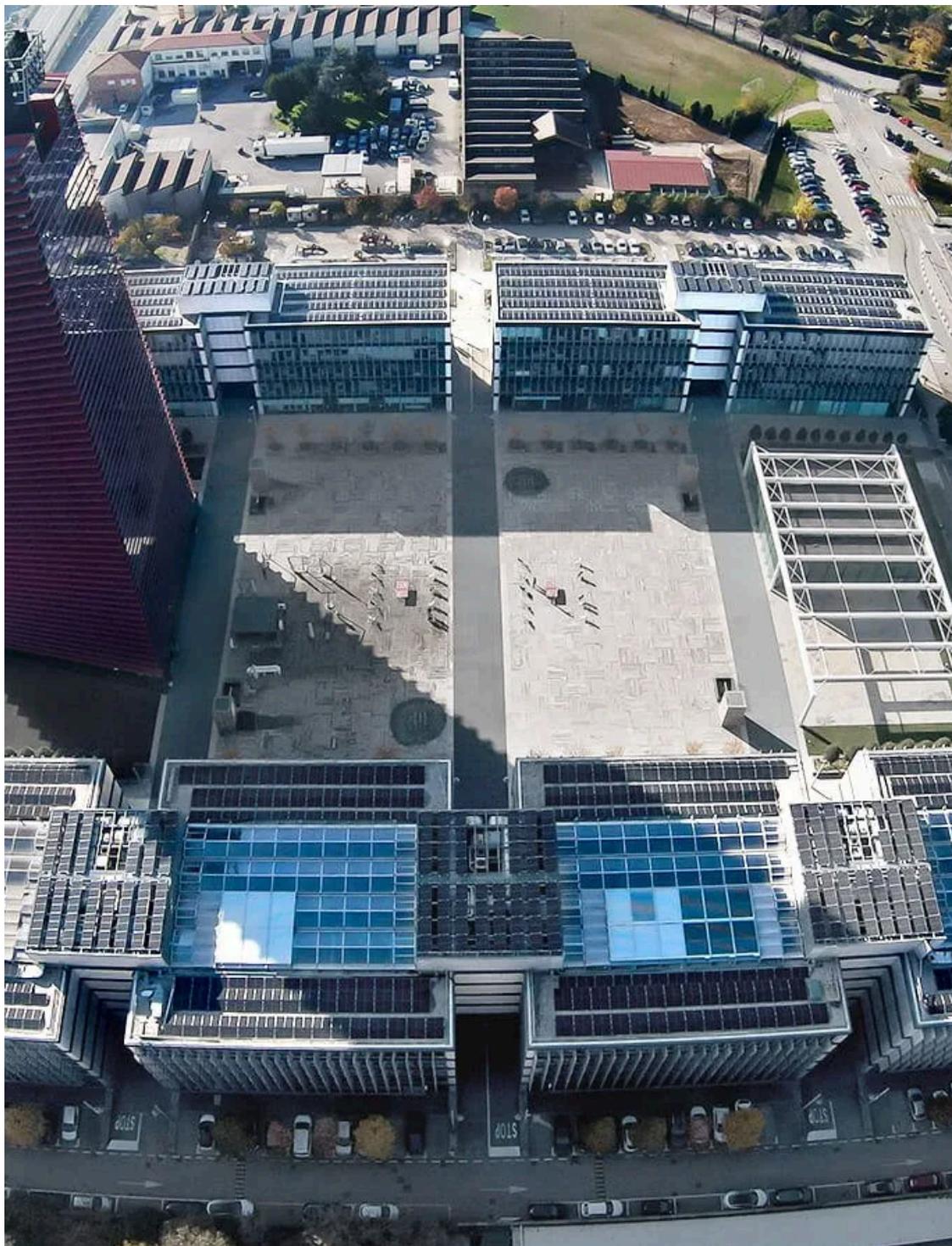


**REPORT
2023-
2024**

CON L'AIUTO E LA
SUPERVISIONE DI ANNA
GARBO

PREPARATO DA FRANCESCA
AMBROSI



REPORT DI SOSTENIBILITA'

LE ULTIME INFORMAZIONI
SUI PROGRESSI DELLA COMUNITA' ENERGETICA RINNOVABILE
NET CENTER

EXECUTIVE SUMMARY

L'obiettivo di questo report è fornire una panoramica sullo sviluppo attuale e sugli obiettivi futuri del Complesso Net Center di Padova e dell'impegno di D.D.G. Gestioni Immobiliari in questa prospettiva. Il report è strutturato come segue: una breve descrizione del complesso e del suo inserimento nel **territorio**, i **progressi** più recenti e i **traguardi** raggiunti fino a oggi, seguiti da una presentazione degli obiettivi futuri per la struttura. In particolare, viene approfondita la trasformazione del complesso in una **Comunità Energetica Rinnovabile**, la prima nel territorio padovano e la più grande nel Veneto. Infine, il report offre una breve panoramica sulle società da Net center e quindi sul suo impegno nel campo della responsabilità sociale.

Nota metodologica:

Questo report di sostenibilità offre una panoramica completa sugli impegni che il Complesso Net Center ha perseguito in ambito di sostenibilità, oltre a delineare gli obiettivi futuri. Pur non seguendo standard normativi come GRI o CSRD, il documento è strutturato in modo flessibile, in linea con le esigenze del progetto e degli stakeholder, garantendo trasparenza e accuratezza nell'esposizione delle informazioni.

INDICE:

- **GOVERNANCE**

Chief Executive Officer's Assessment

- **VALUTAZIONE ESG**

- **ABOUT NET CENTER**

Descrizione del Complesso, Mission&Vision

- **I NOSTRI PROGRESSI**

Earthcheck Bronze Benchmarking

Impianto fotovoltaico

- **I NOSTRI OBIETTIVI**

Earthcheck Certification

Comunità Energetica

- **SOCIETÀ & CONTESTO**

Sponsor e responsabilità sociale

- **KPIs PROGETTO**

- **CONCLUSIONE**

LE PAROLE DI ANDREA GARBO

**CHIEF OF EXECUTIVE
OFFICER**

SCRITTO DA FRANCESCA AMBROSI

Siamo fieri di presentare il primo report di sostenibilità del complesso Net Center. Il report si propone come un esempio virtuoso nell'analisi dell'impatto di un immobile sul contesto in cui è inserito.

Nel prossimo futuro, molte aziende italiane saranno tenute a implementare la valutazione ESG (Environmental, Social, Governance). Anche noi ci stiamo orientando in questa direzione, con l'obiettivo di contribuire positivamente al nostro territorio e dimostrare concretamente il nostro impegno verso pratiche sostenibili. In linea con questi principi, stiamo implementando strategie che favoriscano la riduzione delle emissioni di CO2, l'efficienza energetica, la gestione responsabile delle risorse e il coinvolgimento della comunità locale, con l'obiettivo di creare un ambiente più verde, inclusivo e trasparente per tutti i nostri stakeholder.



ANDREA GARBO

CEO, DDG

APPROFONDIMENTO: LA VALUTAZIONE ESG

A seguito delle considerazioni espresse nel paragrafo precedente, è opportuno approfondire il concetto di **Rating ESG**, un elemento chiave per valutare l'**impegno** delle aziende in materia ambientale, sociale e di governance.

Si ritiene importante considerare attentamente questa valutazione, poiché in prospettiva futura, sarà opportuno prendere in considerazione l'opportunità di ottenere questo tipo di rating.

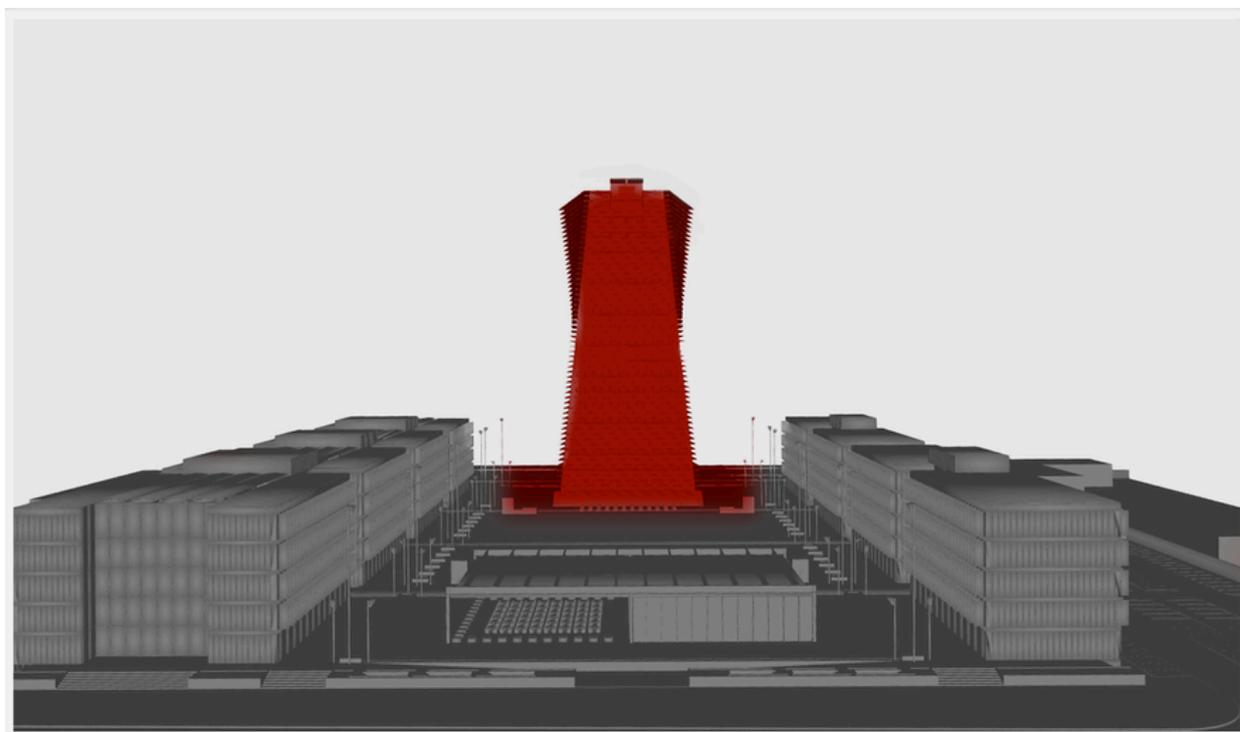


Per Rating ESG, acronimo di Environmental, Social e Governance (ambiente, sociale e governance) si intende una modalità di valutazione delle performance delle imprese che permette di giudicare la sostenibilità degli investimenti con una prospettiva che supera gli ambiti legati ai soli risultati economici.

Oltre al processo di rating ESG, includere i criteri ESG nel proprio modello di business rappresenta oggi un trend duraturo che garantisce un vantaggio competitivo, promuovendo una crescita sostenibile e migliorando le relazioni con gli stakeholder, oltre a contribuire alla creazione di valore a lungo termine.



ABOUT NET CENTER



Il Complesso Net Center è un sorprendente **polo direzionale** ed **alberghiero** situato nella zona di Padova Est, a due passi dal casello autostradale, nonché dalla stazione ferroviaria di Padova. La struttura si compone di cinque elementi: Palazzo Tendenza, Palazzo Economia, Kube, Piazza Aldo Moro e Autorimessa NET.

La struttura, caratterizzata da un design architettonico **innovativo**, esprime **trasparenza** e **luminosità**, richiamando i settori industriale e commerciale che rappresentano elementi importanti dell'identità della città di Padova.

Qui è possibile visionare nel dettaglio le caratteristiche della struttura:

https://www.netcenterpadova.eu/sites/default/files/fileScaricabili/Presentazione_SCP.pdf



MISSION & VISION

Il Net Center è un **sistema interculturale e immobiliare** che rappresenta un ritorno al futuro, in stretta connessione con la città e la sua storia. Si tratta di un vero e proprio punto di riferimento urbano, concepito non solo per favorire la produttività aziendale, ma anche il **benessere** delle persone che lo vivono quotidianamente.

La struttura è inoltre dotata di **tecnologie sostenibili**, come pannelli solari e sistemi di recupero delle acque, contribuendo a un impatto ambientale consapevole e ridotto.

È stata infatti formulata una politica di sostenibilità che è possibile consultare al sito: [netcenter.eu/sostenibilità](http://netcenter.eu/sostenibilita).

L'obiettivo futuro del Net Center è di rappresentare un esempio di gestione sostenibile di un grande Complesso, in grado di integrare efficienza energetica, responsabilità sociale e innovazione tecnologica. Il Net Center ambisce a diventare un **modello** di riferimento per lo **sviluppo sostenibile** nel settore immobiliare, dimostrando come sia possibile coniugare produttività e benessere con il rispetto per l'ambiente e il miglioramento della qualità della vita delle comunità circostanti.

COLLABORAZIONE CON TERRA INSTITUTE:

Al fine di elaborare un progetto di sostenibilità a tutto tondo per il Complesso Net center, lo studio DDG ha pensato di rivolgersi al team di **Terra Institute** che da molti anni si occupa di accompagnare le aziende nel percorso di transizione verso una gestione improntata sulla sostenibilità.

Lo studio DDG ritiene che, nell'implementazione di un progetto di sostenibilità, sia fondamentale non solo concentrarsi sul miglioramento delle proprie performance, ma anche promuovere l'evoluzione dei rapporti con gli stakeholder esterni, al fine di creare una catena del valore in cui tutti i membri condividano la stessa visione.

Con questo obiettivo, sono stati organizzati incontri specifici tra i membri del team Paolo Agnelli e Francesca Ierace di Terra Institute; il CEO Andrea Garbo e coordinatrice del progetto Anna Garbo. Questa collaborazione ha come fine ultimo quello di sviluppare un progetto di sostenibilità che non si limiti al solo fronte energetico, ma che abbracci un approccio integrato, includendo aspetti economici, sociali e ambientali, con l'obiettivo di creare un impatto positivo duraturo sul territorio e sulle persone coinvolte.

Risultato concreto di questi incontri è il documento **Strategia di Sostenibilità**, tra gli elementi più importanti evidenziati risultano l'inquadramento della mission, della visione e dei valori del progetto, le sue fasi e gli step fondamentali, il prodotto delle riflessioni emerse durante gli incontri.



I NOSTRI RISULTATI



EARTHCHECK BRONZE BENCHMARKING

Un passo significativo, reso possibile grazie alla consulenza di Terra Institute, è stato l'adozione del sistema "**Earthcheck**", che ha portato all'ottenimento del sigillo "Earthcheck Bronze Benchmarking". Su consiglio degli esperti di Terra Institute, si è deciso di utilizzare Earthcheck per garantire la **tracciabilità** e la **verifica** dell'impatto ambientale e sociale del complesso, favorendo una comunicazione trasparente della propria performance. Si è quindi deciso di affidarsi ad un ente certificatore esterno di comprovata esperienza, il cui motto è:

' Good for Business is also Good for planet '.

Con un'attività di oltre 30 anni, Earthcheck aiuta aziende, comunità e governi a sviluppare destinazioni pulite, sicure e sostenibili per vivere, lavorare e visitare. Utilizza un approccio basato su dati scientifici per migliorare le prestazioni ambientali, economiche e sociali, offrendo soluzioni su misura per la sostenibilità in ambito turistico e territoriale.

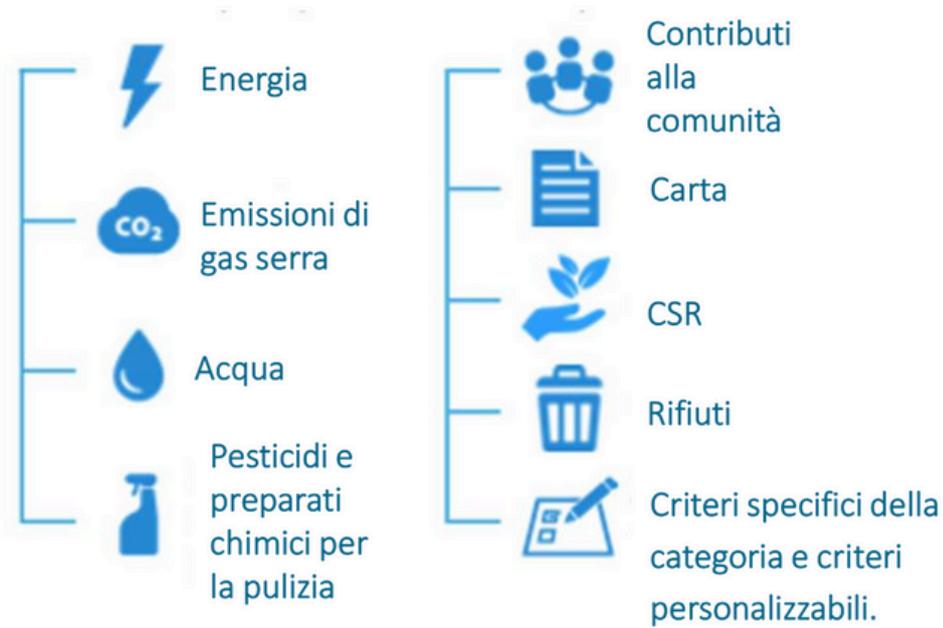
IL PROGRAMMA DI MISURAZIONE BENCHMARKED

EarthCheck ha sviluppato un programma di misurazione denominato BENCHMARKED, basato su 10 indicatori chiave di performance. Questo strumento consente di calcolare, confrontare e presentare in modo chiaro le proprie prestazioni, come emissioni di CO2 e consumi energetici, fornendo inoltre indicazioni utili per il miglioramento continuo.

Con l'inserimento sulla piattaforma i dati dei propri consumi, è possibile:

- Monitorare, misurare e ricavare indicazioni per ridurre l'impatto e i costi aziendali
- Confrontare le proprie prestazioni con quelle di altri aziende nel settore
- Avere una panoramica dinamica delle prestazioni e dei costi nel tempo.

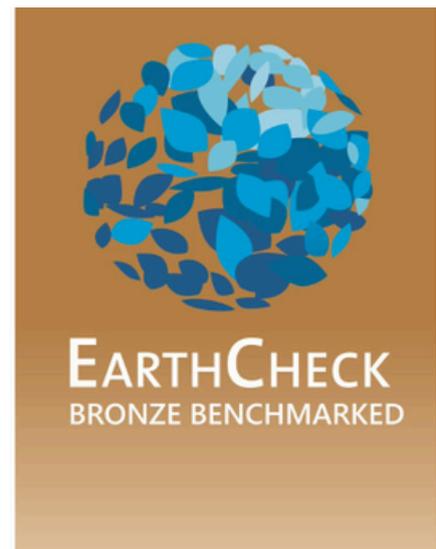
INDICI DI MISURAZIONE PROGRAMMA BENCHMARKED:



**Sigillo ottenuto dal complesso Net Center nel 2024,
Earthcheck Bronze Benchmarking:**

2024
 THIS IS TO VERIFY THAT
DDG AMMINISTRAZIONI S.N.C -
NET CENTER
 HAS BEEN ASSESSED AS MEETING BENCHMARKING
 REQUIREMENTS OF THE EARTHCHECK
 COMPANY STANDARD V4.1
ADMINISTRATION OFFICE

BENCHMARKING INCLUDES THE FOLLOWING ELEMENTS:
 THE NET CENTER IS A REAL ESTATE COMPLEX CONSISTING OF 4 BUILDINGS, COMPRISING 152 UNITS, A CONFERENCE CENTER, AND 2 FLOORS
 OF PARKING WITH 1500 PARKING SPACES.



Stewart Moore
 Stewart Moore, CEO
 EarthCheck
 5/189 Grey Street
 South Brisbane
 Queensland, 4101
 Australia

Verification Date: 16/05/2024
 Expiry Date: 16/05/2025

DDG S.n.c
 Via Giorgione 50
 S.Agostino di Albignasego
 35020 Padua (Padova)
 Italy

FUTURO OBIETTIVO: OTTENIMENTO DELLA CERTIFICAZIONE EARTHCHECK

Il sistema Earthcheck offre inoltre la possibilità di ottenere una **certificazione** a dimostrazione dell'ottenimento di determinati risultati tracciati attraverso il processo di Benchmarking. Quest'ultimo rappresenta infatti una parte fondamentale del processo di Certificazione.

La certificazione Earthcheck garantisce diversi benefici, come la sicurezza di conformità alle normative sia nazionali che europee, riduzione dei costi operativi senza perdita di qualità, indubbiamente la riduzione dell'impatto ambientale e una maggiore consapevolezza rispetto ai propri consumi e consolidamento reputazionale.

L'impegno di DDG nell'intraprendere questo percorso per il Complesso non si limita ai soli obiettivi ecologici, ma abbraccia una serie di progetti volti alla promozione dello sviluppo sostenibile dell'intero territorio della città di Padova.

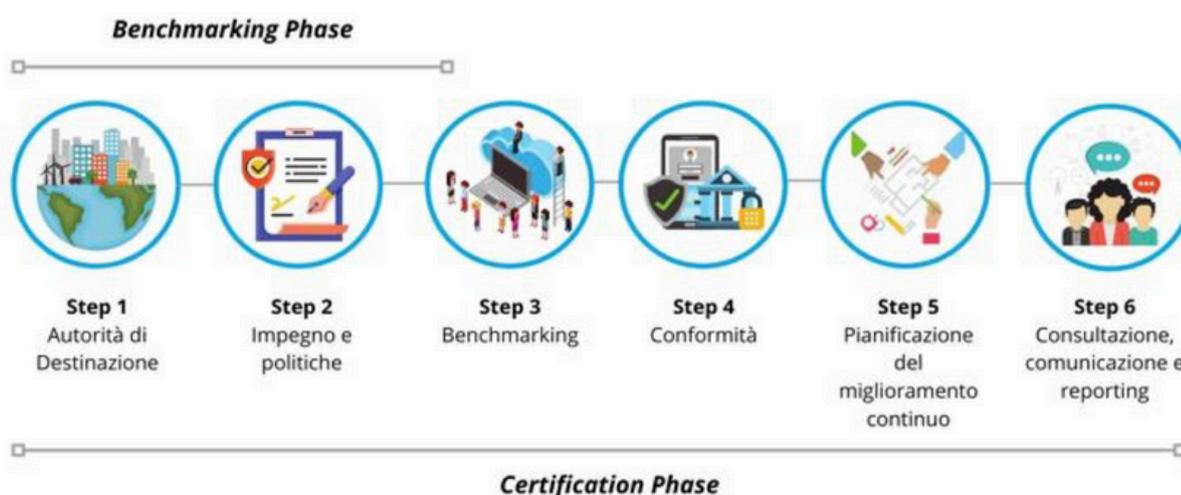
Net Center in questa prospettiva svolge un ruolo pionieristico.

E' bene sottolineare tuttavia che l'ottenimento della certificazione è un processo lungo e complesso, che richiede uno sforzo importante da parte dell'ente che decide di impegnarsi con questo obiettivo.

L'ottenimento della certificazione per il Net Center rappresenta un traguardo ambizioso e di grande prestigio, in quanto il Complesso sarebbe tra i primi in Italia a ricevere questo importante riconoscimento.

IL PERCORSO DI CERTIFICAZIONE IN BREVE:

Il benchmarking costituisce soltanto la fase iniziale del processo di autocertificazione, concentrandosi sugli aspetti quantitativi. La seconda fase, invece, è di natura qualitativa e prevede un percorso di autovalutazione basato su una checklist strutturata. La certificazione consiste in un processo di **continuo miglioramento**, prevede infatti di essere rinnovata annualmente attraverso ulteriori verifiche ed aggiornamenti delle prestazioni.



DESCRIZIONE DEI VARI STEP:

Il processo di certificazione, all'interno delle due fasi precedentemente riportate, prevede in seguito tre diversi step: una prima fase consiste nella **raccolta dei dati** sulle prestazioni ambientali del Net Center, tra questi il consumo energetico e di acqua e la gestione dei rifiuti, questi dati sono aggiornati annualmente da una persona preposta. Grazie al sistema di benchmarking fornito da Earthcheck, è inoltre possibile confrontare i propri risultati con quelli di altre aziende e complessi. Nella seconda fase, i dati sono verificati da un **revisore esterno** per garantire accuratezza e conformità agli standard EarthCheck. In ultimo, qualora i requisiti siano stati adeguatamente soddisfatti, si ottiene la **certificazione EarthCheck**, la quale può essere rinnovata annualmente attraverso ulteriori verifiche e aggiornamenti delle prestazioni.

I NOSTRI RISULTATI

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Il primo grande progetto realizzato nell'ottica di trasformazione completa del complesso Net Center in Comunità Energetica Rinnovabile è la costruzione di un impianto fotovoltaico. Si sottolinea che il Net Center rappresenta ad oggi la prima Comunità Energetica della città di Padova e la più grande nel Veneto. Con una potenza di 929 KWp, 71 utenti e 2300 moduli fotovoltaici, l'impianto realizzato per il Net Center si configura come altamente innovativo ed avanzato.

 **929 KWP**

 **71 utenti C.E.R.**

 **2300 moduli fotovoltaici**



Foto impianto fotovoltaico realizzato da gruppo Itieffe

FUTURO OBIETTIVO: SVILUPPO IN COMUNITÀ' ENERGETICA RINNOVABILE (CER):

Come già ribadito, si sta lavorando nella direzione di trasformare il complesso Net center una Comunità Energetica Rinnovabile totalmente autonoma. Il concetto di Comunità Energetica Rinnovabile è tuttavia piuttosto complesso e necessita di quindi di essere appreso a pieno.



Definizione generale:

Per Comunità Energetica si intende un'**associazione** tra cittadini, attività commerciali, pubbliche amministrazioni locali e piccole/medie imprese che decidono di unire le proprie forze con l'obiettivo di produrre, scambiare e consumare energia elettrica da **fonti rinnovabili** su scala locale. L'obiettivo è la creazione di una rete decentralizzata in cui è richiesta una partecipazione attiva e consapevole di ogni cittadino. Le comunità energetiche garantiscono una riduzione dello spreco energetico e promuovono la condivisione di un bene fondamentale ad un prezzo concorrenziale.

BENEFICI E VANTAGGI:

I benefici che sono generati da una Comunità Energetica Rinnovabile sono molti e possono essere suddivisi con una prima distinzione in **benefici economici e benefici sociali**. La creazione di una Comunità Energetica Rinnovabile non rappresenta solo una scelta ecologica, ma porta con sé anche vantaggi economici significativi.

BENEFICI ECONOMICI:

Un primo esempio di beneficio economico proviene dallo stesso impianto fotovoltaico costruito nel Complesso.

Questa tipologia di impianto consente di produrre energia in modo autonomo, riducendo così la necessità di acquistarla dall'esterno o di prelevarla dalla rete.

Questo sistema consente di risparmiare anche per la diminuzione della quota di consumo soggetta alle fibrillazioni dei prezzi all'ingrosso (basti pensare all'aumento del prezzo dell'energia dato dalla crisi internazionale).

Inoltre, è prevista la produzione di un **"reddito energetico"** ovvero un surplus remunerativo proveniente dall'energia prodotta.

È bene sottolineare che ad oggi esistono una serie di agevolazioni in Italia sulla cosiddetta **"energia condivisa"**, elemento chiave nella CER. Per energia condivisa si intende il minimo, in ogni ora, tra l'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico immessa in rete e l'energia prelevata da tutti i membri della comunità. In questo caso, presenta una doppia agevolazione, restituzione degli oneri di trasmissione e dispacciamento non goduti ed incentivo statale.



BENEFICI SOCIALI:

I benefici sociali generati dallo sviluppo di una Comunità energetica rinnovabile sono anch'essi molteplici e di grande impatto. Innanzitutto, questo tipo di Comunità genera esternalità positive sulla società, ovvero sull'insieme dei membri della Comunità. La partecipazione attiva dei cittadini, ma anche delle imprese e più in generale degli stakeholders, rafforza il senso di **appartenenza** e la **coesione sociale** all'interno della comunità. Le persone sono incoraggiate a collaborare per un obiettivo comune, creando legami più forti tra i membri.

Un altro vantaggio significativo è la possibilità per i cittadini, partecipando alla CER, di prendere **decisioni più consapevoli e responsabili** in merito all'utilizzo e alla produzione di energia. Di conseguenza, si accresce il senso di responsabilità verso non solo l'ambiente, ma anche per i propri consumi e il loro impatto. In questa prospettiva, viene di conseguenza incoraggiata una maggiore **educazione** sulle **tematiche ecologiche** e sulla **sostenibilità**, favorendo un cambiamento di mentalità nel lungo termine.

Un ambiente più pulito e una comunità più consapevole contribuiscono a migliorare la qualità della vita.

In ultimo, le CER offrono un modello replicabile che può anche essere esteso ad altre comunità, favorendo la diffusione di pratiche sostenibili su larga scala.



SERVIZI DI WELFARE PER IL BENESSERE DEL COMPLESSO

Per rendere il Complesso Net Center non solo un luogo funzionale alle attività produttive degli utenti, ma anche uno spazio che favorisca il benessere, il relax e le opportunità di svago condiviso, si è deciso di introdurre diverse attrezzature ricreative nella Piazza Aldo Moro, situata al centro del complesso. L'installazione di sdraio e tavoli da ping pong punta a creare un ambiente accogliente e dinamico, dove i frequentatori possano trascorrere momenti di pausa e socializzare in un contesto piacevole. Queste iniziative mirano a migliorare la qualità della vita all'interno del complesso, incoraggiando l'interazione tra colleghi e residenti, e promuovendo uno stile di vita equilibrato che valorizzi il tempo libero e il benessere psico-fisico.

Immagini di piazza Aldo Moro:



SOCIETA' E CONTESTO

Per sostenere l'impegno non solo sul fronte ecologico e ambientale, ma anche su quello sociale, D.D.G. Gestioni immobiliari è sponsor sia nel campo sportivo che in quello culturale, supportando nello specifico della squadra di basket giovanile di Vigodarzere e del coro "Solisti Veneti".

L'affascinante complesso del Net Center ha fatto diverse volte da sfondo per eventi musicali, artistici e culturali di richiamo nazionale, ideati ed organizzati dallo studio D.D.G.

Il ruolo di sponsor così come le iniziative culturali promosse sono testimonianza dell'impegno verso la città di Padova e la popolazione, al fine di contribuire allo sviluppo sociale del territorio.

La promozione di temi come l'ecologia e la consapevolezza ambientale è strettamente legata al progresso dell'intera società. L'obiettivo ultimo è quindi quello di generare benefici a livello ambientale, sociale ed economico, contribuendo al benessere collettivo.

Render immagine panchina:



Locandina concerto "Solisti Veneti" in data 4 luglio 2024 presso il Net Center



In occasione della giornata nazionale per l'eliminazione della violenza contro le donne, il giorno 25 Novembre, verrà installata una panchina rossa, richiamo simbolico alla lotta contro la violenza di genere e alla memoria delle vittime. La panchina rossa vuole essere un segno visibile e permanente dell'impegno a sensibilizzare la comunità sull'importanza del rispetto, dell'uguaglianza e della prevenzione di ogni forma di violenza contro le donne.

KPIS PROGETTO DI SOSTENIBILITÀ' NET CENTER:

- **Coinvolgimento dei condomini nel progetto**, misurato attraverso le risposte a sondaggi periodici su temi chiave come la gestione dei rifiuti e i trasporti.
- **Feedback raccolto tramite sondaggi**: valutazione continua del livello di soddisfazione e partecipazione, con l'obiettivo di monitorare il grado di coinvolgimento e identificare aree di miglioramento.
- **Numero di progetti implementati** a livello sociale e culturale, tra cui eventi a tema food, concerti, mostre d'arte e iniziative di altro tipo.
- **Numero di partecipanti** a suddetti eventi, a dimostrazione dell'interesse e del livello di interazione della comunità con il progetto.
- **Dati relativi ai consumi energetici e ambientali**, costantemente aggiornati e monitorati, con l'obiettivo di mantenere le performance in linea con i risultati raggiunti negli anni precedenti.

CONCLUSIONE

In conclusione, i progressi del Complesso Net Center testimoniano l'impegno costante verso un futuro più sostenibile. I risultati finora ottenuti, unitamente agli ambiziosi obiettivi per il futuro, dimostrano come la sostenibilità non sia solo un elemento chiave della sua strategia, ma una vera e propria responsabilità sociale.

Oggi, più che mai, le aziende hanno il dovere di adottare pratiche che rispettino l'ambiente, contribuendo attivamente alla lotta contro il cambiamento climatico e alla protezione delle risorse naturali. L'adozione di tecnologie pulite e l'ottimizzazione delle risorse non sono solo imperativi etici, ma rappresentano anche una leva strategica per il successo a lungo termine.

La sostenibilità non è un traguardo finale, bensì un percorso continuo di miglioramento che coinvolge ogni aspetto del suo operato. Il Complesso Net Center e lo studio D.D.G. sono impegnati a proseguire su questa direzione, esplorando soluzioni innovative che riducano ulteriormente il loro impatto ambientale e favoriscano una crescita economica sostenibile e inclusiva.

Siamo pienamente consapevoli che il nostro impegno ha il potere di fare una reale differenza, non solo per l'ambiente, ma anche per la comunità che ci circonda. Ogni passo avanti che compiamo è un'opportunità per creare un impatto positivo e duraturo, contribuendo a un futuro più sostenibile per tutti.

