





# Report di Sostenibilità 2020

# Nota metodologica

Il presente documento rappresenta il primo *Report* di Sostenibilità di CDPI SGR, sviluppato con la finalità principale di comunicare l'impegno, le attività in corso e gli obiettivi della Società sui temi di sostenibilità e sulla *performance* sociale, ambientale e di *governance*. Il documento rappresenta, inoltre, uno strumento fondamentale di trasparenza delle informazioni non finanziarie a beneficio di tutte le categorie di *stakeholder* di CDPI SGR.

Le informazioni rendicontate all'interno di esso sono incluse in maniera aggregata all'interno del Bilancio Integrato 2020<sup>1</sup> del Gruppo CDP, che esercita su CDPI SGR l'attività di direzione e coordinamento. A partire dall'analisi di materialità di Gruppo, il presente *Report* ha provveduto a selezionare i temi maggiormente rilevanti per CDPI SGR, rappresentandoli in maniera approfondita.

Il presente *Report* di Sostenibilità, contenente informazioni di carattere non finanziario di CDPI SGR per l'esercizio 2020

(01/01/2020-31/12/2020), è stato predisposto dalla funzione *CEO Office & Business Projects*, con il contributo di tutte le Funzioni aziendali rilevanti. Tale report, presentato al Consiglio di Amministrazione di CDPI SGR in data 30 giugno 2021, è stato redatto su base volontaria.

Il processo di rendicontazione della *performance* non finanziaria di CDPI SGR è strutturato in conformità con le linee guida e secondo i principi del *Global Reporting Initiative* ("GRI") *Sustainability Reporting Standard* secondo l'opzione di rendicontazione "*Referenced*". All'interno del *Content Index* sono riportate le Informativa GRI specifiche rendicontate, in relazione ai temi materiali.

Il *Report* è stato redatto con l'assistenza tecnico-metodologica di PwC Business Services S.r.l.

<sup>1</sup> Il Bilancio Integrato 2020 del Gruppo CDP è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A in data 31 marzo 2021 e sottoposto a specifiche procedure di revisione.

# Indice

<b>Premessa</b>	<b>5</b>
<b>1. Chi siamo</b>	<b>7</b>
1.1 <i>Governance</i>	8
Ambiti di intervento	8
Sistema di <i>governance</i>	9
Struttura organizzativa	9
1.2 Linee strategiche e obiettivi	10
1.3 Tematiche materiali	11
1.4 Gestione dei rischi	14
<i>Chief Risk Officer</i> (CRO)	14
Revisione interna	15
<i>Compliance</i> con le normative in ambito ESG	16
1.5 Gestione della pandemia	17
<b>2. Modello operativo</b>	<b>21</b>
2.1. Le persone di CDPI SGR	22
L'organico	22
Attenzione verso i dipendenti	26
Salute e sicurezza sul lavoro	28
2.2 Ambiente e utilizzo delle risorse naturali	29
Introduzione	29
Materiali	30
Energia	30
Acqua	31
Emissioni	31
2.3 Catena di fornitura	32
<b>3. Attività di sostegno allo sviluppo sostenibile del territorio urbano</b>	<b>35</b>
3.1 Fondo Investimenti per l'Abitare e FIA2	38
3.2 Fondo Investimenti per la Valorizzazione	44
3.3 Fondo Nazionale per il Turismo	48
<b><i>GRI Content Index</i></b>	<b>52</b>



# Premessa

Il 2020 è stato per il Gruppo CDP l'anno in cui la sostenibilità si è affermata come la bussola della propria strategia e del proprio operato. Il Bilancio Integrato, di recente pubblicazione, è in questo senso una rappresentazione dei valori e degli impatti che il Gruppo contribuisce a generare per il Paese. CDPI SGR ha declinato nel suo perimetro di azione e di responsabilità sociale gli obiettivi di sostenibilità del Gruppo anche attraverso la definizione del Piano Industriale 2020-2024.

In uno scenario in cui i principi di investimento immobiliare sostenibile e responsabile rappresentano il nuovo paradigma strategico su cui il *Real Estate* si dovrà sempre più confrontare in futuro e su cui misurerà la propria *performance*, CDPI SGR ha avviato un percorso di integrazione sempre più ampia e incisiva dei principi ESG (*Environmental, Social, Governance*) e della sostenibilità nella *governance*, nei processi decisionali e nelle scelte d'investimento anche nel rispetto delle direttive europee. L'obiettivo, da un lato, è quello di migliorare progressivamente la capacità della Società di prevenire e ridurre rischi e impatti negativi a livello ambientale e sociale, dall'altro, quello di generare valore condiviso e sostenibile lungo tutta la filiera.

Il comparto di *social housing* è stato, in tal senso, apripista attraverso un progetto che vede CDPI SGR tuttora impegnata nel qualificare la *governance* e la *performance* del Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA) secondo i parametri ESG dell'*assessment* GRESB *Real Estate*, il principale *standard* di sostenibilità a livello internazionale per il settore immobiliare.

Con il Piano Industriale 2020-2024, inoltre, le traiettorie strategiche della Società saranno sempre più orientate allo sviluppo sostenibile del territorio urbano, con particolare attenzione per le aree urbane complesse, attraverso la strutturazione di operazioni di riqualificazione e rigenerazione urbana e il coinvolgimento di nuovi investitori pubblici e privati, al fine di incrementare gli impatti positivi generati a livello ambientale e sociale.

I risultati del 2020 sono stati raggiunti grazie alle risorse di CDPI SGR che, nonostante le difficoltà e gli ostacoli derivanti dallo stato di emergenza sanitaria, hanno continuato a promuovere investimenti sostenibili a servizio delle comunità e dei territori.



Milano - FIA  
Borgo Figino

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and dark grey accents. The building features several balconies with black metal railings and windows with light-colored blinds. A diagonal green line runs from the bottom left towards the top right, and a diagonal red line runs from the bottom right towards the top left, intersecting in the center. The sky is clear and blue.

# 1

## Chi siamo

1.1 *Governance*

1.2 Linee strategiche e obiettivi

1.3 Tematiche materiali

1.4 Gestione dei rischi

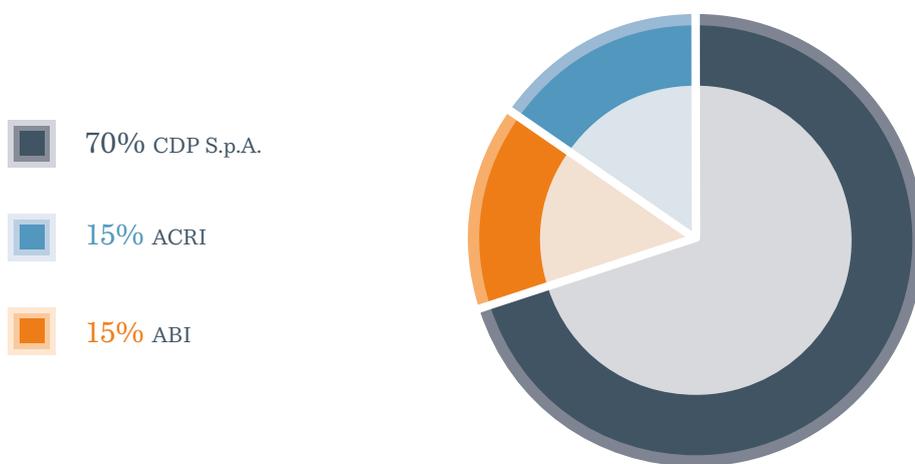
1.5 Gestione della pandemia

## 1.1 Governance

CDP Immobiliare Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (“**CDPI SGR**” o “**SGR**” o “**Società**”), è stata costituita nel 2009 su iniziativa della Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. (“**CDP**”), che ne detiene il controllo con una partecipazione pari al 70% del

capitale sociale, esercitando su di essa l'attività di direzione e coordinamento. Gli altri azionisti della Società sono l'Associazione di Fondazioni e di Casse di Risparmio S.p.A. (“**ACRI**”) e l'Associazione Bancaria Italiana (“**ABI**”).

### Profilo dell'azionariato



### Ambiti di intervento

CDPI SGR presta il servizio di gestione collettiva del risparmio attraverso la promozione, l'istituzione e la gestione di fondi comuni d'investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso e riservati (“**FIA Immobiliari**”) a Investitori professionali attivi in specifici segmenti del mercato immobiliare che rientrano nel complessivo ambito di operatività del Gruppo CDP.

I FIA Immobiliari gestiti da CDPI SGR promuovono - rispettivamente - investimenti nei seguenti settori: (i) edilizia privata sociale (c.d. *social housing*); (ii) a supporto dell'abitare e dei servizi privati di pubblica utilità in residenze sostenibili per famiglie, anziani e studenti (iii) valorizzazione di immobili di provenienza pubblica con finalità di rigenerazione urbana e (iv) valorizzazione del patrimonio turistico-alberghiero italiano.

Nel dettaglio, CDPI SGR gestisce i seguenti Fondi immobiliari con l'obiettivo di promuovere iniziative che contribuiscano allo sviluppo sostenibile del territorio urbano:

- il “Fondo Investimenti per l'Abitare” (“**FIA**”), operativo nel settore del *social housing* con la finalità di incrementare sul territorio italiano l'offerta di alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati, a supporto e integrazione delle politiche abitative dello Stato e delle Regioni;
- il “Fondo FIA2” (“**FIA2**”), operativo nei settori dello *smart*

*housing*, dello *smart working* e a supporto della ricerca, innovazione, tecnologia, istruzione e formazione. Da ultimo, su iniziativa dell'unico partecipante del FIA2, è in corso la rifocalizzazione strategica di tale fondo che, sulla falsariga del FIA, investirebbe anche in infrastrutture immobiliari ad impatto sociale sul territorio, con focus su (i) edilizia sostenibile, con un ruolo chiave nella promozione e sviluppo di interventi lungo l'intero “ciclo di vita dell'abitare”, (ii) nascita e sviluppo di operatori specializzati a supporto dell'edilizia abitativa sostenibile, (iii) attrazione di risorse da terzi da indirizzare verso iniziative che possano promuovere la rigenerazione urbana e il rilancio di interi quartieri e territori;

- il “Fondo Investimenti per la Valorizzazione” (“**FIV**”), articolato nel Comparto Plus e nel Comparto Extra, la cui finalità è quella di acquisire beni immobili di proprietà dello Stato, di enti pubblici e società da quest'ultimi controllate, anche indirettamente, con un potenziale di valore inespresso legato al cambio della destinazione d'uso, alla riqualificazione o alla messa a reddito. La sua attività è orientata all'incremento del valore degli immobili, anche attraverso operazioni di ristrutturazione, restauro e manutenzione ordinaria o straordinaria o attraverso operazioni di trasformazione e valorizzazione, per tali intendendosi, a titolo esemplificativo, il mutamento della destinazione d'uso, la messa a reddito e il frazionamento al fine della dismissione o della locazione e detenzione;
- il “Fondo Nazionale Turismo” (“**FNT**”), prima Fondo Investimenti per il Turismo, e i fondi da esso partecipati, Fondo

Turismo 1 (“FT1”) e Fondo Turismo 2 (“FT2”), dedicati a effettuare investimenti sul territorio italiano nei settori turistico, alberghiero, delle attività ricettive in generale e delle attività ricreative.

## Sistema di governance

Il sistema di *governance* di CDPI SGR è di tipo tradizionale, e dunque composto da:

- il Consiglio di Amministrazione (“CDA”), di nomina assembleare, che: (i) determina gli obiettivi, le scelte strategiche aziendali, il profilo e i livelli di rischio aziendale e ne valuta periodicamente la corretta attuazione e la coerenza con l'evoluzione dell'attività aziendale; (ii) definisce le politiche del sistema di gestione del rischio della SGR ed è responsabile della strutturazione dell'organizzazione aziendale e dell'attribuzione dei compiti e delle responsabilità alle unità aziendali e agli addetti, approvando la struttura organizzativa, il sistema dei flussi informativi, i processi e le procedure organizzative interne, dei quali valuta periodicamente l'adeguatezza; e (iii) verifica l'adeguatezza e l'affidabilità del sistema informatico della Società, nonché il rispetto delle procedure e della normativa tempo per tempo vigente;
- il Collegio Sindacale (“CS”), di nomina assembleare, che vigila sull'osservanza della legge e dello statuto della SGR, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in par-

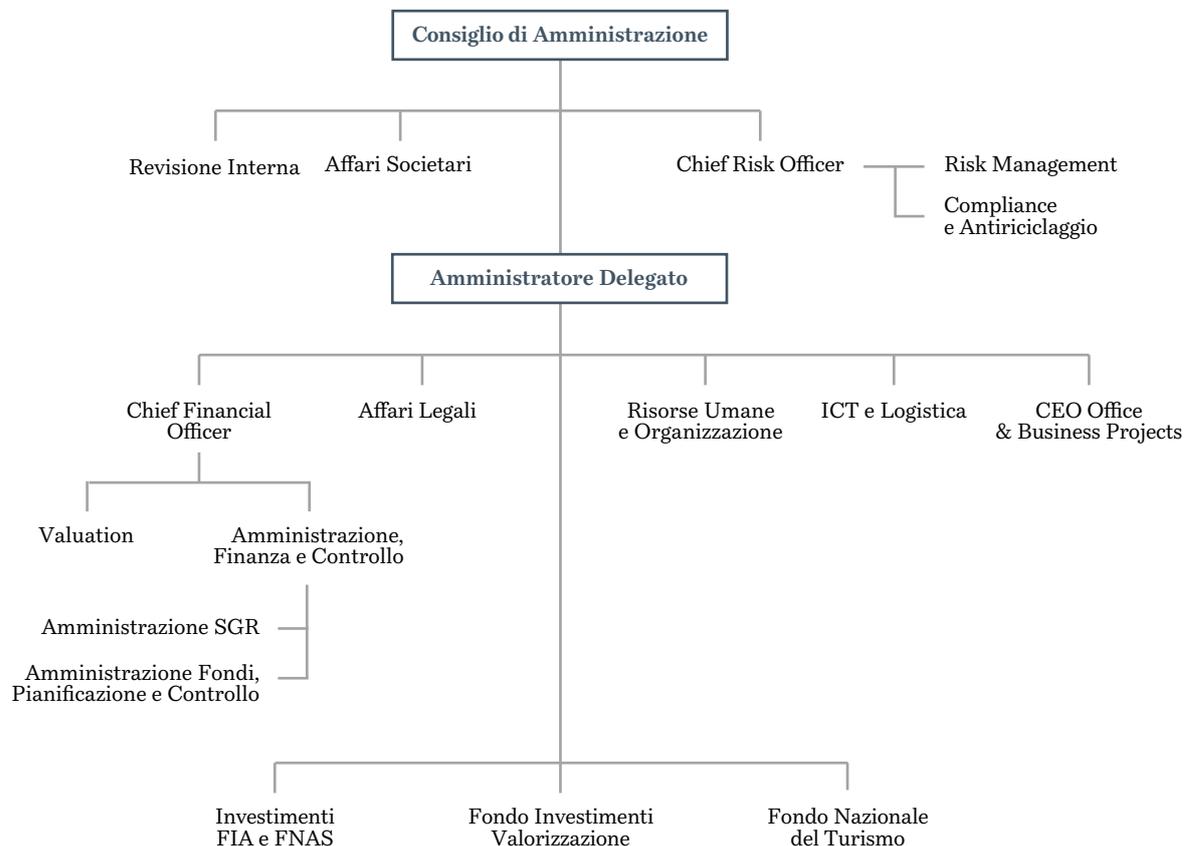
ticolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento.

La Società è dotata, inoltre, di un Organismo di Vigilanza preposto quale presidio interno sul funzionamento e sull'osservanza del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo adottato da CDPI SGR ai sensi del D.Lgs. 231/2001, nonché al relativo aggiornamento.

## Struttura organizzativa

La figura dell'Amministratore Delegato (“AD”) è posta al vertice della struttura interna della Società, a cui sono stati conferiti, nel rispetto delle competenze del CDA, determinati poteri gestori, tra cui, in via esclusiva, (i) l'attuazione delle politiche aziendali, inclusa la politica di gestione del rischio, definite dal CDA, verificandone l'adeguatezza e l'efficace implementazione; e (ii) la cura costante dell'adeguatezza dell'assetto delle funzioni aziendali e della suddivisione dei compiti e delle responsabilità; e (iii) nel corso del 2021, la responsabilità sulle decisioni in ambito ESG.

Ciò premesso, la struttura organizzativa della Società è articolata secondo il seguente organigramma:



## 1.2 Linee strategiche e obiettivi

In linea con il Piano Industriale 2019-2021 del Gruppo CDP, che ha scelto di considerare l'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile quale principale "bussola" per orientare la propria strategia e le proprie scelte di *business*, CDPI SGR ha recepito tali linee guida in ambito immobiliare consolidandole in un proprio Piano Industriale per il periodo 2020-2024 ("**Piano Industriale**").

Lo sviluppo sostenibile assume un ruolo fondamentale nella definizione della strategia di CDPI SGR, in un percorso in continua evoluzione che ha come obiettivo la piena integrazione delle tematiche ESG nella *governance*, nei processi aziendali e nelle attività di *business*.

Il Piano Industriale prevede quale linea guida strategica lo **sviluppo sostenibile del territorio urbano** – in collaborazione con operatori pubblici e istituzionali – **su aree urbane complesse**, attraverso la strutturazione di operazioni di investimento e il coinvolgimento di nuovi investitori pubblici e privati, al fine di incrementare gli impatti positivi generati a livello ambientale e sociale.

Nel dettaglio, i principali obiettivi delineati dal **Piano Industriale** possono essere così sintetizzati:

- relativamente al FIA, (i) il *deployment* del *commitment* residuo attraverso nuove modalità di approccio al territorio per finalizzare la messa a terra degli investimenti, e (ii) l'avvio del processo di qualificazione ESG del prodotto per l'ottenimento della certificazione GRESB;
- relativamente al FIV, (i) il completamento degli sviluppi in corso con l'obiettivo di valorizzare l'*equity* investita in operazioni che garantiscano una redditività stabile, e (ii) l'accelerazione del processo di cessione degli *asset* non strategici anche attraverso il completamento del c.d. "Primo miglio" (attività di *asset management* finalizzata alla definizione della migliore valorizzazione ed esecuzione delle fasi propedeutiche fino all'ottenimento del titolo edilizio);
- relativamente al FNT, la prosecuzione del programma di investimenti nel settore turistico-alberghiero mediante l'istituzione di ulteriori FIA Immobiliari che, unitamente a quelli già gestiti da CDPI SGR, promuovano l'acquisto di immobili siti in Italia con destinazione alberghiera, da affidare successivamente in gestione ai principali operatori turistici.

Il Piano Industriale individua, inoltre, le principali linee strategiche che prevedono alcuni capisaldi relativi a:

- la **verticalizzazione della filiera**. In particolare, la finalità è quella di affiancare all'intervento diretto il me-

canismo del fondo di fondi come strumento funzionale alla strutturazione di nuovi prodotti di investimento in diversi segmenti di mercato (ad es. abitare sostenibile) con l'obiettivo di (i) catalizzare risorse finanziarie, elevando il ruolo di CDP a promotore delle iniziative, e (ii) coinvolgere SGR terze cui affidare la gestione tecnica degli investimenti sul territorio;

- il suindicato "**Primo Miglio**", per tale intendendosi la fase di *asset management* finalizzata all'individuazione di portafogli immobiliari coerenti con la strategia aziendale e le evoluzioni della domanda, in particolare per quanto riguarda gli impatti generati a livello ambientale e sociale, definendo tempi e processi con gli *stakeholder* locali al fine di minimizzare il rischio e trasformarli in oggetti di interesse per il mercato;
- le **operazioni sistemiche**, per tali intendendosi gli interventi di riqualificazione delle aree urbane e di specifici *trophy assets* in grado di trasmettere un impulso positivo al tessuto urbano di riferimento, nonché di generare un indotto rilevante, sia nella fase di sviluppo che a regime, con un'attenzione particolare alle tematiche ESG, anche con il coinvolgimento di *partner* e investitori privati.

Si segnala, inoltre, che a fine 2019 CDPI SGR, insieme a tutte le società del Gruppo CDP soggette a direzione e coordinamento, ha sottoscritto il Manifesto di Sostenibilità 2030 che definisce 4 impegni e 17 azioni concrete per contribuire al raggiungimento degli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite e continuare il percorso di integrazione della sostenibilità in tutte le decisioni aziendali. Nel dettaglio, gli impegni e le azioni concrete possono essere così schematizzati:

### 4 Impegni per il Gruppo CDP



Contrasto ai cambiamenti climatici azzerando l'impronta carbonica del Gruppo.



Innovazione e crescita, promuovendo un modello circolare e città sostenibili.



Inclusività e benessere delle persone, valorizzando diversità e aspirazioni individuali.



Approccio responsabile rafforzando il ruolo di investitore di lungo periodo in coordinamento continuo con gli *stakeholder*.

### 17 azioni concrete per un futuro sostenibile

- Contribuire al raggiungimento della *carbon neutrality* del Gruppo.
- Sottoscrivere oltre 3 € mld di *green bond*.
- Azzerare le emissioni di CO<sub>2</sub> delle sedi del Gruppo.
- Diffondere buone pratiche sull'utilizzo delle risorse naturali.
- Destinare fino al 20% dei finanziamenti a innovazione e R&S.
- Creare *hub* per innovazione con aziende e università.
- Lanciare 10 iniziative a supporto della formazione dei giovani.
- Investire 3 € mld in progetti di economia circolare.
- Realizzare 10 progetti di *smart city*.
- Raggiungere 50.000 posti letto in *social, senior* e *student housing*.
- Promuovere la piena parità di genere nelle funzioni apicali.
- Diffondere a tutto il Gruppo modalità di lavoro innovative e flessibili.
- Sostenere lo sviluppo individuale incoraggiando la mobilità infragruppo.
- Valutare l'impatto ESG sul 100% delle iniziative e adottare sistemi di *rating* di sostenibilità.
- Incentivare investimenti ESG facendo leva su opportunità *New Green Deal* e risorse *InvestEU*.
- Definire premialità collegate a *performance* ESG sui finanziamenti.
- Organizzare iniziative di confronto multi-*stakeholder* su ambiti strategici dell'operatività del Gruppo nel lungo periodo in coordinamento continuo con gli *stakeholder*.

## 1.3 Tematiche materiali

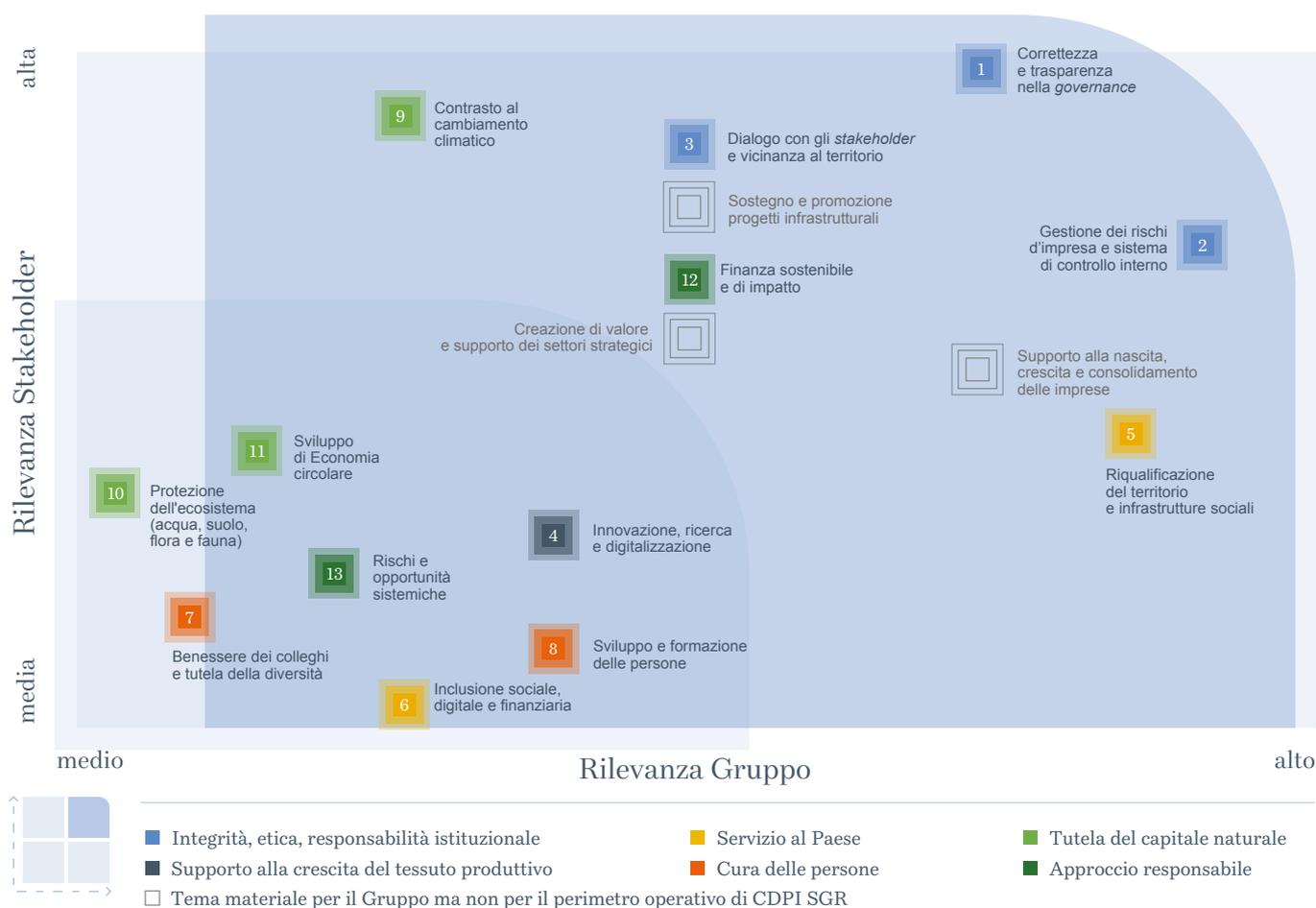
Contribuire allo sviluppo economico e sociale del Paese è una missione che CDPI SGR, in linea con l'orientamento definito a livello di Gruppo CDP, non può perseguire se non in collaborazione con i propri *stakeholder*. Con questa consapevolezza CDPI SGR si impegna a svolgere un ruolo attivo all'interno del proprio *network*, promuovendo i valori che contraddistinguono il suo operato e lavorando alla costruzione di relazioni solide e durature, mirate quanto più possibile al perseguimento dei propri obiettivi in termini di generazione di valore condiviso.

Con l'avvio del Piano Industriale 2019-2021 di Gruppo e, successivamente, con la declinazione del Piano Industriale 2020-2024 di CDPI SGR, il coinvolgimento e l'ascolto degli interlocutori istituzionali di riferimento e degli *stakeholder*, sia interni che esterni, hanno rappresentato il punto centrale del processo volto a identificare le tematiche economiche, di

*governance*, ambientali e sociali rilevanti per il *business* (cosiddette tematiche materiali).

Il percorso di ascolto degli *stakeholder* ha seguito un criterio di rilevanza che ha preso in considerazione i rapporti tra il Gruppo e gli interlocutori istituzionali nonché, da un lato, il livello di dipendenza dello *stakeholder* dell'organizzazione e, dall'altro, la sua capacità di influenzare i propri processi strategici e operativi, oltre a generare un impatto sulla sua reputazione.

La matrice di materialità (“**Matrice di Materialità**”) è lo strumento che sintetizza i temi di natura economica, sociale, ambientale e di *governance* più rilevanti (cd. “**temi materiali**”) per il Gruppo, evidenziando, da un lato, il punto di vista e le aspettative degli *stakeholder* e, dall'altro, la rilevanza degli impatti economici, ambientali e sociali significativi per il Gruppo su ciascun tema.



La matrice rappresenta non solo uno strumento imprescindibile per la rendicontazione non finanziaria, ma anche una leva strategica per:

- creare maggiore consapevolezza interna sul significato di sostenibilità;
- orientare la strategia d'azienda verso obiettivi ESG migliorativi, e
- valorizzare l'impegno del Gruppo per lo sviluppo sostenibile nella piena trasparenza nei confronti dei suoi *stakeholder*.

Ai fini dell'elaborazione del Bilancio Integrato 2020 del Gruppo CDP è stata aggiornata la Matrice di Materialità 2019 tenendo in considerazione un *panel* più esteso di *stakeholder* e il nuovo contesto legato alla pandemia globale Covid-19 e la connessa crisi sociale ed economica.

Nonostante i cambiamenti introdotti per rendere sempre più strutturata la Matrice di Materialità, non si rilevano significative variazioni in merito alla rilevanza assegnata dagli *stakeholder* e dal Gruppo sui singoli temi. In particolare, si evidenzia quanto segue:

- i temi attinenti al principio “**Integrità, etica e responsabilità istituzionale**” sono considerati i più importanti sia dagli *stakeholder* sia dalle società del Gruppo CDP, a conferma di un assetto valoriale orientato a una **governance trasparente** e a un'efficace **gestione dei rischi e della compliance**;
- i temi relativi al principio “**Tutela del capitale naturale**” assumono una rilevanza crescente, non solo in relazione al contrasto al cambiamento climatico ma anche allo sviluppo di progetti di **economia circolare e alla protezione dell'ecosistema**. In tale ottica, il Gruppo CDP e CDPI SGR si stanno strutturando per considerare la gestione dei rischi e delle opportunità ambientali parte integrante della propria operatività, tenuto conto delle evoluzioni regolamentari e delle pressioni di mercato.

CDPI SGR, insieme alle altre società del Gruppo soggette a Direzione e Coordinamento, partecipa alla definizione della Matrice di Materialità di Gruppo, fornendo il proprio contributo sui temi più rilevanti, tramite l'attribuzione di un valore a ciascun tema, determinato sulla base del presidio effettivo e dei possibili impatti generati dal proprio operato.

Nel dettaglio, la Matrice di Materialità 2020 del Gruppo CDP, in continua evoluzione e aggiornamento, prevede 6 principi generali e 16 temi materiali, dei quali 13 possono essere definiti come "materiali" per CDPI SGR.

Qui di seguito la tabella che riepiloga l'elenco dei temi materiali con relativa descrizione:

Principi	Temi	Descrizione
<b>Integrità, etica e responsabilità istituzionale</b> 	Correttezza e trasparenza nella <i>governance</i>	Adottare un sistema di <i>governance</i> che garantisca un corretto ed efficiente governo societario e la trasparenza nelle procedure
	Gestione dei rischi d'impresa e sistema di controllo interno	Predisporre un sistema di gestione dei rischi e di controllo interno volti a garantire la continuità aziendale, la solidità economico-finanziaria, la sicurezza dei dati e fisica e la salvaguardia della reputazione del Gruppo
	Dialogo con gli <i>stakeholder</i> e vicinanza al territorio	Adottare un approccio trasparente e <i>super partes</i> nella relazione con i Territori e tutti gli <i>stakeholder</i> del Gruppo, nonché con enti pubblici
<b>Supporto alla crescita del tessuto produttivo</b> 	Innovazione, ricerca e digitalizzazione	Promuovere l'innovazione, la ricerca e la digitalizzazione come <i>driver</i> di competitività; favorire <i>upgrading</i> tecnologico, di processo e di prodotto, del sistema produttivo
<b>Servizi di pubblica utilità</b> 	Riqualificazione del territorio e infrastrutture sociali	Valorizzare e riqualificare i centri urbani con progetti volti a migliorare la vita delle comunità locali; promuovere interventi di <i>social</i> e <i>smart housing</i> , edilizia scolastica e altre infrastrutture sociali
	Inclusione sociale, digitale e finanziaria	Promuovere la piena partecipazione degli individui e dei gruppi ai processi economici e sociali senza discriminazioni, anche attraverso la promozione di interventi di ammodernamento dei processi e servizi della PA
<b>Cura delle persone</b> 	Benessere dei colleghi e tutela della diversità	Promuovere il benessere, l'inclusione e la tutela della diversità dei dipendenti attraverso strumenti dedicati
	Sviluppo e formazione delle persone	Promuovere iniziative di sviluppo e di crescita professionale, valorizzando le competenze di tutti i dipendenti e premiando le eccellenze
<b>Tutela del capitale naturale</b> 	Contrasto al cambiamento climatico	Promuovere progetti di mitigazione e adattamento al cambiamento climatico, soprattutto favorendo la transizione verso le energie pulite
	Protezione dell'ecosistema (acqua, suolo, flora e fauna)	Promuovere progetti per la tutela dell'ambiente e della biodiversità
	Sviluppo di economia circolare	Promuovere modelli di <i>business</i> e di consumo orientati a conservare il valore dei beni e servizi lungo tutta la catena del valore
<b>Approccio responsabile</b> 	Finanza sostenibile e di impatto	Promuovere investimenti che conseguono impatti sociali e ambientali misurabili positivi, considerando le priorità del Paese, anche attraverso strumenti di raccolta dedicati
	Rischi e opportunità di sistema	Favorire risposte alle conseguenze economico, finanziarie e sociali di eventi estremi di natura sociale, sanitaria o naturale (es: invecchiamento della popolazione, migrazioni di massa, disastri naturali, pandemia)

## 1.4 Gestione dei rischi

CDPI SGR ha adottato idonei meccanismi di controllo interno concepiti per garantire stabilmente il rispetto delle linee strategiche e delle decisioni assunte.

CDPI SGR, consapevole della missione che gli è stata affidata per legge e, conseguentemente, dallo Statuto, si pone l'obiettivo di presidiare correttamente i rischi individuati in tutte le attività, condizione primaria per conservare il rapporto di fiducia con gli *stakeholder* e per garantire la sostenibilità d'impresa nel tempo.

Al fine di assicurare un efficiente sistema di controllo di tutti i rischi assunti o assumibili nei diversi segmenti, CDPI SGR si è dotata di team specializzati, impegnati nelle attività di controllo con l'ausilio delle necessarie risorse tecnologiche e organizzative.

Il sistema dei controlli prevede un insieme di presidi, regole, procedure e strutture organizzative che mirano a identificare, valutare, monitorare e mitigare i rischi individuati nei diversi segmenti di clientela dandone *disclosure* al *management* secondo uno specifico *framework*, nonché ad assicurare la piena conformità normativa, il rispetto delle strategie aziendali e il raggiungimento degli obiettivi. Nel dettaglio, è prevista la seguente articolazione su tre livelli di controllo, in linea con le migliori prassi internazionali:

- **I Livello:** Strutture operative, che identificano, valutano, monitorano, attenuano e riportano i rischi derivanti dall'ordinaria attività aziendale, assicurando la correttezza dell'operatività in coerenza con i limiti e gli obiettivi di rischio assegnati;
- **II Livello:** *Chief Risk Officer* (di seguito, anche "CRO"), che assicura il presidio di rischio complessivo aziendale attraverso l'individuazione, la misurazione e il controllo di tutti i rischi legati alle attività, ai processi e ai sistemi dell'impresa e ai fondi gestiti, avvalendosi delle unità:
  - *Risk Management* (di seguito, anche "RM"); e
  - *Compliance* e Antiriciclaggio (di seguito anche "*Compliance*").
- **III Livello:** Revisione Interna, che valuta l'idoneità del complessivo sistema di controllo interno.

Il CdA, quale organo centrale del sistema dei controlli, approva e definisce le linee strategiche della Società, le linee di indirizzo del sistema di controlli interno e le relative *policy* di valutazione e gestione dei rischi.

Tutte le funzioni di controllo:

- dispongono dell'autorità, delle risorse e delle competenze necessarie per lo svolgimento dei loro compiti;
- hanno i propri responsabili non gerarchicamente subordinati ai responsabili delle funzioni sottoposte a controllo che sono nominati dal CDA, sentito il Collegio Sindacale;

- riferiscono direttamente al CDA e al Collegio Sindacale;
- non partecipano, con riferimento ai propri soggetti rilevanti, alla prestazione dei servizi che sono chiamate a controllare;
- si relazionano tra loro condividendo i risultati delle verifiche svolte. Infine, la remunerazione del personale facente parte delle funzioni di controllo soprammenzionate è determinata in modo tale da non comprometterne l'obiettività.

Alle funzioni di controllo interno sopra elencate si aggiungono i controlli compiuti dal Collegio Sindacale, dall'Organismo di Vigilanza, nominato ai sensi del D.Lgs. 231/2001, e dalla Società di Revisione di CDPI SGR.

### *Chief Risk Officer (CRO)*

Il CRO assicura il presidio di rischio complessivo aziendale attraverso l'individuazione, la misurazione e il controllo di tutti i rischi legati alle attività, ai processi e ai sistemi dell'impresa e ai fondi gestiti. In particolare, il CRO assicura:

- la definizione di principi, metodologie e regole per il presidio dei rischi, in conformità con la normativa vigente;
- il supporto al Vertice aziendale nella definizione delle linee guida per le politiche di rischio, di *compliance* e antiriciclaggio, verificandone l'attuazione;
- l'implementazione e l'esecuzione di controlli di secondo livello, compresi i controlli permanenti di *compliance*, riferiti ai processi operativi chiave;
- il rilascio di pareri a fronte di proposte formulate dalle funzioni aziendali interessate in materia di rischi, in linea con gli indirizzi di *governance* definiti dalla Capogruppo;
- la gestione del rischio di non conformità alle norme e di reputazione con riguardo all'attività aziendale, secondo un approccio *risk-based*;
- l'adempimento degli obblighi normativi in materia di antiriciclaggio;
- la diffusione della cultura del rischio e di *compliance* all'interno dell'impresa, anche attraverso specifiche attività di formazione;
- la segnalazione delle operazioni sospette ai sensi della normativa vigente;
- le attività di controllo e consulenza in materia di *privacy* in coerenza con la normativa, interna ed esterna, tempo per tempo vigente.

Il CRO si avvale del supporto delle funzioni RM e *Compliance*, che sovrintendono alle attività di rispettiva competenza, in conformità con la normativa vigente e sulla base di quanto previsto nei rispettivi Regolamenti di Funzione.

In particolare, il Regolamento di RM ("**Regolamento Ri-**

**schi**”) definisce principi e criteri in merito all’assunzione del rischio nell’ambito dell’operatività di CDPI SGR e dei fondi gestiti e descrive l’operatività della Funzione, chiamata a esprimere le proprie valutazioni, a titolo esemplificativo e non esaustivo, in occasione di operazioni di investimento o disinvestimento dei fondi gestiti, conferimento di appalti o altri incarichi, aggiornamento dei piani finanziari dei fondi gestiti. È altresì disciplinata l’attività di monitoraggio periodico, che si concentra sul livello di esposizione ai rischi assunti e all’evoluzione degli stessi, con particolare attenzione per quelli previsti dalla normativa vigente (es. mercato, credito, controparte, liquidità, operativo) e collegati all’*asset class* di riferimento (i.e. rischi specifici degli investimenti immobiliari).

Il Regolamento della Funzione *Compliance*, invece, disciplina l’attività di controllo di conformità dei processi aziendali e di verifica sull’assunzione del rischio reputazionale, a titolo esemplificativo e non esaustivo, in occasione di operazioni di investimento o disinvestimento dei fondi gestiti. Su quest’ultimo aspetto, è stata adottata una metodologia, di tipo *risk-based*, definita dalla Capogruppo ed estesa anche alle società controllate. La Funzione *Compliance* e Antiriciclaggio

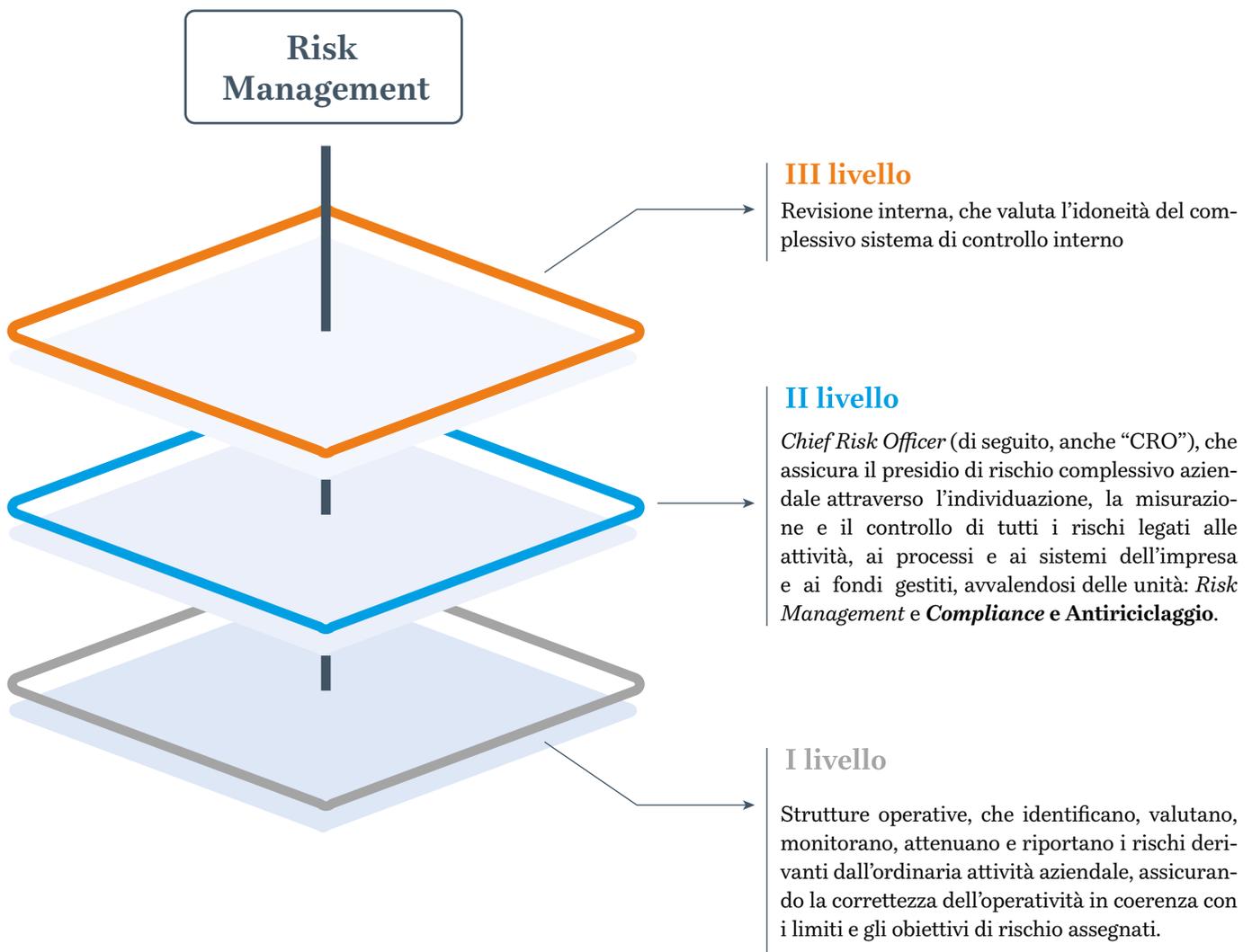
sovrintende anche alle verifiche antiriciclaggio, in conformità con la normativa vigente e sulla base di processi e metodologie indicate in una specifica *Policy* di Gruppo e in una procedura operativa aziendale.

## Revisione interna

In linea con quanto previsto dalla normativa di Gruppo, CDPI SGR si è dotata di un sistema dei controlli interni (insieme di presidi, regole, procedure e strutture organizzative) che mirano a identificare, valutare, monitorare, mitigare i rischi, nonché ad assicurare la piena conformità normativa e il rispetto delle strategie aziendali per il raggiungimento degli obiettivi fissati.

La Funzione di Revisione Interna di CDPI SGR, al fine migliorare il processo di *governance* dell’organizzazione in un’ottica sempre più innovativa e digitale, utilizza sistemi informatici e strumenti operativi all’avanguardia tra i quali si segnalano:

- FollowUp4Audit: applicativo utilizzato per il monitoraggio e la gestione dei *finding* (carenze del sistema di controllo inter-



no) e delle azioni correttive identificati a seguito della chiusura degli interventi di *audit*;

- *Tableau desktop: software di business intelligence* che consente la predisposizione della reportistica mensile delle azioni correttive.

Per l'esecuzione delle proprie attività, annualmente la Funzione di Revisione Interna predispose un Piano di *Audit*, sottoposto all'approvazione da parte del CdA, che definisce le attività da svolgere e gli obiettivi da perseguire coerentemente con la normativa di riferimento, con i rischi associati alle attività svolte per il raggiungimento degli obiettivi aziendali e con le indicazioni espresse dal Vertice aziendale o dagli Organi Societari. Le problematiche identificate in ogni intervento di *audit* sono tempestivamente segnalate alle unità aziendali interessate in modo che possano implementare azioni correttive. La Revisione Interna riferisce semestralmente al CdA sulle attività svolte, sulle principali problematiche riscontrate e sullo stato di avanzamento delle azioni correttive; inoltre, annualmente presenta al Consiglio la valutazione sul complessivo sistema dei controlli interni.

La Revisione Interna attraverso l'applicativo FollowUp4Audit ha monitorato le azioni correttive rivenienti dagli interventi di *audit*. Nel corso del 2020 non sono state rilevate carenze con gravità "Critico" e/o "Alto" che richiederebbero in caso di mancata/inefficace rimozione delle anomalie una specifica procedura di escalation (al CdA).

La Revisione Interna ha svolto gli interventi di *audit* previsti nel Piano annuale, con riferimento ai processi aziendali della Società, individuati secondo una logica *risk-based* e tenendo conto degli altri *driver* di prioritizzazione, quali: le linee strategiche del Piano Industriale, le verifiche periodiche previste dalla normativa, le indicazioni provenienti dai vertici aziendali e Organi Societari; i rischi derivanti dalla pandemia Covid-19.

Per quanto riguarda il 2020, nonostante l'emergenza epidemiologica correlata al Covid-19, la Revisione Interna ha continuato a svolgere le proprie attività, previste nel Piano di *audit* approvato, gestendo le verifiche interamente da remoto con gli strumenti di comunicazione e collaborazione messi a disposizione dal Gruppo.

Per il 2021 si prevede di mantenere l'approccio adottato, in termini di gestione delle attività di *audit*, prevalentemente da remoto e a presidio delle aree di rischio rilevanti alla luce dell'emergenza Covid-19.

## Compliance con le normative in ambito ESG

A partire dall'Accordo di Parigi, l'Unione Europea ("UE") ha posto al centro della propria strategia i temi ambientali, costituendo Gruppi di esperti finalizzati a formulare proposte per la revisione complessiva del sistema finanziario in ottica di sostenibilità. Tra i principali obiettivi dell'UE vi è quello di

indirizzare le risorse finanziarie private verso investimenti sostenibili e responsabili, sensibilizzando le istituzioni finanziarie sulla necessità di misurare, gestire e mitigare i rischi ESG. Nel marzo 2018, la Commissione Europea ha pubblicato un "Piano d'Azione per la finanza sostenibile" in cui vengono delineate la strategia e le misure da adottare per la realizzazione di un sistema finanziario in grado di promuovere uno sviluppo autenticamente sostenibile sotto il profilo economico, sociale e ambientale, contribuendo ad attuare l'Accordo di Parigi sui cambiamenti climatici e l'Agenda 2030 delle Nazioni Unite per lo sviluppo sostenibile. Il Piano prevede la definizione di obblighi specifici in capo alle istituzioni finanziarie, in relazione a ricerca di opportunità di investimento sostenibili, valutazione dei relativi rischi e trasparenza verso gli investitori.

Tra le misure legislative volte a promuovere una "finanza sostenibile", il 9 dicembre 2019 è stato pubblicato il Regolamento (UE) 2019/2088 relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari (c.d. "SFDR - *Sustainable Finance Disclosure Regulation*"), che stabilisce norme armonizzate sulla trasparenza per i partecipanti ai mercati finanziari e i consulenti finanziari, tra i quali rientrano i GEFIA.

Il Regolamento SFDR, a far data dal 10 marzo 2021, ha posto nei confronti dei partecipanti ai mercati finanziari una serie di obblighi informativi sia a livello di SGR sia con riferimento ai fondi gestiti.

Gli obblighi previsti dal SFDR sono differenziati con riguardo sia all'oggetto di riferimento dell'informativa (informazioni riferite al soggetto/attività - "*entity level*" - oppure al prodotto finanziario - "*product level*"), sia alla modalità di fornitura (informativa sul sito *web*, informativa precontrattuale o informativa periodica) e, in sintesi, riguardano:

- a) le politiche di integrazione - a livello di ente - dei rischi di sostenibilità nei propri processi decisionali relativi agli investimenti, (art. 3), da fornire mediante sito *web*;
- b) i principali effetti negativi per la sostenibilità derivanti dalle decisioni di investimento dell'ente (art. 4), da fornire mediante sito *web*;
- c) le politiche di remunerazione dell'ente, con particolare riferimento alle modalità di integrazione dei rischi di sostenibilità all'interno delle stesse (art. 5), da fornire mediante sito *web*;
- d) per ciascun prodotto finanziario, l'integrazione nelle relative decisioni di investimento dei rischi di sostenibilità e i risultati delle valutazioni dei probabili impatti di tali rischi sul rendimento del prodotto stesso (art. 6) - da fornire mediante l'informativa precontrattuale;
- e) per ciascun prodotto finanziario, i principali effetti negativi per la sostenibilità collegati al prodotto stesso (art. 7), da fornire mediante l'informativa precontrattuale (dal 30 dicembre 2022);
- f) la promozione di caratteristiche ambientali o sociali (art. 8) - nel caso l'ente renda disponibile un prodotto finanziario che promuova tali caratteristiche (*disclosure* da fornire mediante l'informativa precontrattuale);

- g) gli obiettivi di sostenibilità di un investimento (art. 9) - nel caso l'ente disponibile un prodotto finanziario che abbia come obiettivo investimenti sostenibili (*disclosure* da fornire mediante l'informativa precontrattuale);
- h) la promozione delle caratteristiche ambientali e sociali e/o degli obiettivi sostenibili, mediante pubblicazione sul proprio sito *web* di determinate informazioni per ciascun prodotto rilevante (art. 10), ad esempio: la descrizione delle caratteristiche sociali o ambientali del prodotto finanziario o del relativo obiettivo di investimento sostenibile, le informazioni sui metodi utilizzati per la valutazione, per il monitoraggio e la misurazione di tali caratteristiche o dell'impatto degli investimenti sostenibili;
- i) la misura in cui le caratteristiche ambientali o sociali siano promosse e/o gli obiettivi sostenibili siano conseguiti da ciascun prodotto finanziario rilevante (art. 11), da fornire mediante le relazioni periodiche dei prodotti (dal 1° gennaio 2022).

Per assolvere agli obblighi recati dal Regolamento SFDR e rispettare la prima scadenza del 10 marzo 2021, è stato costituito un gruppo di lavoro interno alla SGR composto da varie strutture aziendali (CRO, *Risk Management*, *Compliance*, Affari Societari, Risorse Umane e Organizzazione) e che

ha coinvolto anche le Unità dedicate alla gestione dei fondi; il gruppo di lavoro è stato supportato da un consulente esterno (PwC) incaricato anche di affiancare la SGR nel progetto di qualificazione ESG e nello specifico del Fondo FIA.

L'attività si è concentrata in primo luogo sulle modalità di gestione dei rischi di sostenibilità (i) nei processi decisionali relativi agli investimenti diretti e indiretti e (ii) nella politica di remunerazione. A seguito delle azioni intraprese, sono stati assolti, entro i termini previsti dalla norma, gli obblighi recati dagli artt. 3, 4 e 5 del SFDR attraverso la pubblicazione sul sito *web* della SGR di una disclosure, redatta dal consulente esterno con il contributo del gruppo di lavoro. Per quanto attiene alla dichiarazione sulla mancata considerazione degli effetti negativi ai sensi dell'art. 4 SFDR, sono state seguite le indicazioni ricevute da Assoimmobiliare, seguendo l'orientamento espresso da buona parte delle SGR partecipanti.

Quanto agli obblighi a livello di prodotto finanziario, non essendo in quel momento in corso la commercializzazione di quote dei fondi gestiti, la SGR non era tenuta a pubblicare l'informativa entro il 10 marzo, in considerazione dell'orientamento espresso dalla Consob nelle Q&A del 4 marzo 2021.

## 1.5 Gestione della pandemia

CDPI SGR ha adottato tutte le misure che sono state definite a livello di Capogruppo per consentire, in condizioni di sicurezza, l'accesso e la permanenza dei dipendenti presso gli uffici del Gruppo CDP nel corso della situazione di emergenza sanitaria legata alla diffusione del Covid-19 sul territorio italiano. Massima attenzione è stata posta ai temi della prevenzione e dell'eventuale tracciamento di casi sospetti di Covid-19 all'interno degli uffici mediante un coordinamento continuo con il RSPP, il medico competente e una *task force* dedicata composta da rappresentanti delle diverse società del Gruppo CDP.

In particolare, in coerenza con l'evoluzione del quadro epidemiologico nazionale e delle disposizioni normative, il ricorso al lavoro agile è stato uno degli strumenti chiave per il contenimento del rischio e, al momento, rappresenta anche per CDPI SGR la modalità di lavoro principale con cui si è garantito, senza interruzioni, il regolare ed efficiente svolgimento delle attività aziendali. Nonostante il personale della SGR fosse già dotato di strumentazioni di lavoro che permettessero il lavoro da remoto, a partire dal mese di marzo 2020, in pieno *lockdown*, è stato effettuato un rinnovo dei dispositivi tecnologici individuali (laptop, mobile, ecc.) al fine di permettere una migliore operatività da remoto.

Con riferimento all'operatività dei Fondi, lo stato emergenziale dovuto dalla diffusione del Covid-19 e, conseguentemente, i correlati provvedimenti emanati dal Governo a partire dal mese di marzo 2020, con connessa sospensione temporanea dei cantieri di lavoro, hanno comportato dei rallentamenti alle attività di sviluppo. In particolare, con riferimento al:

### 1) FIA

Tutte le attività di sviluppo dei fondi locali del sistema integrato dei fondi ("SIF") hanno subito rallentamenti a causa della sospensione dei cantieri dal 23 marzo fino al 4 maggio 2020, che ha generato uno slittamento dei cronoprogrammi originari.

Si evidenzia che il FIA ha mantenuto una forte focalizzazione verso il contenuto sociale dei propri investimenti - che presentano una destinazione d'uso superiore all'80% in "alloggi sociali" prevalentemente destinati alla locazione - che si sono dimostrati una tipologia di asset particolarmente "resiliente" rispetto agli effetti generati dalla pandemia globale. Le SGR hanno segnalato, infatti, con particolare riferimento al comparto residenziale, una generale tenuta del sistema che, mediamente, non presenta incrementi preoccupanti delle morosità, gestite concordando, ove necessario, piani di rientro di 6/9 mesi.

Le componenti di residenzialità temporanea (affitti a breve termine), gli studentati e i negozi di vicinato, che rappresentano una quota residuale, sono stati, invece, maggiormente esposti agli effetti negativi del perdurare dello stato emergenziale, creando talvolta problemi di sostenibilità del canone ai gestori, con conseguente richiesta da parte di questi ultimi di rinegoziare alcune condizioni del contratto di locazione.

Con riferimento alle attività di sviluppo e di commercializzazione degli interventi dei fondi locali, in particolare nei primi mesi di *lockdown* del 2020, sono emerse le seguenti ulteriori criticità:

- rallentamenti della pubblica amministrazione per la finalizzazione degli iter urbanistici, autorizzativi e dei convenzionamenti;
- rallentamenti nella finalizzazione dell'attività di assegnazione/commercializzazione delle unità immobiliari;
- difficoltà nella realizzazione delle operatività e delle attività promozionali degli interventi (eventi, sportelli di contatto, supporto alla presentazione delle domande).

## 2) FIV

Con riferimento al FIV, si è registrato un rallentamento delle attività di cantiere sui progetti in corso (per es. Ospedali Riuniti di Bergamo, ex Istituto Geologico di Roma), con impatti a monte anche sui bilanci delle imprese appaltatrici, tenute a garantire il rispetto delle misure di sicurezza e di distanziamento sociale delle manovalanze impiegate. Sul fronte delle cessioni, si è mostrata una maggiore incertezza sulle tempistiche di perfezionamento delle operazioni, si è inoltre assistito a un rallentamento della pubblica amministrazione nelle procedure urbanistico-amministrative in corso per la finalizzazione degli iter urbanistici, autorizzativi e dei convenzionamenti.

Il FIV presenta un numero circoscritto di immobili a reddito e, tra l'altro, per gli immobili più rilevanti il conduttore è un soggetto che rientra nel perimetro della pubblica amministrazione, di fatto riducendo il rischio di insolvenza.

## 3) FNT

Come noto, il settore del turismo è uno dei comparti maggiormente colpiti dall'emergenza epidemiologica da Covid-19. Secondo uno studio congiunto di CDP *Think Tank*, EY e Università LUISS<sup>2</sup>, è stata stimata una perdita di oltre il 50% del fatturato delle imprese ricettive italiane. La perdita di fatturato attesa per il settore potrebbe avvicinarsi a 10 miliardi di euro. È stata inoltre prevista la necessità di gestire una perdita di liquidità di 2-2,5 miliardi di euro e un patrimonio netto delle aziende del settore che si potrebbe ridurre anche di 3 miliardi di euro.

In tale contesto CDPI SGR, come gestore del FNT e dei fondi da questo partecipati (FT1 e FT2), sta monitorando l'evoluzione della situazione in costante contatto con i gestori e, in particolare, con le 3 catene alberghiere partner (TH, RFH e Blu Hotel) che gestiscono, tramite contratti di locazione, i 7 immobili detenuti dal FT1 (FT2 non è a oggi proprietario di alcun cespite). In questo contesto, CDPI SGR - con l'obiettivo primario di tutelare gli interessi del FT1 e la protezione del valore dell'investimento, in un'ottica di supporto alla continuità gestionale e ai livelli occupazionali dei propri conduttori - ha concordato:

- a) sospensione dei pagamenti delle rate dei canoni di locazione riferite al 2020 fatta eccezione per il pagamento di una porzione minima garantita entro il 31 ottobre 2020;
- b) con riferimento ai crediti 2020, piani di rientro che prevedono il recupero integrale dei crediti in tre rate di pari importo, negli anni 2023-25;
- c) con riferimento ai canoni di locazione 2021: (i) sospensione delle rate contrattuali in scadenza nell'anno, (ii) pagamento in due rate (30 settembre e 30 novembre 2021) di un importo pari al maggiore tra un canone variabile sul fatturato e un minimo garantito fisso e (iii) piani di rientro che prevedono il recupero integrale dei crediti 2021 in tre rate negli anni 2024-26;
- d) con riferimento ai rimedi contrattuali in caso di inadempimento del gestore in relazione al pagamento dei canoni di locazione degli anni 2020 e 2021: rinuncia all'escussione delle garanzie fidejussorie e all'esercizio della facoltà di risoluzione dei contratti fino al 30 settembre 2021.



Ferrara - FIA  
Corti di Medoro



Novara - FIV  
Ex Caserma Cavalli

A photograph of a modern office interior with large glass windows and wooden beams. The image is partially obscured by a white diagonal overlay on the right side. A thick green diagonal line runs from the bottom left towards the center, and a thick red diagonal line runs from the top right towards the center.

# 2

## Modello operativo

2.1 Le persone di CDPI SGR

2.2 Ambiente e utilizzo  
delle risorse naturali

2.3 Catena di fornitura

## 2.1 Le persone di CDPI SGR

CDPI SGR promuove il capitale umano ponendo ogni giorno le persone al centro del proprio asse valoriale e della propria azione per superare le sfide quotidiane e per promuovere la crescita resiliente del Paese.

CDPI SGR recepisce le politiche del Gruppo per la gestione dei dipendenti con l'obiettivo di garantire un ambiente di lavoro sostenibile, inclusivo e sicuro e promuovere la valorizzazione delle competenze e delle diversità insieme alla tutela del benessere generale di tutte le persone.

Nelle pagine che seguono verranno approfondite le modalità di gestione dei dipendenti della Società, la composizione dell'organico, le azioni intraprese per la promozione e il rispetto delle diversità, le misure di *welfare* e di sviluppo della persona, oltre ai presidi di salute e sicurezza sul lavoro.

### L'organico

#### Gestione dei dipendenti

La ricerca e la selezione del personale è effettuata in base a criteri di pubblicità, trasparenza, imparzialità e pari opportunità, evitando qualsiasi forma di favoritismo, nepotismo e clientelismo. La selezione dei dipendenti viene effettuata esclusivamente sulla base delle competenze e delle capacità professionali dei candidati, considerando i ruoli che, secondo le esigenze della Società, necessitano di idonea copertura.

Il rispetto delle persone e del loro sviluppo professionale è considerato preminente da CDPI SGR, insieme alla consapevolezza che il complesso delle capacità relazionali, intellettive, organizzative e tecniche di ogni dipendente rappresenta una risorsa strategica. A tal fine, nella gestione dei rapporti con i dipendenti, si garantiscono pari opportunità, sulla base delle competenze professionali e delle capacità individuali, senza alcuna discriminazione basata su genere, orientamento sessuale, età, credo religioso, razza, appartenenza politica e/o sindacale.

Per una piena applicazione dei principi sopra esposti, si adotta-

no processi consolidati per valutare le competenze, il merito, i riscontri economici insieme a un sistema premiante di incentivi, impostato sulla base di obiettivi misurabili nel rispetto delle norme e della contrattazione collettiva applicabile.

La Società pertanto:

- adotta criteri di merito, di competenza e comunque strettamente professionali per qualunque decisione relativa a un dipendente;
- provvede a selezionare, assumere, formare, retribuire e gestire i dipendenti senza discriminazione alcuna;
- crea un ambiente di lavoro nel quale le caratteristiche personali di ogni dipendente non possano dare luogo a discriminazioni.

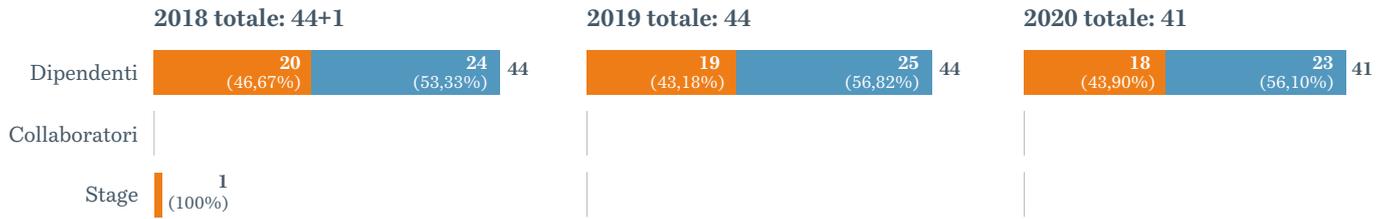
Il profilo dei dipendenti della Società presenta una composizione eterogenea per genere, qualifica professionale e istruzione. Al 31/12/2020, il personale di CDPI SGR è composto da 41<sup>3</sup> dipendenti, distribuiti quasi equamente tra uomini e donne (rispettivamente 56% e 44%) e per il 97% con un contratto a tempo pieno e la quasi totalità della forza lavoro inoltre ha completato un percorso di studi universitari (ca. il 90%).

Nonostante la peculiarità dell'anno 2020, impattato da una crisi socioeconomica senza precedenti, sono proseguiti i processi di selezione e assunzione del personale sulla base delle esigenze operative. Al 31/12/2020, sono stati assunti due dipendenti con un'età compresa tra i 30 e i 50 anni.

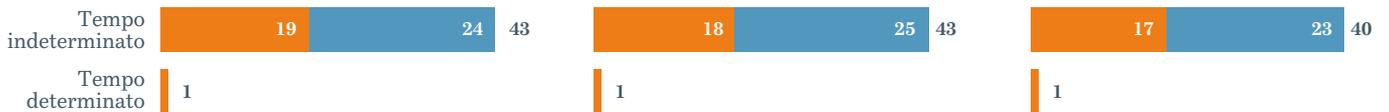
Per quanto riguarda le cessazioni del rapporto di lavoro, l'anno 2020 è stato caratterizzato da un numero di uscite più elevato rispetto al biennio precedente. In totale, le cessazioni sono state pari a 5, di cui 4 uscite volontarie e 1 pensionamento. Delle 4 uscite volontarie, 3 sono state relative a mobilità interna, con dipendenti di CDPI SGR ceduti alla Capogruppo, la quarta, pur trattandosi di cessione di contratto, ha visto il coinvolgimento di una Società esterna al Gruppo CDP se pur a esso collegata. Il tasso di *turnover* dell'anno è aumentato di più di 7 punti percentuali rispetto al 2019.

<sup>3</sup> Le informazioni relative al personale in organico non considerano il personale distaccato di CDPI SGR, pari a 21 risorse.

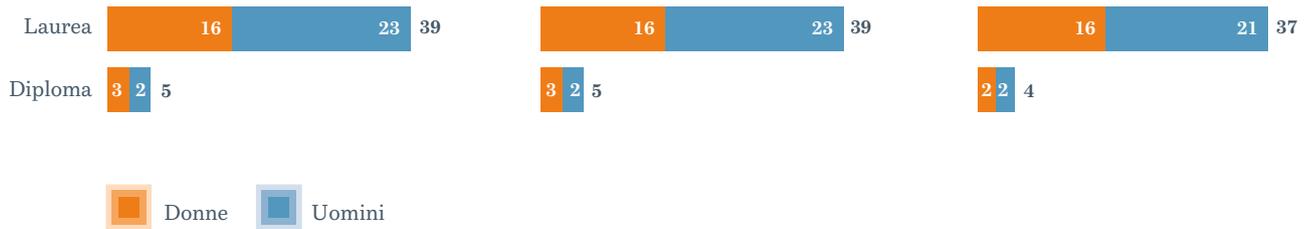
## Composizione della forza lavoro



## Numero totale di dipendenti per contratto di lavoro e genere

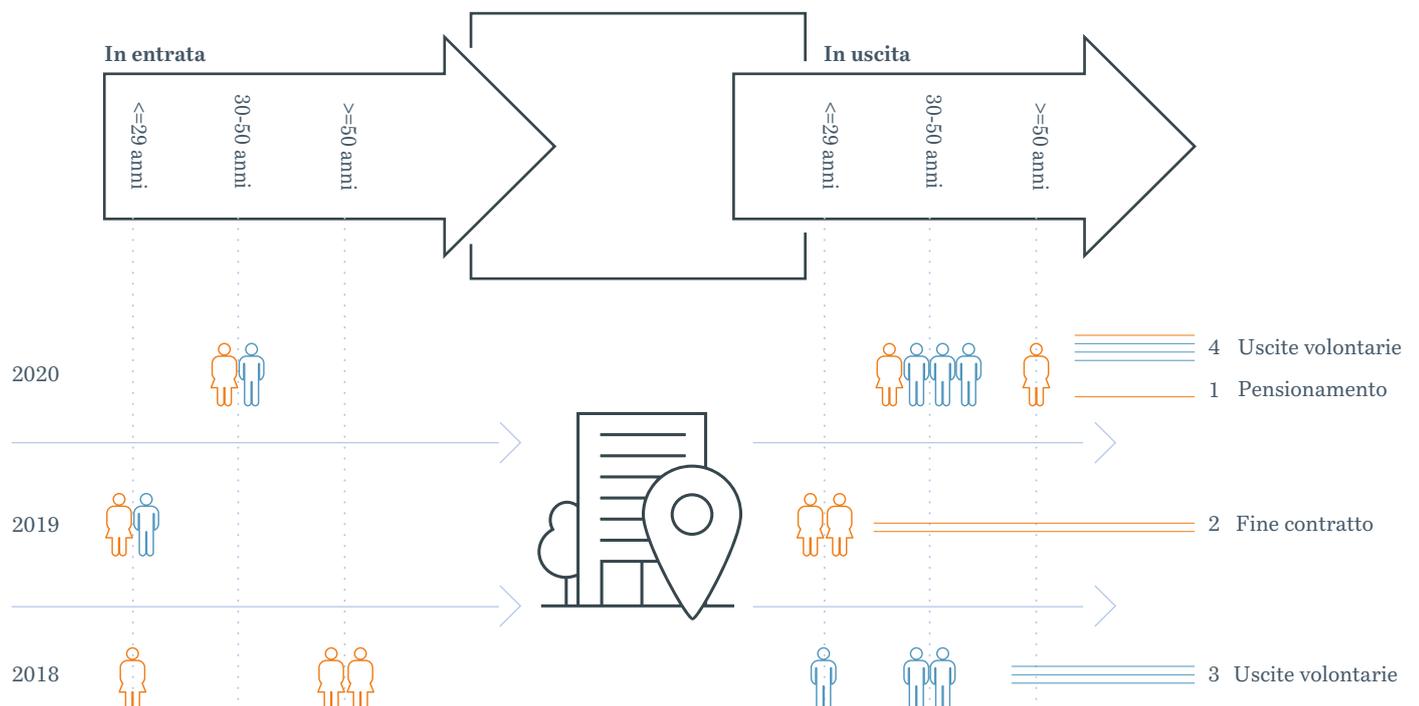


## Livello di istruzione dei dipendenti per genere\*



\* Le voci "Specializzazione Post-laurea/Dottorato", "Scuola media" e "Altro" non vengono menzionate nel grafico perché i valori sono pari a zero.

## Personale in entrata e uscita per fascia di età e di genere (1 sagoma = 1 unità)



## Tassi di nuove assunzioni e turnover

	2020			2019			2018		
	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
Tasso totale nuove assunzioni	6%	4%	5%	5%	4%	5%	16%	0%	7%
Tasso totale di turnover	11,11%	13,04%	12,20%	10,53%	0%	4,55%	0%	12%	6,82%

## Promozione della diversità

La cultura aziendale di CDPI SGR è orientata a garantire un ambiente di lavoro inclusivo e a promuovere la diversità in tutte le sue forme: genere, età, cultura e abilità.

La presenza di donne all'interno degli organi di governo di CDPI SGR è stata stabile nell'ultimo triennio, sia nel CdA (40%) che nel Collegio Sindacale (40%), a dimostrazione dell'impegno della Società a favore dell'uguaglianza di genere.

## Organi di Governo

	u.m.	2020			2019			2018		
		Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
<b>CdA</b>	n.	2	3	5	2	3	5	1	3	4
	%	40	60	100	40	60	100	25	75	100
<= 29 anni	n.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30-50 anni	n.	1	-	1	2	-	2	-	1	1
	%	20	-	20	40	-	40	-	25	25
>= 51 anni	n.	1	3	4	-	3	3	1	2	3
	%	20	60	80	-	60	60	25	50	75
<b>Collegio Sindacale</b>	n.	2	3	5	2	3	5	2	3	5
	%	40	60	100	40	60	100	40	60	100
<= 29 anni	n.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30-50 anni	n.	1	1	2	1	1	2	1	1	2
	%	20	20	40	20	20	40	20	20	40
>= 51 anni	n.	1	2	3	1	2	3	1	2	3
	%	20	40	60	20	40	60	20	40	60
<b>Totale</b>	n.	4	6	10	4	6	10	3	6	9
	%	40	60	100	40	60	100	33	67	100

Anche per quanto riguarda il personale, la presenza di circa il 50% di donne all'interno dell'organico aziendale è rimasta costante nel triennio 2018-2020, a dimostrazione dell'attenzione di CDPI SGR, e del Gruppo CDP in generale, nel garantire un'effettiva equità di genere a tutti i livelli, concetto richiamato nel Codice Etico di Gruppo e applicato a tutte le società del perimetro.

Le tabelle successive danno evidenza della composizione del personale per categoria professionale, genere ed età. Al 31/12/2020 la maggior parte dei dipendenti ha un'età compresa tra i 30 e i 50 anni (75%), per la maggior parte appartenenti alla categoria professionale dei Quadri. L'età media del personale in forza al 31 dicembre 2020 è pari a 43 anni.

### Categorie professionali per fascia d'età e genere

	u.m.	2020			2019			2018		
		Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
<b>Dirigenti</b>	n.		5	5	1	4	5	1	4	5
	%	-	12	12	2	9	11	2	9	11
<= 29 anni	n.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30-50 anni	n.	-	2	2	-	1	1	-	2	2
	%	-	5	5	-	2	2	-	5	5
>= 51 anni	n.	-	3	3	1	3	4	1	2	3
	%	-	7	7	2	7	9	2	5	7
<b>Quadri</b>	n.	10	13	23	10	14	24	10	14	24
	%	24	32	56	23	32	55	23	32	55
<= 29 anni	n.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30-50 anni	n.	10	9	19	10	11	21	10	11	21
	%	24	22	46	23	25	48	23	25	48
>= 51 anni	n.	-	4	4	-	3	3	-	3	3
	%	-	20	20	-	7	7	-	7	7
<b>Impiegati</b>	n.	8	5	13	8	7	15	9	6	15
	%	20	12	32	18	16	34	20	14	34
<= 29 anni	n.	1	2	3	1	2	3	2	2	4
	%	2	5	7	2	5	7	5	5	9
30-50 anni	n.	6	3	9	6	5	11	6	4	10
	%	16	7	23	14	11	25	14	9	23
>= 51 anni	n.	1	-	1	1	-	1	1	-	1
	%	2	-	2	2	-	2	2	-	2
<b>Totale</b>	n.	18	23	41	19	25	44	20	24	44
	%	44	56	100	43	57	100	45	55	100

CDPI SGR valorizza tra i dipendenti anche la diversità per abilità. Nell'anno 2020, in particolare, l'organico della Società prevede 2 risorse diversamente abili.

### Numero dipendenti diversamente abili e categorie protette

	u.m.	2020			2019			2018		
		Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
Categorie protette	n.									
Disabili	n.	2	-	2	2	-	2	2	-	2
<b>Totale</b>	n.	2	-	2	2	-	2	2	-	2

## Attenzione verso i dipendenti

### Welfare e benefit

In accordo con la strategia di Gruppo, i dipendenti di CDPI SGR possono usufruire di un sistema di *welfare* aziendale moderno, completo e attento alla tutela della sfera individuale e professionale, in grado di favorire il senso di appartenenza aziendale e la creazione di un clima orientato alla piena collaborazione nel rispetto della vita privata.

Nel corso del 2020, anche in risposta all'emergenza Covid-19, l'obiettivo è stato quello di offrire strumenti utili a gestire al meglio il nuovo stile di vita e le nuove modalità di lavoro ma anche quello di accrescere e sostenere il benessere lavorativo e familiare dei propri dipendenti.

I programmi di *welfare* aziendale a disposizione del personale hanno compreso iniziative per la famiglia (es. contributi scolastici, contributo mutuo, ecc.), per la salute e il benessere della persona (es. polizza sanitaria, polizza vita, *check-up* biennali ecc.) e relative ad altri aspetti variegati (es. ticket restaurant, formazione, ecc).

### Lo sviluppo delle persone

#### Formazione e mentoring

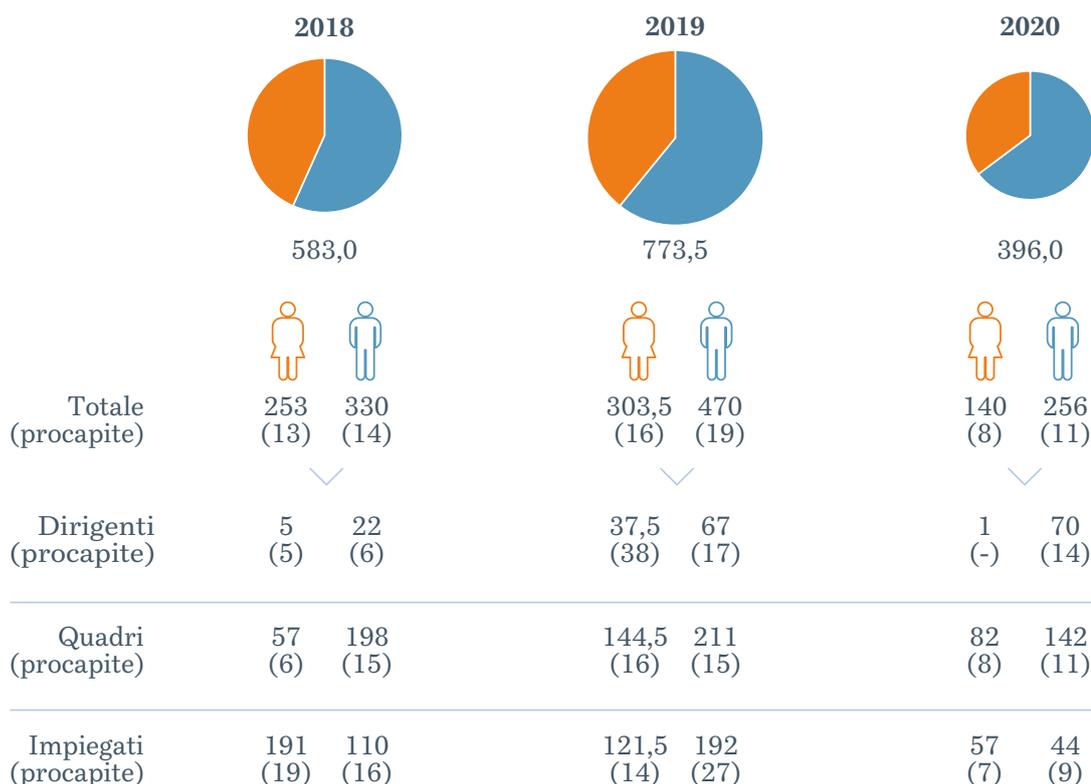
Le competenze e la motivazione di ciascun dipendente rappresentano per CDPI SGR risorse strategiche. La formazione non

solo è una necessità per raggiungere gli obiettivi del Piano Industriale di Gruppo e sostenere motivazione e sviluppo professionale delle persone, ma è anche un ambito di intervento strategico chiave per il nostro Paese.

Proprio per questi motivi, durante l'anno appena trascorso, in coordinamento con la Capogruppo, sono continuate le attività formative, con l'obiettivo di sostenere lo sviluppo del capitale umano e contribuire all'acquisizione delle competenze necessarie, in linea con i processi di cambiamento in atto per quanto riguarda le nuove modalità di lavoro.

A causa della pandemia molti programmi sono stati riprogettati in versione digitale, a distanza, e la formazione ha subito in generale un calo rispetto al biennio precedente. La diminuzione del numero di ore rispetto al passato è da ricercarsi nella difficoltà organizzativa dei nuovi corsi, fruibili unicamente in modalità *online*, e le eventuali difficoltà di adesione da parte del personale, legate anch'esse alla pandemia e alla necessità di riorganizzare le proprie attività e impegni secondo nuove modalità. Il totale complessivo delle ore medie di formazione pro-capite, escludendo la formazione obbligatoria, è pari a 11 ore per gli uomini e 8 ore per le donne. La categoria professionale maggiormente coinvolta nei corsi di formazione è quella dei quadri (56%), seguita dagli impiegati (25%).

## Ore di formazione per inquadramento professionale e tematica



Tra i principali argomenti oggetto delle attività di formazione troviamo: salute e sicurezza sul lavoro, formazione tecnica, normativa anticorruzione e antiriciclaggio. Nel 2020, in particolare, sono stati erogati corsi di formazione per lo sviluppo di competenze trasversali (*Anti-Money Laundering, Market Abuse*, utilizzo dei nuovi *template power point* di Gruppo), per la gestione della pandemia e su tematiche di sostenibilità ambientale, sociale e di *governance*.

Con l'obiettivo di garantire un sempre maggiore coinvolgimento delle persone sui temi sociali e ambientali, infatti, è stato erogato un primo corso di formazione specifico sui temi della sostenibilità a tutti i dipendenti di CDPI SGR, in linea con il più ampio progetto di Gruppo.

### Ore di formazione per categoria professionale e tematica

	2020			2019			2018			
	u.m.	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale	Donne	Uomini	Totale
<b>Ore di formazione tecnica</b>	n.	22	50	72	80	214	294	165	278	443
Dirigenti	n.	-	3	3	20	55	75	5	22	27
Quadri	n.	17	39	56	60	80	140	57	198	255
Impiegati	n.	5	8	13	-	79	79	103	58	161
<b>Di cui ore Totali di formazione relativa a cyber-security</b>	n.	12	16	28	-	-	-	-	-	-
<b>Ore di formazione sullo sviluppo delle competenze trasversali</b>	n.	22	33	55	-	-	-	-	-	-
Dirigenti	n.	1	8	9	-	-	-	-	-	-
Quadri	n.	15	18	33	-	-	-	-	-	-
Impiegati	n.	6	7	13	-	-	-	-	-	-
<b>Ore di formazione per tematiche di Salute e sicurezza sul Lavoro</b>	n.	30	88	118	138	150	288	88	52	140
Dirigenti	n.	-	48	48	16	-	16	-	-	-
Quadri	n.	18	32	50	44	68	112	-	-	-
Impiegati	n.	12	8	20	78	82	160	88	52	140
<b>Ore di formazione relativi a temi di sostenibilità</b>	n.	14	17	31	-	-	-	-	-	-
Dirigenti	n.	-	6	6	-	-	-	-	-	-
Quadri	n.	7	9	16	-	-	-	-	-	-
Impiegati	n.	7	2	9	-	-	-	-	-	-
<b>Ore di formazione in materia di anticorruzione</b>	n.	52	68	120	54	69	123	-	-	-
Dirigenti	n.	-	5	5	-	6	6	-	-	-
Quadri	n.	25	44	69	27	42	69	-	-	-
Impiegati	n.	27	19	46	27	21	48	-	-	-
<b>Ore di formazione per altre tematiche</b>	n.	-	-	-	32	37	69	-	-	-
Dirigenti	n.	-	-	-	1	6	7	-	-	-
Quadri	n.	-	-	-	14	21	35	-	-	-
Impiegati	n.	-	-	-	17	10	27	-	-	-
<b>Totale</b>	n.	140	256	396	304	470	774	253	330	583

### Valutazione ed engagement dei dipendenti

CDPI SGR mantiene un dialogo costante con i propri dipendenti, volto sia alla condivisione delle informazioni strategiche rilevanti, sia per definire e monitorare gli obiettivi professionali di ciascuna risorsa.

L'attività di *engagement* dei dipendenti avviene attraverso un'informazione capillare tramite l'utilizzo di strumenti informatici e digitali quali, ad esempio, l'*intranet* aziendale, la *newsletter*, *webinar* ed eventi *online*. A giugno 2020, durante il *lockdown*, è stato attivato un servizio via *mail* di rassegna stampa quotidiana, che raccoglie i principali articoli della stampa nazionale, internazionale e locale, accompagnati da una sintesi introduttiva, prodotta dall'ufficio stampa della Capogruppo, per permettere a tutti i dipendenti di ricevere le principali notizie su politica, economia e i principali fatti del giorno in Italia e nel mondo.

Per stimolare un confronto costante tra la Società e i dipendenti, nei mesi di giugno e luglio, in coordinamento con la Capogruppo, è stata avviata una *survey* volta a misurare il grado di coinvolgimento del personale rispetto agli strumenti abilitanti e alla cultura del lavoro agile, divenuto la forma principale di esecuzione della prestazione lavorativa in ragione dell'emergenza epidemiologica dovuta al Covid-19. I risultati della *survey* hanno evidenziato la volontà delle persone di continuare a fruire del lavoro agile come modalità alternativa di svolgimento delle proprie attività, anche dopo la fine dello stato di emergenza. L'esperienza del lavoro da remoto è risultata positiva anche rispetto alle dotazioni tecnologiche fornite ai dipendenti dall'azienda.

Sempre in ottica di *engagement*, ascolto e miglioramento, a novembre 2020, è stata somministrata la "**CDP Employee Experience Pulse Survey**". La *survey*, sottoposta a circa 1.300 persone del Gruppo CDP, era costituita da 10 domande chiuse e una aperta su 4 diverse categorie (*Engagement*, *Rewards*, *Development* e *Working Environment*) e ha registrato un tasso di risposta del 68% per CDPI SGR (73% a livello di Gruppo).

In particolare, per ciò che concerne la categoria *Engagement*, i risultati sono stati estremamente favorevoli: la percentuale delle risposte positive del *cluster*, per quanto attiene CDPI SGR, è stata del 93%.

Per quanto riguarda la valutazione della *performance* del personale, annualmente l'intera popolazione aziendale (dirigenti, quadri, impiegati) viene coinvolta nel processo di *Performance Review*, uno strumento considerato essenziale per lo sviluppo personale e professionale e per consentire un miglioramento continuo dei risultati insieme ad un accrescimento costante delle competenze e delle professionalità dei colleghi. Il processo, oltre a promuovere la meri-

tochezza e la trasparenza, garantisce l'allineamento tra gli obiettivi individuali e quelli aziendali.

In linea con gli anni precedenti, la totalità dei dipendenti ha ricevuto una valutazione periodica della *performance* e del proprio sviluppo professionale. Come di consueto il processo di *Performance Review* si è articolato in tre fasi principali:

1. Autovalutazione del dipendente in merito al raggiungimento degli obiettivi assegnati per il periodo oggetto del processo e delle proprie competenze manageriali (ad es. orientamento al cliente, orientamento al risultato, ecc.);
2. Valutazione da parte del proprio responsabile mediante i medesimi criteri sopra indicati;
3. Condivisione della scheda di valutazione e colloquio di feedback. In questa sede è previsto un incontro al fine di discutere la valutazione e le aspettative del Responsabile in merito ai prossimi passi da intraprendere e dare modo ai dipendenti di esprimere le loro aspirazioni professionali e di affrontare eventuali spunti di discussione.

Il processo di *Performance Review* è correlato alle linee retributive di CDPI SGR, con l'obiettivo di allineare gli interessi dei dipendenti a quelli degli *stakeholder*. In particolare, le retribuzioni vengono determinate sulla base del CCNL di riferimento, tenendo conto delle competenze possedute, dell'esperienza maturata e delle responsabilità attribuite, nonché delle *best practice* del mercato di riferimento. Il processo di determinazione delle politiche retributive è inoltre fondato su criteri di equità interna ed esterna.

Con riferimento al sistema di incentivazione variabile di breve termine, nel 2020 al "personale rilevante"<sup>4</sup> di CDPI SGR, destinatario di un metodo di valutazione e incentivazione "MBO" (*Management By Objectives*), è stato assegnato un obiettivo di sostenibilità, al fine di convogliare lo sforzo del management su un ambito di particolare rilievo per l'organizzazione, così come previsto dal Piano Industriale 2019-21 del Gruppo CDP.

### Salute e sicurezza sul lavoro

CDPI SGR, in linea con gli obiettivi del Gruppo, attribuisce alla gestione degli aspetti correlati alla salute e sicurezza sul lavoro un'attenzione che va ben oltre la semplice *compliance*.

Dopo anni di attività CDPI SGR ha maturato esperienza sufficiente per allinearsi alle *best practice* presenti sul mercato, per quanto concerne capacità professionali, risorse umane e tecniche in grado di assicurare il controllo e la gestione dei rischi associati alle proprie attività e al miglioramento continuo della propria performance in tale ambito. Inoltre, l'orientamento strategico di CDPI SGR è diretto a

<sup>4</sup> Soggetti la cui attività professionale ha impatto rilevante sul profilo di rischio della Società, identificati sulla base dei principi del Regolamento "Politica di remunerazione e incentivazione" di CDPI SGR e in conformità con il Regolamento di attuazione degli artt. 4 undecies e 6 comma 1 lett. b) e c-bis) del TUF.

prevenire lesioni e malattie dei lavoratori correlate al lavoro, predisponendo luoghi di lavoro sicuri e salubri, eliminando i pericoli e riducendo al minimo i rischi residui.

CDPI SGR ha individuato nella creazione e nello sviluppo di un proprio Sistema di Gestione, il mezzo più adeguato a mantenere i propri impegni e perseguire efficacemente i propri obiettivi in ambito Salute e Sicurezza sul Lavoro. La Società, inoltre, in linea con la propria strategia, si è dotata anche di un Sistema di Gestione Ambientale. Tali Sistemi di Gestione sono certificati secondo la UNI ISO 45001 e UNI ISO 14001 (data 28/09/2020), e si prefiggono lo scopo di garantire la compliance normativa, definire quali siano i soggetti responsabili, ottimizzare le prestazioni di salute e sicurezza, prevenire e minimizzare i rischi aziendali connessi e perseguire le opportunità di miglioramento.

Entrambi i sistemi di gestione prevedono manuali, procedure operative, istruzioni di lavoro e registrazioni e sono in grado di soddisfare i requisiti previsti dalle norme di riferimento

UNI ISO 45001 e UNI ISO 14001 in ultima revisione.

Tutte le sedi di CDPI SGR sono quindi certificate ISO 14000, e ISO 45001, e tutti i dipendenti di CDPI SGR risultano coperti da un sistema di gestione salute e sicurezza sul lavoro e ambiente certificato.

CDPI SGR, inoltre, in relazione alle proprie tipologie di attività, si prefigge di adottare un approccio di carattere preventivo. Particolare importanza viene, pertanto, attribuita all'analisi dei pericoli e dei rischi ivi connessi svolta dal Datore di Lavoro, in collaborazione con RSPP e il Medico Competente sintetizzata nel Documento di Valutazione dei Rischi (DVR).

Si segnala, infine, che nel corso del 2020 non si sono verificati infortuni sul lavoro a fronte di un numero complessivo di ore lavorate pari a 75.017.

## 2.2 Ambiente e utilizzo delle risorse naturali

### Introduzione

CDPI SGR si impegna a promuovere iniziative volte a ridurre il proprio impatto ambientale, in linea con la strategia di sostenibilità di Gruppo, che pone grande attenzione verso un uso responsabile ed efficiente delle risorse naturali e, più in generale, alla sostenibilità ambientale.

Pertanto, anche nel corso del 2020, CDPI SGR ha continuato l'impegno nell'attivare iniziative volte a promuovere una cultura dell'ambiente che favorisse l'orientamento verso stili di vita più sostenibili, nella consapevolezza che attraverso la diffusione di buone prassi e mediante l'utilizzo di strumenti innovativi è possibile contribuire al risparmio energetico e alla riduzione delle emissioni in atmosfera.

A causa dell'introduzione forzata del lavoro agile per tutti i dipendenti, a seguito della dichiarazione dello stato di emergenza annesso alla pandemia da Covid-19, si è consolidata rapidamente la transizione digitale e tecnologica verso nuove modalità operative, grazie agli interventi sviluppati da tempo in azienda, volti a garantire la disponibilità di dotazioni e soluzioni tecnologiche di lavoro a distanza diffuse a tutti i dipendenti.

Il lavoro a distanza ha generato un impatto considerevole sulla riduzione complessiva dei consumi e delle emissioni di tutte le Società del Gruppo, senza far venire meno l'impegno del Gruppo e di CDPI SGR nel rispettare gli impegni prefissati per l'efficientamento delle proprie sedi e

delle proprie attività, con l'obiettivo di raggiungere la *carbon neutrality* per tutte le società del Gruppo e azzerare le emissioni di CO<sub>2</sub> delle sedi entro il 2030, come previsto dal Manifesto di Sostenibilità.

Inoltre, in ottemperanza alla norma internazionale sui sistemi di gestione ambientale ISO14001, CDPI SGR ha sviluppato un proprio Sistema di Gestione per strutturare al meglio la gestione degli aspetti di tutela ambientale della Società e ottenere i risultati attesi.

Il 1° luglio 2020 è stata inaugurata la nuova sede romana di CDPI SGR in Via Alessandria, ispirata ai principi di funzionalità, sostenibilità e innovazione. L'intervento di riqualificazione degli uffici è stato di tipo conservativo per quanto riguarda la facciata ma innovativo rispetto all'efficientamento energetico e alla distribuzione degli spazi. L'edificio, infatti, sfrutta l'energia solare accumulata dai pannelli fotovoltaici inseriti in copertura, mentre per l'illuminazione sono stati scelti impianti led con sensori di presenza per limitare i consumi.

Lo spazio interno, flessibile e funzionale, può essere modulato facilmente da *open space* a uffici chiusi. Inoltre, può ospitare, a regime, 550 persone su una superficie totale di 10.000 metri quadrati, rendendo quindi disponibili a ogni dipendente 15 mq, contro la media nazionale di 10 mq per uso direzionale. La scrivania, non assegnata, si prenota da remoto per poter usufruire delle diverse aree in base all'attività da svolgere.

La nuova sede, grazie agli elevati *standard* di efficienza idrica ed energetica, un'accurata scelta dei materiali e l'attenzione per la qualità dell'aria interna, ha ottenuto il massimo livello della certificazione LEED GOLD, una attestazione internazionalmente riconosciuta, rilasciata dallo *US Green Building Council* (USGBC), che attesta il livello di sostenibilità degli edifici.

## Materiali

Nel 2020 CDPI SGR ha utilizzato circa 200 kg di materiali, composti principalmente da carta. Per la prima volta, i materiali utilizzati nel corso dell'anno sono 100% rinnovabili, in linea con la *trend* positivo che conferma lo sforzo della Società verso l'adozione di misure più sostenibili. Nel complesso, i consumi di materiali sono stati notevolmente ridotti (-85%) a causa della modalità di lavoro agile, imposta dalla situazione sanitaria, che ha costretto tutti i dipendenti al lavoro da casa, unitamente all'adozione di *policy paperless* all'interno della Società, in linea con le linee guida definite a livello di Gruppo CDP.

### Materiali utilizzati

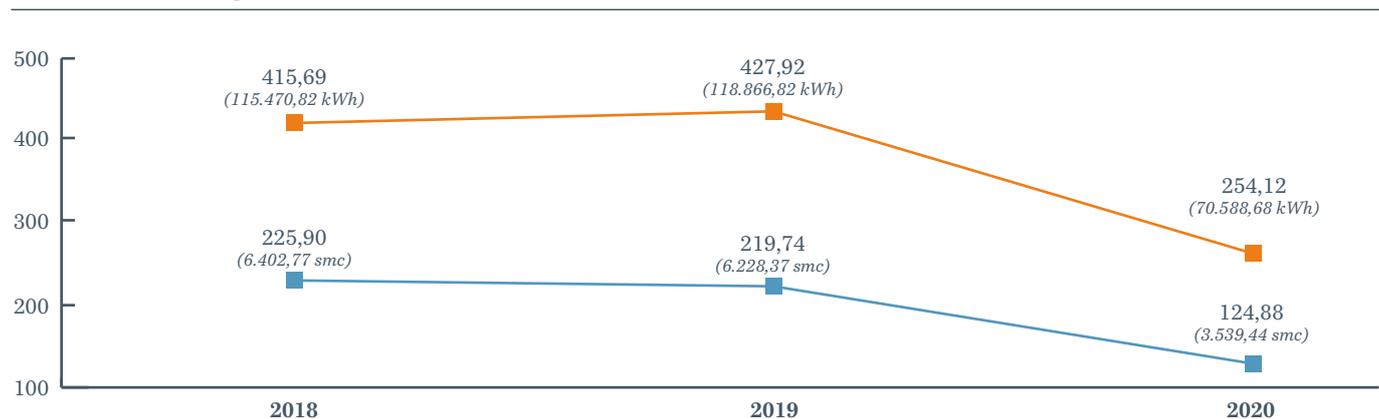
Materiali rinnovabili utilizzati	u.m.	2020	2019	2018
Altro (es. palette di legno)	kg	0,03	-	-
Carta (risme)	kg	199,58	1.322,23	1.970,89
Prodotti cartacei (es. cartelline, biglietti da visita, buste, quotidiani e riviste acquistate)	kg	1,64	4,25	-
<b>Totale materiali rinnovabili utilizzati</b>	<b>kg</b>	<b>201,25</b>	<b>1.326,48</b>	<b>1.970,89</b>
<b>Materiali non rinnovabili utilizzati</b>				
Altro	kg	-	-	-
Prodotti di plastica (ad esempio, bicchieri)	kg	-	40,00	-
Toner	kg	-	9,35	8,00
<b>Totale materiali non rinnovabili utilizzati</b>	<b>kg</b>	<b>-</b>	<b>49,35</b>	<b>8,00</b>
Percentuale materiali rinnovabili utilizzati	%	100,00	96,41	99,60
Percentuale materiali non rinnovabili utilizzati	%	-	3,59	0,40
<b>Totale materiali utilizzati</b>	<b>kg</b>	<b>201,25</b>	<b>1.375,83</b>	<b>1.978,89</b>

Sempre in ottica di risparmio nell'utilizzo dei materiali, nel corso 2020 è proseguito il piano di digitalizzazione e dematerializzazione dei processi aziendali, accelerato anche dal contesto pandemico. A livello di Gruppo, e dunque anche per CDPI SGR, è stata ulteriormente semplificata la gestione dell'operatività al fine di renderla sempre più innovativa, sostenibile e flessibile. In particolare, è stato avviato il processo di dematerializzazione dei documenti cartacei e di riduzione delle stampe, attraverso la digitalizzazione delle firme e il ricorso all'utilizzo della Posta Elettronica Certificata (PEC) per l'invio dei contratti e della documentazione ufficiale.

## Energia

I consumi energetici sono diminuiti per effetto della limitata presenza in ufficio dei dipendenti e del ricorso alle modalità di lavoro da remoto. Inoltre, la diminuzione dei consumi è dovuta anche al trasferimento, dal secondo semestre in poi, dell'organico di CDPI SGR all'interno della nuova sede di Via Alesandria, all'avanguardia per quanto riguarda l'efficiamento delle risorse.

### Consumi di energia (GJ)



## Acqua

Per quanto riguarda il consumo idrico, degno di nota è il progetto presente nella sede di via Alessandria, *Indoor Water Use Reduction*, che prevede un sistema di riutilizzo

dell'acqua piovana, e che permette un risparmio idrico del 50% rispetto a un edificio di riferimento. La riduzione dei consumi idrici avvenuta nel 2020 è dovuta infatti anche a questo progetto della nuova sede, oltre che alla riduzione della presenza in ufficio dei dipendenti.

### Prelievo idrico

	u.m.	2020	2019	2018
Risorse idriche di terze parti <sup>5</sup>	ML	0,21	0,48	0,64

## Emissioni

Rispetto agli anni precedenti, nel 2020 si rileva una riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub> in atmosfera derivanti dal consumo di gas

naturale ed energia elettrica. Il calo trova spiegazione nell'utilizzo più efficiente dell'energia elettrica, e nella dismissione dell'utilizzo di gas naturale per il funzionamento della mensa aziendale, a seguito del trasferimento nella nuova sede di Via Alessandria.

### Emissioni (TCO<sub>2</sub>eq)

	2018	2019	2020
<b>Emissioni totali (Scope 1 + Scope 2 + Scope 3)</b>	<b>46,94</b>	<b>79,54</b>	<b>35,27</b>
Scope 1 (emissioni dirette gas naturale)	12,70	12,36	7,02
Scope 2 (emissioni indirette energia elettrica - <i>location based</i> )	34,24	35,24	20,93
Scope 3 Indirette lorde di GHG da viaggi di lavoro	-		
	N.D.	31,94	7,32
Viaggi di lavoro con aereo - lungo raggio (destinazioni extra europee o oltre 3.700 km)		5,84	
Viaggi di lavoro con aereo - medio raggio (destinazioni europee o fino a 3.700 km)			1,15
Viaggi di lavoro con aereo - voli nazionali		20,52	4,24
Viaggi di lavoro con auto diverse da quelle aziendali			
Viaggi di lavoro con treno internazionale			
Viaggi di lavoro con treno nazionale		5,57	1,94

Nel 2020 le emissioni di CO<sub>2</sub> derivanti da viaggi di lavoro (Scope 3) sono state ridotte del 77% rispetto al 2019, calo connesso

all'impossibilità di effettuare trasferte durante l'anno di rendicontazione a causa della pandemia.

<sup>5</sup> Considerando che CDPI SGR presenta esclusivamente scarichi idrici, si ritiene sufficiente il valore di acqua prelevata a rappresentazione della dimensione dell'uso dell'acqua della Società.

## 2.3 Catena di fornitura

Riconoscendo l'alta valenza sociale e ambientale della relazione con i fornitori, e con l'obiettivo di accrescere il capitale sociale e relazionale lungo tutta la catena del valore, CDPI SGR seleziona i propri fornitori seguendo i principi e le linee guida definiti dal *Framework* di Sostenibilità adottato nel 2020, effettuando un'approfondita valutazione e nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, correttezza, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità e pubblicità.

L'iscrizione all'interno dell'albo dei fornitori di CDP avviene tramite il **"Portale fornitori"**, comune a tutte le società del Gruppo. Il processo di approvvigionamento dedicato alla selezione dei fornitori è volto a massimizzare i vantaggi economici, produttivi, sociali e ambientali, e ha come obiettivo la scelta di operatori affidabili, capaci sotto il profilo tecnico-economico, orientati alla tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori, nel pieno rispetto dei diritti umani.

Tale gestione garantisce efficienza ed efficacia nelle interazioni con i fornitori, riducendo i tempi e i costi della catena di fornitura e migliorando la collaborazione con i fornitori nel rispetto dei requisiti di riservatezza, autenticità, concorrenzialità, integrità e disponibilità nello scambio dei dati.

CDPI SGR è stata qualificata come rientrante nella categoria "Organismi di diritto pubblico", così come definito dall'art. 3 del D. Lgs. n. 50/2016. CDPI SGR è, pertanto, soggetta alla normativa dettata dal Codice dei Contratti Pubblici, ferme restando le deroghe e le esclusioni previste per le stazioni appaltanti che non siano pubbliche amministrazioni, nonché soggetta ai principi comunitari in materia.

Nella totalità dei contratti con i fornitori sono previste clausole volte ad assicurare l'assoluta osservanza di tutte le norme e le prescrizioni in materia di collocamento, tutela dei minori, contribuzione, assistenza e previdenza. Requisito necessario per la selezione risulta essere il pieno rispetto delle disposizioni in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro, igiene e sicurezza, nonché di tutti gli obblighi in materia di assicurazioni contro gli infortuni sul lavoro, previdenza, invalidità, vecchiaia, malattie professionali e ogni altra disposizione in vigore o che potrà intervenire in corso di esecuzione per la tutela materiale dei lavoratori.

Inoltre, tutti i fornitori sono vincolati ad apposite clausole contrattuali che obbligano i terzi al rispetto del "Codice di Comportamento" e a presentare una dichiarazione attraverso la quale attestano che non vi siano procedimenti pendenti a proprio carico, di non aver riportato condanne passate in giudicato per l'accertamento

della responsabilità di cui al D.Lgs. 231/2001 e che non siano state applicate misure interdittive anche di tipo cautelativo previste dal decreto stesso. La Società, in linea con la Capogruppo, adotta infine dei principi per la valutazione delle forniture rispetto, ad esempio, a tempistiche, qualità, sicurezza sul lavoro.

CDPI SGR si riserva altresì la facoltà di verificare lo svolgimento e l'esecuzione della fornitura di beni o prestazioni di servizi e la conformità alla normativa applicabile. Inoltre, per i fornitori che abbiano contratti superiori a una determinata soglia di importo, si procede alle verifiche previste dalla normativa antimafia.

Al fine di tutelare i dipendenti delle ditte fornitrici, CDPI SGR richiede in fase di qualificazione, di sottoscrizione dei contratti e di pagamento delle fatture, la regolarità contributiva verificando direttamente sui siti istituzionali il possesso da parte dei fornitori del Documento Unico di Regolarità Contributiva.

Il principio della tutela e salvaguardia ambientale trova applicazione nel crescente utilizzo di operatori economici in possesso di certificazioni di qualità, ambientali e relative alla sicurezza, rilasciate da enti esterni accreditati. Si evidenzia che nell'acquisto di *hardware*, arredi, cancelleria e apparecchiature elettroniche il Gruppo richiede che i prodotti siano conformi alle normative ambientali di riferimento.

Sotto il profilo dei rischi connessi alla catena di fornitura non si ravvisano particolari criticità e rischi grazie a un sistema di qualifica e controllo dei fornitori che si applica non solo prima di instaurare i rapporti contrattuali, ma anche durante l'esecuzione del contratto. In tal senso, vengono effettuate verifiche sulla sostenibilità economico-finanziaria, sulla condotta dei fornitori e sulla compliance in tema di, ad esempio, corruzione, normativa ambientale e giuslavoristica.

La *Policy* di Gruppo, "Pianificazione e gestione degli acquisti", descrive i principi e le linee guida applicabili alle Società del Gruppo in materia di pianificazione e gestione degli acquisti. Nel corso del 2020, inoltre, si sono avviate le attività necessarie per l'inserimento nel Portale fornitori di nuovi requisiti obbligatori utili al censimento delle informazioni di carattere ambientale e sociale degli operatori registrati (su tutte, il possesso di certificazioni ambientali e sociali).

La tabella sottostante riporta il numero di fornitori contrattualizzati nel corso del 2020 da parte di CDPI SGR, la cui totalità viene sottoposta a verifiche e analisi in tema di corruzione e illegalità.

### Percentuale di fornitori che sono stati sottoposti a verifiche in tema anticorruzione

	u.m.	2020	2019	2018
Percentuale di nuovi fornitori che sono stati sottoposti a verifiche in tema di corruzione e illegalità	%	100	100	100



Torino - FIA  
Cascina Fossata



Milano - FIA  
Via Cenni



# 3

## Attività di sostegno allo sviluppo sostenibile del territorio urbano

3.1 Fondo Investimenti per l'Abitare e FIA2

3.2 Fondo Investimenti per la Valorizzazione

3.3 Fondo Nazionale per il Turismo



UFFICIO GEOLOGICO

Roma - FIV Plus  
Ex Istituto Geologico

Le strategie del Gruppo CDP in ambito immobiliare sono individuate nel Piano Industriale 2019-2021, approvato dalla Capogruppo a fine 2018, le cui linee guida sono state recepite, nel rispetto dell'autonomia gestionale di CDPI SGR, nei Documenti di Programmazione Finanziaria ("DPF") dei fondi dalla stessa gestiti e consolidate nel **Piano Industriale di CDPI SGR per il quadriennio 2020-2024**, approvato dal Consiglio di Amministrazione.

Lo sviluppo sostenibile assume un ruolo fondamentale nella definizione della strategia di CDPI SGR, in un percorso che ha come obiettivo l'integrazione delle tematiche ESG nella *governance*, nei processi aziendali e nelle attività di business.

Il Piano Industriale di CDPI SGR 2020-2024, nel dettaglio, prevede quale linea strategica lo **sviluppo sostenibile del territorio urbano** – in collaborazione con operatori pubblici e istituzionali – **su aree urbane complesse**, attraverso la strutturazione di operazioni di investimento e il coinvolgimento di nuovi investitori pubblici e privati, al fine di incrementare gli impatti positivi generati a livello ambientale e sociale.

Nel corso del 2020, attraverso i fondi gestiti, CDPI SGR ha effettuato investimenti per un importo complessivo pari a 313 milioni di euro, di cui:

- **254 milioni di euro** a sostegno di iniziative di *social housing* attraverso il FIA;
- **17 milioni di euro**, attraverso il FIA2, destinati al completamento del cantiere per il nuovo Campus di H-Farm;
- **28 milioni di euro**, attraverso il FIV, relativi principalmente a interventi di valorizzazione di complessi immobiliari localizzati a Bergamo, Torino, Roma e Firenze;
- **14 milioni di euro**, attraverso il FT1, riconducibili alla prosecuzione dei lavori di riqualificazione di strutture turistiche a Palermo e Ostuni (BR).

CDPI SGR, nel corso del 2020, ha rafforzato il supporto del Gruppo CDP a favore del settore turistico attraverso la trasformazione del FIT in FNT, con una dimensione target fino a 2 miliardi di euro, e l'istituzione di FT2. L'obiettivo di quest'ultimo fondo è quello di valorizzare alberghi storici e iconici su tutto il territorio nazionale per il rilancio di una filiera strategica per il Paese.

## Transizione verso un modello circolare di sviluppo

In linea con l'obiettivo di orientare le proprie attività verso lo sviluppo sostenibile, CDPI SGR contribuisce alla realizzazione di **iniziative circolari che promuovono il riutilizzo di aree, siti ed edifici in disuso e/o sottoutilizzati nelle città italiane** che, in un'ottica di rigenerazione urbana, vengono riqualificati e convertiti per essere restituiti alle comunità locali.

L'**economia circolare**, infatti, è strettamente legata agli ambiti di operatività di CDPI SGR, che agisce a supporto del territorio e delle comunità locali attraverso iniziative di sviluppo urbano con l'obiettivo di recuperare e valorizzare il patrimonio pubblico e privato delle città italiane.

In tale ambito, CDPI SGR ha proseguito sulla strada tracciata negli ultimi anni, attraverso lo **sviluppo di progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana**, con iniziative volte a dare nuova vita ad aree storiche e edifici industriali abbandonati e non più utilizzabili delle città italiane, al fine di:

- creare, attraverso la gestione del FIA e del FIA2, nuovi spazi abitativi sostenibili, con finalità sociali, destinati alle fasce più deboli della popolazione (famiglie a basso reddito, giovani, studenti, anziani); e
- recuperare, mediante la gestione del FIV e del FNT, immobili e strutture in disuso al fine di estenderne la durata e, laddove necessario, modificarne la destinazione d'uso, in un'ottica pienamente circolare.

Nel corso del 2020, si segnalano, in particolare, 18 progetti realizzati e in corso di realizzazione a elevato contenuto di circolarità, che hanno consentito il riutilizzo di aree, siti, complessi ed edifici già esistenti abbandonati o sottoutilizzati. Complessivamente le 18 iniziative, che hanno mobilitato più di 140 milioni di euro, hanno generato i seguenti impatti a livello ESG:

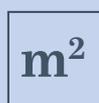


## 3.1 Fondo Investimenti per l'Abitare e FIA2

RISULTATI 2020



**21** progetti realizzati, in **10** regioni italiane



**>154.000** mq abitativi con finalità sociali realizzati



**1.887** alloggi sociali completati



**71%** suolo risparmiato con gli interventi di riqualificazione realizzati



**100%** degli alloggi sociali ad alta efficienza energetica (90% classe energetica > A)



**€ 3.896** di risparmio medio annuo per singola famiglia beneficiaria degli interventi completati

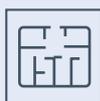


**4.386** beneficiari appartenenti a famiglie a basso reddito destinatari degli interventi completati

PROGETTI IN CORSO



**47** progetti in cantiere



**5.043** alloggi sociali in corso di realizzazione



**11.374** beneficiari previsti per progetti in corso di realizzazione



**346.000** mq in corso di realizzazione con finalità sociali

## FIA

Da oltre dieci anni CDPI SGR è impegnata a promuovere e sostenere lo sviluppo del *social housing* in Italia attraverso la gestione del FIA, fondo di fondi di cui CDP è investitore di riferimento (con 1 miliardo di euro, pari a circa il 50% della dotazione finanziaria complessiva di 2,028 miliardi di euro), insieme al Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili (140 milioni di euro), alle principali banche nazionali, primarie compagnie di assicurazione e alcuni tra i principali enti previdenziali italiani.

Con il termine *social housing* si fa riferimento a un programma di interventi di natura pubblica e privata finalizzato a incrementare l'offerta di alloggi a canone calmierato e in vendita a prezzi convenzionati a integrazione e supporto delle politiche abitative implementate dallo Stato e dagli Enti locali. Il DM 22 aprile 2008 definisce l'alloggio sociale come "elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie": unità abitative, servizi, azioni e strumenti volti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, sia per ragioni economiche che per l'assenza di un'offerta adeguata. I destinatari individuati sono, in particolare, i cittadini rientranti nella cosiddetta "zona grigia", ovvero soggetti le cui condizioni economiche non sono tali da poter accedere all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) ma che risultano ugualmente impossibilitati a sostenere prezzi e canoni di affitto di libero mercato.

Il FIA, opera, nel concreto, attraverso un SIF costituito da 29 fondi immobiliari locali, gestiti da 9 primarie società di gestione del risparmio (SGR), che hanno come investitore di riferimento il FIA e come co-investitori gli *stakeholder* locali del territorio.

La modalità di investimento del FIA nel SIF ha consentito di raccogliere capitale complementare per oltre 1 miliardo di euro da parte di circa 200 *stakeholder* del territorio. Il SIF, quindi, con la sua dotazione finanziaria di 3 miliardi di euro, può essere considerato il terzo intervento al mondo, per dimensioni, attivo nell'*impact investing* e il FIA il primo fondo residenziale in Europa dedicato al *social housing*.

Gli interventi del FIA sono, quindi, caratterizzati dall'elevato livello di socialità e sostenibilità, e favoriscono lo sviluppo di un modello che mette al centro la persona: un sistema che coniuga l'innovazione a tutti i livelli, dal *concept* architettonico-sociale, all'utilizzo di materiali costruttivi alternativi e di sistemi di costruzione efficienti, fino alla scelta di modelli gestionali fortemente imperniati sulla coesione sociale.

I progetti di *social housing* più virtuosi coniugano l'impatto sociale con quello ambientale, proponendo per esempio abitazioni in classe energetica A e contribuendo, quindi, alla riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub>. Inoltre, sono sviluppati in larga parte su aree dismesse o immobili in disuso contribuendo alla riqualificazione dei

quartieri in cui si inseriscono, attraverso la ricucitura dei tessuti insediativi esistenti, il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio esistente, il riavvio di cantieri interrotti o la conversione di immobili invenduti in ottica sociale, contribuendo ad aumentare l'offerta di servizi e la dotazione di nuovi spazi pubblici a disposizione della comunità di abitanti.

Tutto questo consente la creazione di nuovi spazi abitativi sostenibili che minimizzano il consumo di suolo, in un'ottica pienamente circolare.

Il programma del SIF ha l'obiettivo di realizzare circa 270 interventi su tutto il territorio nazionale per oltre 20.000 alloggi sociali e 8.500 posti letto in residenze temporanee e studentesche.

Al 31 dicembre 2020, oltre 230 sono gli interventi avviati dai fondi locali del SIF sul territorio italiano, di cui 163 già realizzati (per oltre 8.400 alloggi sociali), che includono 18 strutture destinate alla residenzialità temporanea (per circa 4.400 posti letto e 130 alloggi), anch'essa attinente al concetto di servizio abitativo che caratterizza l'alloggio sociale, prevalentemente destinate a studenti o anziani.

Nel 2020, i fondi locali partecipati dal FIA, oltre ai 21 progetti pienamente realizzati, hanno gestito cantieri per ulteriori 47 interventi che permetteranno, una volta completati, a oltre 11.300 beneficiari di avere accesso a 5.043 alloggi sociali a canoni calmierati.

Il FIA presenta nel suo "DNA" caratteristiche intrinseche che lo connotano fin dalla sua istituzione come prodotto ESG. Nel corso del 2020 è stato inoltre avviato il percorso di qualificazione ESG dal FIA (e in generale dal SIF), quale soggetto promotore di investimenti di impatto sociale, anche a conferma del *know how* rispetto all'utilizzo dello strumento del Fondo di Fondi.

La certificazione del FIA avverrà nel 2021 con il *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB), principale punto di riferimento per la valutazione ESG per gli investimenti immobiliari in tutto il mondo, con l'obiettivo di dotare il prodotto di un *rating* internazionale, in un contesto in cui aumenta la sensibilità degli investitori nell'analisi delle implicazioni sociali e ambientali degli investimenti.

## FIA 2

Oltre all'operatività del FIA, CDPI SGR persegue politiche abitative sostenibili anche attraverso il FIA2, dedicato a investimenti nei seguenti settori:

1. *smart housing*
2. *smart working*
3. ricerca, innovazione, tecnologia, istruzione e formazione

In particolare, il fondo promuove la creazione di una nuova *asset*

*class* immobiliare a reddito, focalizzata sul residenziale in affitto per tutti coloro che non sono in grado o non intendono accedere alla proprietà della casa, nonché sui servizi correlati all'abitazione e sulle attività innovative di pubblica utilità che rispondono alle esigenze di crescita e modernizzazione del Paese. A oggi il fondo detiene una partecipazione nel fondo immobiliare H-Campus, infrastruttura a supporto dell'area *Education* di H-Farm, società attiva da oltre 10 anni nell'innovazione digitale (*start-up incubator*, consulenza per innovazione di impresa e formazione).

Nel corso del 2021, il FIA2 ha avviato un percorso di trasformazione che ha come obiettivo la creazione del Fondo Nazionale dell'Abitare Sostenibile ("FNAS"), dedicato alla residenzialità sostenibile lungo l'intero "ciclo di vita dell'abitare" (residenze sostenibili per famiglie, studenti e anziani), anche attraverso interventi di rigenerazione urbana e infrastrutture immobiliari a supporto della qualità del vivere, dei servizi di quartiere e della coesione sociale.

I principali obiettivi del FNAS saranno rivolti a:

- i. favorire il riuso edilizio di aree già urbanizzate;
- ii. favorire la sostenibilità ecologica e la presenza di aree verdi di quartiere;
- iii. favorire l'integrazione sociale, culturale e funzionale con servizi pubblici e privati
- iv. sviluppare progetti di rigenerazione di periferie o aree interconnesse e spazi industriali dismessi con relative infrastrutture fisiche e digitali con mix funzionali per l'integrazione del *social housing*;
- v. incentivare poli di formazione e trasferimento tecnologico corredati di servizi all'abitare e spazi di *coworking* attraverso la creazione di acceleratori di impresa.

Tra gli interventi più rilevanti promossi dal FIA e dal FIA2, completati nel corso del 2020, si segnalano in particolare:

## Milano, REDO Merezate

L'iniziativa ha consentito di realizzare uno *smart district* che è stato realizzato nel quartiere Rogoredo Santa Giulia basandosi su un'idea di sostenibilità che mette al centro le persone, le famiglie e la società. Il quartiere-laboratorio, infatti, è costituito da 615 appartamenti, numerosi esercizi commerciali, spazi verdi e altri servizi di pubblica utilità che intendono favorire l'integrazione di energia pulita, mobilità sostenibile ed economia circolare.

Il progetto di riqualificazione urbana, per il quale sono stati investiti complessivamente 71,5 milioni di euro, porterà il quartiere a essere uno dei più innovativi *hub* della città, costituendo un polo di aggregazione delle relazioni metropolitane del sud-est di Milano.

I principi di economia circolare, su cui si basa il progetto, verranno promossi tra i residenti di REDO perché si diffonda all'interno della comunità un nuovo modello di consumo, in cui prodotti, spazi, servizi e oggetti possono essere condivisi e continuamente rinnovati lungo tutto il loro ciclo di vita, in un'ottica di risparmio e riduzione degli impatti negativi sull'ambiente.

Alla comunità saranno perciò proposte diverse soluzioni innovative e circolari: unirsi in gruppi di acquisto per gli arredi e gli elettrodomestici, per la spesa e l'acquisto di prodotti di uso quotidiano o per la fornitura di energia, consentirà di risparmiare denaro e acquistare in modo responsabile e sostenibile; coltivare un orto condiviso sarà l'occasione per conoscere i propri vicini, produrre a km 0 e aumentare la biodiversità. Saranno poi allestiti spazi e organizzati incontri per sperimentare insieme attività di riparazione, riuso e condivisione di oggetti. Infine, ai residenti di REDO saranno presentate le buone pratiche relative alle corrette modalità di gestione dei rifiuti e alle attenzioni che si possono sviluppare per diminuirne la produzione.

  
**56.742**  
metri<sup>3</sup> realizzati

  
**1.437**  
beneficiari

  
**615**  
alloggi sociali

  
**77.940**  
mq suolo riqualificato





Milano - FIA  
Merezzate

## Firenze - Via dell'Osteria

L'intervento è inserito in un ampio progetto di economia circolare, che ha promosso la riqualificazione urbana di un immobile che è stato per anni al centro della cronaca cittadina perché occupato abusivamente. Il recupero in chiave circolare, con una destinazione fortemente sociale, ha portato a un'immediata riqualificazione della zona con un forte impatto positivo sulla comunità e di visibilità all'operato del SIF.



L'intervento è stato possibile grazie a un'azione congiunta di Fondazione CR Firenze e Comune di Firenze con il supporto finanziario di CDP attraverso il FIA, *anchor investor* del Fondo Housing Toscano, gestito da InvestIRE SGR che ha realizzato l'intervento edilizio.

Il complesso immobiliare "Osteria Social Club" ha richiesto un investimento complessivo di circa 10 milioni di euro per la realizzazione dell'intervento, la cui gestione è stata affidata alla cooperativa Abitare Toscana.

Il complesso si sviluppa su 4 piani e dispone in totale di 83 appartamenti interamente destinati a locazione convenzionata a 15 anni, con pertinenze esterne e posti auto. Il piano terra prevede degli spazi comuni co-progettati con gli abitanti. La corte interna è stata attrezzata per essere vissuta dagli abitanti di Osteria Social Club, mentre nel piano interrato sono state realizzate le lavanderie comuni oltre agli spazi di rimessaggio per biciclette. Le opere di urbanizzazione connesse all'intervento hanno portato alla realizzazione di alcuni parcheggi e di un parco pubblico.



Negli appartamenti vivranno famiglie e singoli cittadini selezionati con un bando promosso dal Comune di Firenze: fra i requisiti di selezione figurano la residenza o lo svolgimento di attività lavorativa nell'ambito territoriale regionale e un reddito familiare superiore a quello previsto per gli alloggi di edilizia residenziale popolare, ma non sufficiente per sostenere gli affitti di mercato. È prevista da convenzione la locazione vuoto per pieno di circa 17 alloggi ad associazioni del terzo settore per obiettivi di fragilità specifici.

Il progetto sperimenterà il *welfare* di comunità, tramite la realizzazione di servizi collaborativi e di attività di inclusione sociale, migliorando le condizioni di vita degli inquilini. A supporto della futura comunità ci sarà anche la APP "Abitare in *Community*", realizzata da Abitare Toscana. Si tratta di un'applicazione per *smartphone*, che consente gratuitamente di gestire servizi come il *car pooling*, i gruppi di acquisto, la banca del tempo, la gestione di spazi e l'organizzazione di eventi, aiutando gli inquilini a vivere come vicini di casa coinvolti attivamente in una vera e propria *community*.

## Roncade (TV), H-Farm Campus

CDPI SGR, attraverso l'operatività del FIA2, opera tra le altre cose anche a supporto della ricerca, innovazione, tecnologia, istruzione e formazione.

A oggi il Fondo, detiene una partecipazione, per il 40% dell'*equity* e un valore pari a 32 milioni di euro, nel fondo immobiliare Ca' Tron H-Campus, gestito da Finanziaria Internazionale Investments SGR.

Attraverso tale partecipazione, nel corso del 2020, il Fondo ha contribuito alla realizzazione del progetto H-Farm Campus nel cuore del Parco Naturale del Sile, a Ca' Tron, una delle più grandi tenute agricole a corpo unico d'Italia che si affaccia sulla laguna di Venezia.

L'iniziativa, generata da H-Farm e Cattolica Assicurazioni per un valore complessivo dell'investimento pari a 105 milioni di euro, fa leva sulla collaborazione con l'Università Ca' Foscari di Venezia e università internazionali, oltre che sulle acquisizioni già avvenute di alcune delle migliori scuole internazionali della zona.

È un intervento destinato a favorire il processo di crescita delle attività di H-Farm, società attiva da oltre 10 anni nell'innovazione digitale (*Start-up incubator*, Consulenza per innovare le imprese e Formazione) e quotata all'AIM<sup>6</sup> dal novembre 2015. Il progetto prevede 13 nuove strutture dedicate alla formazione, al mondo delle *start-up* e delle imprese, una perfetta integrazione tra servizi educativi e di formazione, spazi di *smart working* e residenze temporanee per studenti e *visiting professor*.

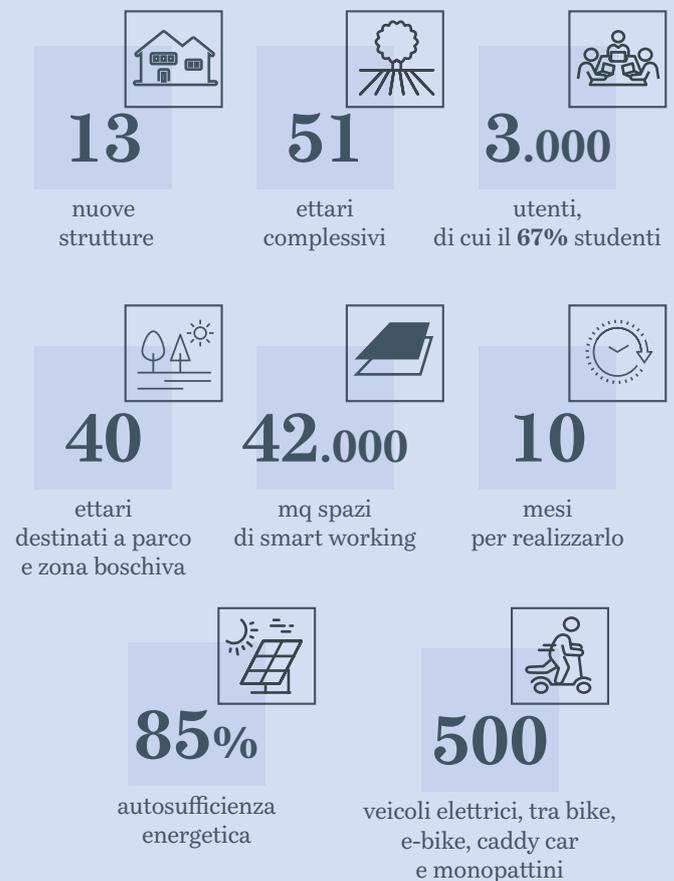
È in grado di ospitare più di 3.000 persone, di cui 2.000 studenti, dotato di impianti sportivi, spazi per eventi, edifici dedicati alla formazione, aree dedicate alla ristorazione, una grande biblioteca e una *conference hall* aperta al pubblico firmata dall'architetto Richard Rogers.

Il progetto, che prevede lo sviluppo di H-FARM Campus dagli attuali 18.000 mq di edifici e 15 ettari di parco a una superficie complessiva di oltre 51 ettari, di cui solo il 10% edificato, rappresenta un esempio di sostenibilità da molteplici punti di vista:

- innovazione: il Campus rappresenta il più grande e importante centro di innovazione in Europa;
- efficienza energetica, essendo stato realizzato per essere autosufficiente per l'85% del suo fabbisogno energetico;
- economia circolare: l'intervento è interamente a cubatura zero, grazie al recupero di volumi di strutture in stato di abbandono e all'abbattimento di una ex base militare della zona;
- mobilità a impatto zero: il Campus è dotato di colonnine elettriche per incentivare una mobilità a impatto zero e sono disponibili 500 tra *bike*, *e-bike*, *caddy car* e monopattini elettrici.

Nonostante la pandemia abbia rallentato nel 2020 tutte le attività del Paese, il Campus è stato realizzato in soli 10 mesi ed è stato inaugurato il 7 settembre 2020 per l'avvio dell'anno accademico 2020/2021.

Il Campus è stato progettato dallo Studio Zanon Associati che, con questa realizzazione, ha vinto il Premio Architetto dell'Anno 2020 conferito dal Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori.



## 3.2 Fondo Investimenti per la Valorizzazione

RISULTATI 2020



**6** progetti in corso di realizzazione in **5** regioni italiane



**>147.200** mq da riqualificare



**>24.100** mq di nuova costruzione



**€ 28** milioni



**86%** suolo risparmiato con gli interventi di riqualificazione in corso

CDPI SGR opera, tramite il FIV, per valorizzare e sviluppare immobili di provenienza dello Stato, degli Enti Locali e del Gruppo CDP, anche in un'ottica di rigenerazione urbana, attraverso operazioni di ristrutturazione, restauro e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il FIV, la cui dotazione complessiva è pari a 1,4 miliardi di euro integralmente sottoscritti da CDP, è articolato nel Comparto Plus e nel Comparto Extra e ha un portafoglio complessivo di 75 immobili.

Il FIV Comparto Extra gestisce 59 immobili distribuiti in 11 Regioni e 27 Province. L'80% del portafoglio è localizzato in "prime locations" e, in particolare, nelle città di Roma, Firenze, Bologna, Bergamo, Torino, Milano e Venezia.

Il FIV Comparto Plus gestisce 16 immobili distribuiti in 8 Regioni e 10 Province. Il 90% del portafoglio è localizzato nelle città di Roma, Firenze, Bergamo, Genova, Milano e Padova.

A livello aggregato, il 30% del patrimonio del FIV è costituito dai c.d. "Trophy Assets" e "Operazioni sistemiche": progetti di trasformazione che rivestono carattere di rigenerazione urbana, in funzione della dimensione, della localizzazione (e quindi della capacità di interconnessione con il resto della città), della rilevanza architettonica e storica, delle funzioni insediabili e della capacità di trasmettere un impulso positivo al tessuto urbano di riferimento, nonché di generare un indotto rilevante sia nella fase di sviluppo che a regime.

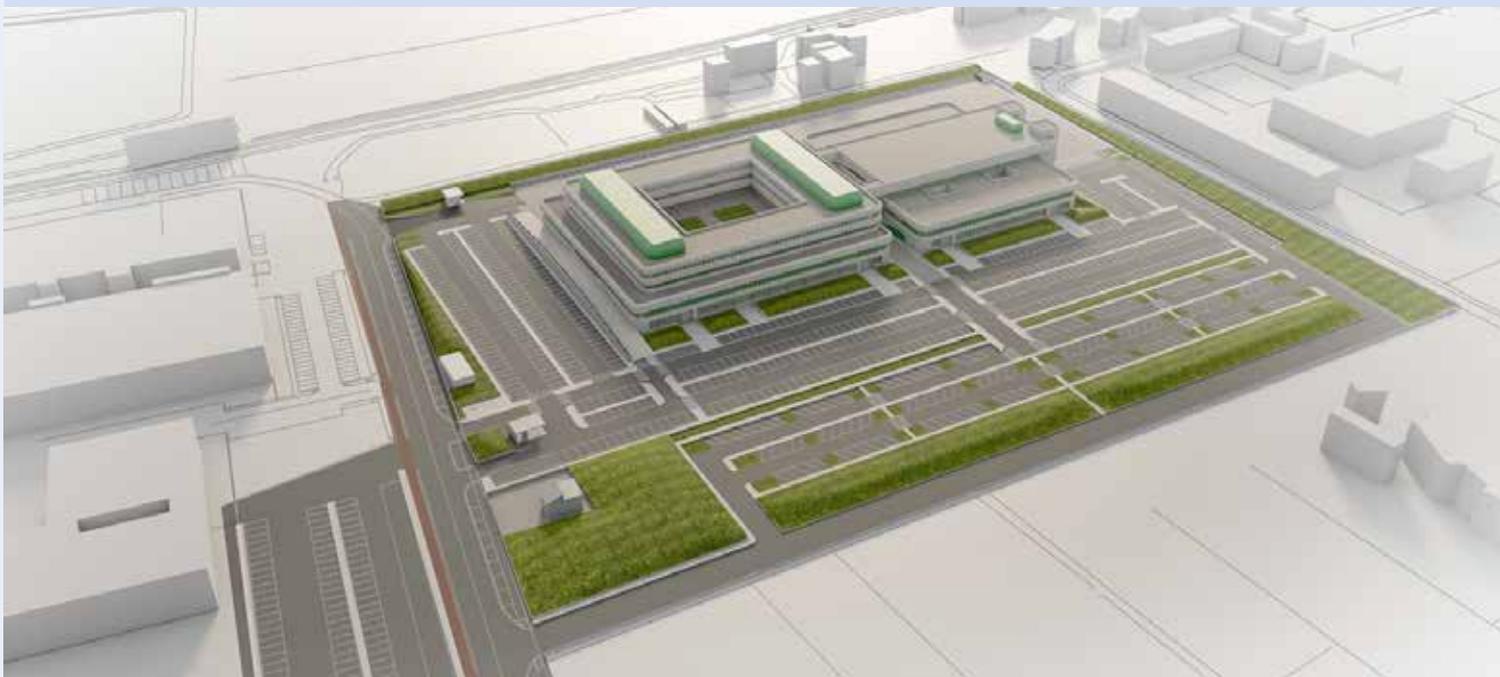
## FIV Plus - Scandicci, ex Centro Servizi

L'iniziativa consiste nell'intervento di recupero dell'Ex Centro Servizi di Scandicci (FI), in piena coerenza con i principi di economia circolare e con completa riqualificazione delle aree esterne. Il nuovo complesso ospiterà la nuova sede produttiva di Yves Saint Laurent e verrà concluso e consegnato al Condotto- re entro i primi mesi del 2023, consentendo la riqualificazione complessiva di 28.367 mq.

A oggi sono state completate le attività di progettazione integrata dell'intervento e nel mese di maggio 2021 verrà avviata la gara d'appalto per i lavori di riqualificazione. Nel corso del 2020 è stato approvato dal Consiglio Comunale il Progetto Unitario Convenzionato (PUC) e il 16 febbraio 2021 è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica.

La valorizzazione dell'ex Centro Servizi, oltre a permettere l'insediamento di uno dei principali operatori nel settore della moda, si configura come un importante intervento di rigenerazione urbana in grado di consentire il superamento dell'attuale stato di abbandono e di degrado dell'area, restituendo al Comune di Scandicci una porzione di territorio completamente riqualificata.

La strategia di valorizzazione prevede la trasformazione del Complesso con l'intento strategico di creare un centro di eccellenza che si occupi della ricerca, dello sviluppo e della produzione di accessori nel settore dei beni di lusso e moda, nonché della formazione di nuovi professionisti, con la previsione di un incremento di organico fino a 300 nuove assunzioni. Materiali e finiture scelti da Yves Saint Laurent rispondono a precisi requisiti legati al rispetto di un rigoroso codice di sostenibilità sociale e ambientale.



## FIV Extra - Bergamo, Ex Ospedali Riuniti

Il complesso immobiliare «Ex Ospedali Riuniti» si colloca in prossimità del margine occidentale della città di Bergamo, in un'area di notevole interesse sotto il profilo paesaggistico. Il complesso si estende su una superficie territoriale di oltre 13 ettari e si compone di un sistema di 19 edifici che delimitano un grande parco centrale. Il complesso era in disuso da dicembre 2011 quando sono state trasferite tutte le attività ospedaliere nella nuova sede in località Trucca.

La riqualificazione del complesso rappresenta uno degli interventi più rilevanti in termini dimensionali (120.000 mq SLP e *capex* per più di 80 milioni di euro) e certamente risulta il progetto in fase più avanzata nell'ambito dell'attività di riqualificazione urbana svolta dal FIV. Obiettivo dell'intervento è la riconversione del compendio per l'insediamento del Comando Provinciale e della nuova Accademia della Guardia di Finanza, oggi dislocata nelle due sedi di Roma e Bergamo, sulla base del contratto di locazione con diritto di riscatto, stipulato a maggio 2016 tra il FIV Extra e la Guardia di Finanza. Nel corso del 2018 è stato consegnato il primo lotto dell'intervento con l'insediamento del Comando Provinciale della Guardia di Fi-

nanza e sono in corso i lavori per il completamento del secondo Lotto per l'insediamento dell'Accademia della Guardia di Finanza previsto nella seconda metà di quest'anno. L'intervento di riconversione del complesso prevede altresì la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione quali la riqualificazione della viabilità circostante e il recupero del Padiglione "Ex Anatomia" a nuovo centro civico. All'intero del cantiere lavorano giornalmente circa 200 persone, con punte di oltre 300 persone al giorno momenti di maggiore produzione.

Il progetto di riconversione ha consentito di sottrarre al degrado e all'abbandono un ambito rilevante della città di Bergamo, consentendo al tempo stesso l'atterraggio nel tessuto urbano di funzioni pubbliche strategiche.

L'intervento del complesso rappresenta un'occasione di rigenerazione urbana non solo per il patrimonio costruito ma anche per lo spazio pubblico cittadino, consentendo una maggiore integrazione e connessione del sito con il contesto nel quale è inserito.



## FIV Plus - Roma, Ex Istituto Geologico

L'Ex Istituto Geologico, ubicato nel centro storico di Roma in Largo di Santa Susanna, è inserito in un contesto urbano caratterizzato dalla presenza di sedi di istituzioni pubbliche, ambasciate, attività commerciali, alberghi e residenze di lusso.

L'immobile, destinato originariamente a Museo Agrario e divenuto poi Istituto Geologico, fu edificato alla fine del XIX secolo. Il progetto di valorizzazione prevede la riqualificazione dell'immobile con destinazione d'uso direzionale per circa 6.000 mq di superficie commerciale, attraverso un intervento di restauro e risanamento conservativo e la musealizzazione dell'area archeologica rinvenuta in fase di scavo.

La strategia di valorizzazione ha l'obiettivo, a valle del completamento dell'intervento e degli opportuni passaggi formali, di ospitare gli uffici, includendo alcuni spazi dedicati agli sviluppatori al fine di creare un ecosistema favorevole all'innovazione.

Il progetto consente la riqualificazione di un importante edificio storico della città di Roma trasformandolo in una struttura direzionale efficiente e di elevati standard prestazionali, tutelandone i caratteri storici e architettonici, con la possibilità di rendere visibili al pubblico gli importanti reperti archeologici rinvenuti al suo interno.



## 3.3 Fondo Nazionale per il Turismo

RISULTATI 2020



**7** progetti in corso di realizzazione distribuiti  
in **6** regioni italiane



**1.980** stanze completate



**1.780** occupati creati e mantenuti  
tra il 2019 e il 2020

Il settore turistico, che rappresenta circa il 13% del PIL e il 15% degli occupati a livello nazionale, rappresenta una risorsa fondamentale per l'economia italiana, in grado di contribuire non solo allo sviluppo complessivo dei territori ma anche al soddisfacimento dei bisogni sociali individuali.

In questa prospettiva, con l'obiettivo di rafforzare ulteriormente il proprio impegno per il settore turistico in un anno particolarmente complesso per tutto il comparto, CDP e CDPI SGR hanno attuato la trasformazione del FIT in FNT, in linea con la strategia del Gruppo per il settore, articolata sui seguenti pilastri:

- i. valorizzazione degli *asset* immobiliari: acquisto e ammodernamento delle strutture alberghiere, promuovendo la separazione tra proprietà immobiliare e gestione alberghiera, per garantire adeguati investimenti ed elevati *standard* qualitativi.
- ii. consolidamento dei gestori: creazione di campioni nazionali nella gestione di strutture alberghiere, anche attraverso la leva dell'*equity*. Il Gruppo è già azionista di Th Resorts e Rocco Forte Hotels e ha contribuito in maniera decisiva alla loro crescita nel corso degli ultimi anni, portandoli oggi a un livello di oltre 13.000 occupati diretti e indiretti, con importanti interventi nel Sud Italia;
- iii. innovazione: sviluppo di soluzioni e servizi innovativi. A gennaio 2020, tramite la costituzione di CDP Venture Capital, Il Gruppo ha avviato l'operatività del Fondo Nazionale Innovazione per il sostegno, attraverso il Venture Capital, delle imprese del settore. Il Fondo ha già finanziato 11 *start-up* del comparto, nell'ambito della digitalizzazione dei processi operativi, del turismo sostenibile e dell'internazionalizzazione dell'offerta, con ulteriori progetti in via di approvazione;
- iv. formazione: offerta di percorsi di alta formazione professionale per la crescita qualitativa dell'ospitalità *Made in Italy*. A dicembre 2019 CDP ha avviato, in collaborazione con Th Resorts e l'Università Ca' Foscari, la Scuola Italiana di ospitalità, per formare la nuova classe manageriale nel settore del turismo.

Attraverso il FNT, quindi, si consolida il supporto di CDP per la valorizzazione degli *asset* immobiliari, con particolare riferimento agli alberghi storici e iconici su tutto il territorio nazionale.

A livello aggregato saranno mobilitati fino a 2 miliardi di euro, di cui 750 milioni a valere sulle risorse di CDP e fino a 150 milioni provenienti dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali

e del Turismo<sup>7</sup> (di cui 50 milioni di euro sottoscritti nel 2020), che ha contribuito attraverso un fondo istituito appositamente con il "Decreto Rilancio" (art. 178 del D.L. 34/2020).

L'attuale politica di investimento del FNT ha per oggetto l'investimento in fondi immobiliari finalizzati all'acquisizione e alla riqualificazione di strutture alberghiere italiane, con l'obiettivo principale di:

- sostenere le imprese, ancorché non legate a catene, che gestiscono i principali alberghi italiani;
- consolidare progressivamente il mercato dei gestori alberghieri consentendo la creazione di campioni nazionali;
- salvaguardare l'italianità della gestione di strutture riconosciute e apprezzate dal mercato internazionale;
- favorire la ristrutturazione e la riqualificazione degli alberghi storici;
- tutelare le strutture di pregio, che richiamano anche il turismo internazionale di maggiore qualità;
- difendere le proprietà immobiliari strategiche per il loro valore iconico da acquisizioni di soggetti speculativi.

A oggi, il FNT ha effettuato investimenti unicamente tramite FTI, che ha acquisito 7 strutture ricettive, gestite da 3 operatori alberghieri, per un investimento complessivo di 160 milioni di euro, di cui 14 milioni mobilitati nel 2020, avviando progetti di riqualificazione su 4 dei 7 immobili di proprietà: Resort Ostuni, Resort Pila, Resort Marilleva e Hotel Villa Igiea.

Gli investimenti sono concentrati prevalentemente in strutture 4 stelle del settore *leisure* e tra le opere realizzate vi sono interventi destinati ad aumentare la sostenibilità e la resilienza degli alberghi e dei resort, in particolare per quanto riguarda l'efficientamento energetico delle varie strutture alberghiere.

Nell'ambito della propria attività, il FNT ha avviato progetti di riqualificazione su 4 dei 7 immobili di proprietà: Resort Ostuni, Resort Pila, Resort Marilleva e Hotel Villa Igiea. Tra le varie opere realizzate vi sono interventi di ammodernamento e ristrutturazione che hanno come obiettivo l'efficientamento energetico delle varie strutture in un'ottica di sempre maggiore sostenibilità ambientale delle strutture restituite al territorio.

Tra i principali progetti realizzati nel 2020, si segnala, in particolare:

<sup>7</sup> A seguito della costituzione di due dicasteri distinti (Ministero dei Beni Culturali e Ministero del Turismo), le quote inizialmente sottoscritte nel FNT dal Ministero dei Beni Culturali e del Turismo sono state trasferite nel corso del 2021 al Ministero del Turismo (ora sottoscrittore del fondo).

## Palermo, Hotel Villa Igiea

Il progetto di ristrutturazione e riposizionamento dell'Hotel Villa Igiea, immobile vincolato ai sensi del DL 42/2004, sito a Palermo, rientra nell'operazione di investimento con modalità *sale & lease back* stipulata con la catena Rocco Forte Hotels nel novembre 2019.

L'Hotel Villa Igiea è una struttura ricettiva iconica di elevato pregio storico e architettonico, riconosciuta in ambito internazionale, simbolo dell'ospitalità siciliana e italiana, esempio di stile *liberty*, operativa dagli inizi del secolo scorso. Il progetto concordato con Rocco Forte Hotels prevede un importante pia-

no di investimenti volto a un completo ammodernamento del complesso e upgrade agli *standard* internazionali, nel rispetto della storicità dell'immobile e della sua valenza artistica/architettonica, che porterà l'hotel ad avere 100 stanze (a valle di affinamenti progettuali e di cantiere) di categoria 5 stelle lusso, oltre a una SPA e un centro congressi. Il piano di *restructuring* prevede investimenti complessivi pari a circa 31 milioni di euro. I lavori sono stati avviati a novembre 2019 e la conclusione è prevista a giugno 2021 con l'inaugurazione e apertura al pubblico dell'albergo.





Milano - FIA  
Cascina Merlata

# GRI Content Index

Tema materiale	GRI	Contenuto dell'informazione o dell'indicatore	Pagina
Correttezza e trasparenza nella <i>governance</i>	103	<i>Management approach</i> (2016)	da 7 a 10
Gestione dei rischi d'impresa e sistema di controllo interno	103	<i>Management approach</i> (2016)	14-17
Rischi e opportunità di sistema	103	<i>Management approach</i> (2016)	10, 14-15, 17-18
Finanza sostenibile e di impatto	103	<i>Management approach</i> (2016)	16-17
Benessere dei colleghi e tutela della diversità	103	<i>Management approach</i> (2016)	22-26
	102-8	Informazioni sui dipendenti e gli altri lavoratori (2016)	23
	401-1	Nuove assunzioni e <i>turnover</i> (2016)	23
	403-8	Lavoratori coperti da un sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro (2018)	29
	403-9 (punto a)	Infortuni sul lavoro (2018)	29
	405-1	Diversità negli organi di governo e tra i dipendenti (2016)	24-25
Sviluppo e formazione delle persone	103	<i>Management approach</i> (2016)	da 26-29
	404-1	Ore medie di formazione annua per dipendente (2016)	da 26
	404-3	Percentuale di dipendenti che ricevono una valutazione periodica delle <i>performance</i> e dello sviluppo professionale (2016)	28

Tema materiale	GRI	Contenuto dell'informazione o dell'indicatore	Pagina
Protezione dell'ecosistema (acqua, suolo, flora e fauna)	103	<i>Management approach</i> (2016)	29-31
	301-1	Materiali utilizzati per peso o volume (2016)	30
	302-1 (punto c e g)	Energia consumata all'interno dell'organizzazione (2016)	30
	303-3 (punto a)	Prelievo idrico (2018)	31
Innovazione, ricerca e digita- lizzazione	103	<i>Management approach</i> (2016)	29-30
Contrasto al cambiamento climatico	103	<i>Management approach</i> (2016)	31
	305-1 (punti a ed e)	Emissioni dirette di GHG (Scope 1) (2016)	31
	305-2 (punti a e f)	Emissioni indirette di GHG da consumi energetici (Scope 2) (2016)	31
	305-3 (punti a e f)	Altre emissioni indirette di GHG (Scope 3) (2016)	31
Sviluppo di economia circolare	103	<i>Management approach</i> (2016)	37
Riqualificazione del territorio e infrastrutture sociali	103	<i>Management approach</i> (2016)	da 37 a 50
Inclusione sociale, digitale e finanziaria	103	<i>Management approach</i> (2016)	da 37 a 50
Dialogo con gli <i>stakeholder</i> e vicinanza al territorio	103	<i>Management approach</i> (2016)	da 34 a 50

# Informazioni e contatti

**CDP Immobiliare Società di Gestione del Risparmio**  
Società per Azioni

(Società soggetta all'attività di direzione  
e coordinamento di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A.)

**Sede legale e operativa**  
Via Alessandria, 220  
00198 Roma, Italia

T +39 06 42045499  
F +39 06 42045480

**Ufficio di Milano**  
Via San Marco, 21A  
20121 Milano

Tel. +39 02 4674.4387  
Fax. +39 02 4674.4389

Capitale sociale  
euro 2.000.000,00 i.v.  
Iscritta presso CCIAA di Roma  
al n. REA 1227812

Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione  
al Registro delle Imprese di Roma  
10372531003

[www.cdprisgr.it](http://www.cdprisgr.it)

**Design e videoimpaginazione**  
19novanta communication partners

Giugno 2021  
Pubblicazione non commerciale





Investiamo nel domani