



RELAZIONE DI IMPATTO
ESTIA SPA

— 2022 —

PREMESSA

“Il settore immobiliare italiano è in costante cambiamento, il modo di vivere la propria abitazione ha risentito del periodo di pandemia e la sempre maggiore digitalizzazione delle nostre case oltre che delle nostre vite ci condiziona anche nel rapporto con il nostro Amministratore Condominiale. L'attenzione all'ambiente ed i costanti cambiamenti climatici stimolano le persone a intervenire in modo strategico sulle proprie abitazioni per rinnovare impianti e involucri dei condomini delle nostre città ed evitare l'eccessivo consumo di risorse energetiche, sia per questioni legate alla tutela del pianeta e alla riduzione dell'inquinamento, così come per mitigare l'aumento esponenziale dei costi energetici. Le politiche Europee e Nazionali incoraggiano questo approccio, con incentivi e normative sempre più attente a questi temi. Servono Amministratori Condominiali che abbiano a cuore questi aspetti e il coraggio per affrontarli in modo innovativo, stimolando la trasformazione, con un approccio professionale, smart e altamente qualificato. Abbiamo un ruolo centrale in questa alleanza strategica per il benessere comune. Questo è il nostro impegno.”

Giuliano Garesio, amministratore delegato di Estia SpA.

INDICE

Premessa	2
Indice	3
Introduzione	4
1. Chi siamo	5
2. Cos'è una Società Benefit	6
3. Le finalità di beneficio comune di Estia SpA - Statuto e Azioni	7
4. Azioni compiute nel 2022 e impegni per il 2023	9
5. Responsabilità, Governance, Sostenibilità	14

Introduzione

Abbiamo un grande sogno: essere i migliori in Italia nel semplificare la vita delle persone nella propria casa, creando una società più sostenibile.

Grazie ad un nuovo **approccio nell'Amministrazione Condominiale**, Estia **introduce nel mercato Italiano un metodo innovativo**, con l'obiettivo di garantire, prima di ogni altro, la miglior soluzione a qualsiasi esigenza che si possa avere in casa o nel condominio, promuovendo scelte che valorizzano l'ambiente, le persone e la comunità.

La diffusione dell'economia collaborativa, la cosiddetta **sharing economy**, che viviamo, sfruttando **l'internet of thing**, promossa dalle scelte imposte dalle sempre maggiori difficoltà economiche generate da diversi fattori legati alla globalizzazione, ci evidenzia come nuovi modelli economico-culturali, capaci di promuovere forme di consumo consapevole che prediligono la razionalizzazione delle risorse basandosi sull'utilizzo e sullo scambio di beni e servizi piuttosto che sul loro acquisto, dunque sull'accesso piuttosto che sul possesso, sono soluzioni vincenti.

Le economie di scala, la selezione dei fornitori, la loro organizzazione sono aspetti da considerare necessariamente per tutti. Ma per rendere tutto ciò possibile occorre informare e formare le comunità partendo dal luogo centrale delle nostre città: **il condominio**, il luogo in cui passiamo il maggior tempo della nostra vita. Pertanto colui che governa tali dinamiche deve essere preparato alle nuove sfide per poter trasferire tali elementi ai condòmini.

Questo approccio volto alla diffusione di nuovi strumenti, di buone pratiche e di nuovi modelli culturali, fin da subito è entrato a far parte della nostra azione imprenditoriale, ponendoci verso la collettività non soltanto come un semplice attore economico, ma bensì come attore pubblico economico. Se consideriamo in aggiunta l'"accountability" dell'amministratore, essere società benefit ci è parso come una scelta necessaria. In questo elaborato esporremo in concreto il nostro operato, dando conto dei risultati raggiunti.

Buona lettura.

Fabio Domenico Trocino, Responsabile dell'impatto sociale di Estia SpA

1. CHI SIAMO

Estia SpA è stata fondata nel marzo 2021, partecipata dalla multinazionale francese Synergie Italia SpA specializzata nei settori del lavoro temporaneo, del reclutamento e della formazione professionale.

Dal Gennaio 2022 è entrata nella compagine aziendale al 10 %, la società tedesca E.ON società leader nel mercato Europeo del settore delle energie rinnovabili.

Estia SpA nella sua unicità, è in grado di offrire soluzioni di altissimo profilo sui bisogni più importanti della vita quotidiana delle persone.

Estia è certificata ISO9001 dove grazie agli audit periodici vengono verificati e valutati gli standard previsti dalla norma della certificazione di qualità, garantendo una gestione efficace ed efficiente dell'azienda, dove diventa centrale la soddisfazione del cliente. La certificazione ISO 9001 è quindi una garanzia per il cliente, a dimostrazione che l'azienda lavora con metodologie organizzative e di gestione di qualità adeguati e conformi ai più elevati standard internazionali.

Estia nel 2022 è diventata Società Benefit (SB) il che significa che oltre agli obiettivi di profitto, si è impegnata a promuovere azioni che abbiano un impatto positivo sulla società e che creino valore condiviso. Nello specifico, cinque gli obiettivi di beneficio comune che si è data: sicurezza condominiale, informazione e formazione, trasparenza, mediazione e innovazione, tutela dell'ambiente.

Estia è in costante crescita e seleziona amministratori di condominii in tutta Italia, offrendogli una struttura organizzata, supporto h24, ingegnerizzazione della gestione dei servizi e un'app che semplifica le attività della gestione condominiale, marketing di supporto e formazione continua.

Chi entra a far parte di Estia avrà la possibilità di organizzare la crescita e il radicamento aziendale sul territorio, di crescere professionalmente attraverso un percorso manageriale e di aumentare i profitti.

La Nostra Missione

Garantire, prima di ogni altro, la miglior soluzione a qualsiasi esigenza che si possa avere in casa o nel condominio, promuovendo scelte che valorizzano l'ambiente, le persone e la comunità.

2. COS'E' UNA SOCIETA' BENEFIT

Le Società Benefit sono un'evoluzione del vecchio concetto di azienda volta al solo a fare utili: oltre agli obiettivi di profitto, infatti, il loro scopo è quello di avere un impatto positivo sulla società e creare valore condiviso.

Tre i principi fondamentali alla base delle SB:

- Sostenibilità è parte integrante del loro business model: creano condizioni favorevoli alla prosperità sociale e ambientale, oggi e nel futuro;
- Responsabilità: si impegnano a considerare l'impatto dell'impresa sulla società e l'ambiente, al fine di creare valore sostenibile nel lungo periodo per tutti gli stakeholder;
- Trasparenza: le SB sono tenute a comunicare annualmente e riportare (secondo standard di terze parti) i risultati conseguiti, i loro progressi e gli impegni futuri verso il raggiungimento di impatto sociale e ambientale positivo;

Estia SpA utilizza il protocollo di misurazione Benefit Impact Assessment (<http://bimpactassessment.net/>), per misurare l'impatto delle sue attività. Tale protocollo si traduce in un numero su una scala di valori da 0 a 200 punti che viene validato dall'ente certificatore B Lab. Le Società Benefit sono tenute a redigere ogni anno una relazione d'impatto che delinei i progressi rispetto agli obiettivi specifici inclusi nello statuto e comunichi i target per il nuovo anno. La relazione d'impatto costituisce un documento importante per le Società Benefit e deve essere redatta ogni anno.

3. LE FINALITA' DI BENEFICIO COMUNE DI ESTIA SpA - Statuto e azioni

Articoli nello statuto aziendale

Art. 3 comma 2

In qualità di Società Benefit, ai sensi e per gli effetti della legge 28 dicembre 2015, n. 208, articolo unico, commi 376, 384 (Legge di Stabilità 2016), la società intende perseguire una o più finalità di beneficio comune e operare in modo responsabile, sostenibile e trasparente nei confronti di persone, comunità, territorio, ambiente e altri portatori di interesse.

La società ha per oggetto, altresì, le seguenti specifiche finalità di beneficio comune:

1. Promuove nei condomini, intesi quale ambiente di lavoro di amministratori di condomini e di professionisti chiamati a svolgere diverse attività e quali luogo di abitazione dei condomini, la creazione di un ambiente sicuro, esente di rischi e positivo, incentivando il dialogo tra i diversi soggetti coinvolti, la solidarietà e la collaborazione a reciproco vantaggio
2. Promuove, in particolare attraverso survey, una piattaforma web dedicata, bacheche fisiche, eventi, corsi e webinar, la diffusione di cultura, informazione e conoscenza relativamente ai temi di interesse diretto o collegato al rapporto condominio – amministratore di condominio – condomino, inteso quale relazione interna tra questi soggetti, sia di questi verso l'esterno (rapporti con istituzioni, associazioni, fornitori, creditori, e così via) sia in relazione a temi di attualità, ivi compresa la cultura su temi di sostenibilità ambientale e sociale e la cultura finanziaria e previdenziale.
3. Offre una gestione trasparente e responsabile al fine di valorizzare il migliore rapporto con i propri stakeholder ai quali offre competenza, professionalità, riservatezza e trasparenza.
4. Si impegna a favorire l'incontro tra competenze tecniche e bisogni degli stakeholder, della comunità e del territorio di riferimento, mettendo a disposizione di questi il proprio know-how, una rete ampia, qualificata e capillare di servizi e professionisti al fine di contribuire al miglioramento delle condizioni di lavoro e di vita degli stakeholder.
5. Promuove i temi dell'efficientamento energetico, del rispetto ambientale, della riduzione dell'impatto, della qualificazione dell'immobile e del territorio di riferimento, offrendo conoscenza, assistenza e contribuendo alla creazione di un network di professionisti ed aziende del settore convenzionate allo scopo di offrire alla propria rete un servizio ispirato alla efficienza, alla qualità, ed all'ottimizzazione di costi.

Articolo 3 bis

Disposizioni sulle Società Benefit

La società individua il soggetto o i soggetti responsabili a cui affidare le funzioni e i compiti volti al perseguimento delle finalità di beneficio comune di cui all'art. 2 del presente statuto.

Il soggetto responsabile è denominato Responsabile dell'Impatto e viene nominato dall'assemblea ordinaria.

La società redige annualmente una relazione relativa al perseguimento del beneficio comune, allegata al bilancio, che include le informazioni previste dalla legge per tale relazione. La relazione è resa pubblica attraverso il sito internet della società e in ogni altra forma che il Responsabile dell'Impatto dovesse ritenere utile ai fini della massimizzazione della trasparenza.

La valutazione dell'impatto generato dal perseguimento delle finalità di beneficio comune verrà effettuata dalla società utilizzando lo standard di valutazione esterno con caratteristiche descritte nell'allegato 4 annesso alla legge n. 208 del 28 dicembre 2015 e che comprende le aree di valutazione identificate nell'allegato 5 annesso alla medesima legge.

4. AZIONI COMPIUTE NEL 2022 E IMPEGNI PER IL 2023

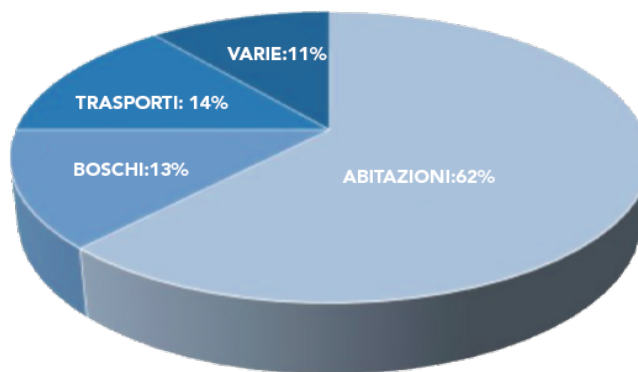
Azione 1 - SICUREZZA

1. Promuove nei condomini, intesi quale ambiente di lavoro di amministratori di condomini e di professionisti chiamati a svolgere diverse attività e quali luogo di abitazione dei condomini, la creazione di un ambiente sicuro, esente di rischi e positivo, incentivando il dialogo tra i diversi soggetti coinvolti, la solidarietà e la collaborazione a reciproco vantaggio

La centralità della Sicurezza degli immobili

Il 62% dei decessi dovuti a incendi sono in abitazioni private e condomini.

- APPARECCHI COTTURA: 45%
- CORTO CIRCUITO, BASSO ISOLAMENTO: 20%
- CANDELE, SIGARETTE, LIQUIDI INFIAMMABILI: 19%
- LAVORI A CALDO O FIAMMA LIBERA, ALTRO: 16%



NUMERO ANNUALE DECESSI DOVUTI AD INCENDI Fonte vigili del fuoco 2017

Gli infortuni domestici gravi sono ogni anno 360.000, circa 1000 ogni giorno, per una media di una morte al giorno.



- CADUTE, SCHIACCIAMENTI, CESCOIAMENTI, VARIE: 45%
- INVESTIMENTO VEICOLARE: 5%
- ELETTRICITÀ, ELETTROCUZIONE: 21%
- VETRI: 17%
- INCENDIO: 9%
- GAS: 3%

NUMERO ANNUALE DI INCIDENTI NEGLI APPARTAMENTI E NELLE PARTI COMUNI Fonte: Rai Tg3 palazzi in sicurezza 2019

Attività compiute e obiettivi 2023.

- Dossier sicurezza 2022

Effettuato oltre **150 analisi dei rischi**, con oltre **35 interventi** di messa in sicurezza di luoghi dove i condòmini rischiavano di procurarsi infortuni più o meno gravi.

Obiettivo 2023: 250 analisi dei rischi 50 interventi di messa in sicurezza;

- Videosorveglianza e registrazioni disponibili per 48h grazie a Bacheca digitale

Obiettivo 2023: **50 bacheche**

- Progetto condominio "cardioprotetto"
Installazioni nel 2023: **20 DAE**

Azione 2 - INFORMAZIONE E FORMAZIONE

Promuove, in particolare attraverso survey, una piattaforma web dedicata, bacheche fisiche, eventi, corsi e webinar, la diffusione di cultura, informazione e conoscenza relativamente ai temi di interesse diretto o collegato al rapporto condominio - amministratore di condominio - condomino, inteso quale relazione interna tra questi soggetti, sia di questi verso l'esterno (rapporti con istituzioni, associazioni, fornitori, creditori, e così via) sia in relazione a temi di attualità, ivi compresa la cultura su temi di sostenibilità ambientale e sociale e la cultura finanziaria e previdenziale.

In Italia sono presenti oltre 200.000 amministratori di condominio ma una piccolissima parte lo fa come professione principale, meno del 10 %, il resto sono secondo lavoristi. Per ottenere un'abilitazione il processo di abilitazione è relativamente breve e superficiale su alcune norme giuridiche di base, mentre le attività da gestire e monitorare da parte dell'amministratore di condominio sono in costante aumento e in evoluzione: superbonus, mediazione, riduzione dei consumi energetici, razionamento utilizzo dell'acqua.

Attività compiute e obiettivi 2023:

Estia promuove attraverso survey, eventi, corsi, webinar e strumenti IT informazione e conoscenza su temi e materie di interesse condominiale, come l'aggiornamento legislativo in materia condominiale, agevolazioni fiscali e tanto altro.

Con l'Academy formiamo la nuova classe di Amministratori di Condominio.

- Corsi di abilitazione gratuiti per disoccupati da 90 ore 2022:

8 corsi di abilitazione, 200 persone coinvolte, 40 discenti abilitati e 15 assorbiti in Estia SPA; 1 corso di formazione contabile con dal quale sono stati inseriti 2 risorse in organico.

Obiettivi 2023: 8 corsi di abilitazione alla professione di amministratori di condomini. 4 corsi di formazione in ambito contabile con focus in ambito condominiale.

- Webinar

1 webinar di approfondimento su nuova mediazione condominiale + più fornitura gratuita di saggio cartaceo

- corso asincrono di aggiornamento gratuito per personale interno

40 amministratori coinvolti

- formazione continua

oltre **70 ore di formazione** alla rete di amministratori di condominio

- servizio di informazione gratuita:

più di **100 articoli e relativi post sui social**, di approfondimento e di aggiornamento su novità di settore, diritti e doveri dei condomini, consulenza gratuita a **oltre 100 richieste di condòmini**, oltre **130.000 visitatori al blog**.

Obiettivi 2023: **200.000 visite** organiche al blog.

Azione 3 - TRASPARENZA

Offre una gestione trasparente e responsabile al fine di valorizzare il migliore rapporto con i propri stakeholder ai quali offre competenza, professionalità, riservatezza e trasparenza.

Una gestione dei servizi veloce e trasparente: tutto quello che ti serve sapere sul tuo condominio è a portata di click.

Attività compiute e obiettivi 2023:

- ricostruzione contabile per quadratura bilanci di 140 condominii;
 - oltre 30.000 risposte a quesiti e richieste di informazione nel 2022 ricevuti via mail o tramite call center;
 - attivati oltre 350 account sulla web App dove trovare tutte le informazioni inerenti alla propria anagrafe condominiale;
- Obiettivi 2023: **1000 account sulla web App**.

Azione 4 - MEDIAZIONE E INNOVAZIONE

Si impegna a favorire l'incontro tra competenze tecniche e bisogni degli stakeholder, della comunità e del territorio di riferimento, mettendo a disposizione di questi il proprio know-how, una rete ampia, qualificata e capillare di servizi e professionisti al fine di contribuire al miglioramento delle condizioni di lavoro e di vita degli stakeholder.

Valorizziamo il rapporto tra stakeholder e condòmini, favorendo l'incontro tra competenze tecniche e i bisogni di comunità e territorio, mettiamo a disposizione la nostra rete di servizi e il nostro know-how, per contribuire al miglioramento delle condizioni di lavoro e della qualità della vita dei nostri condòmini, che possono selezionare dal nostro capitolato i servizi con scontistica dedicata, più adatti alle loro esigenze. Abbiamo selezionato fornitori di servizi certificati, garantendo ai nostri condòmini servizi di qualità a prezzi convenzionati, con attenzione ai principi di legalità e correttezza degli stessi.

Attività compiute e obiettivi 2023:

- sono stati certificate oltre 100 aziende e inserite nel nostro albo fornitori
Obiettivi 2023: portare l'albo fornitori a **150 aziende**
- sono stati attivati oltre 15 servizi in convenzione da aziende di primo piano e di rilievo nazionale: badante, pet sitting, baby sitting, assicurazioni, oggettistica per la casa, connessione veloce domiciliare, ristrutturazione degli immobili, servizi immobiliari di vario genere, arredamento di interni, videosorveglianza e centrale operativa.
Obiettivi 2023: avviare altri **20 servizi** convenzionati

Azione 5 - TUTELA DELL'AMBIENTE

Promuove i temi dell'efficientamento energetico, del rispetto ambientale, della riduzione dell'impatto, della qualificazione dell'immobile e del territorio di riferimento, offrendo conoscenza, assistenza e contribuendo alla creazione di un network di professionisti ed aziende del settore convenzionate allo scopo di offrire alla propria rete un servizio ispirato alla efficienza, alla qualità, ed all'ottimizzazione di costi.

Promuoviamo i temi dell'efficientamento energetico e lavoriamo per la riqualificazione di immobili e territorio, e per l'ottimizzazione dei costi di consumi, manutenzione e gestione.

Svolgiamo attività di consulenza sulle opportunità messe a disposizione dallo stato per l'adeguamento degli edifici. Abbiamo sviluppato partnership strategiche con aziende leader nella fornitura di energia elettrica da fonti rinnovabili. Insieme ad E.ON. stiamo lavorando alla definizione di una strategia concreta ed efficace in campo energetico, che ci consenta di offrire ai nostri condòmini le migliori soluzioni a prezzi vantaggiosi, così da valorizzare i loro immobili e ottimizzare i consumi energetici.

Attività compiute e obiettivi 2023:

- avviati e gestiti 7 cantieri Superbonus 110% questi interventi andranno a migliorare di due categorie le classi energetiche di altrettanti condomini
 - avviati e gestiti 25 cantieri Bonus Facciate ed Ecobonus
 - altri 31 cantieri di che riguardano ristrutturazioni al 50 %
- Obiettivi 2023: **20 cantieri** di manutenzione straordinaria con interventi riguardanti l'efficientamento energetico

L'importo totale degli interventi effettuati nel 2022 è intorno ai 9,5 mln di euro.

Abbiamo avviato un progetto sperimentale di economia circolare per l'applicazione dell'intelligenza artificiale negli edifici e l'utilizzo della domotica che riguarderà circa 30 famiglie

- abbiamo avviato 42 studi di fattibilità per la creazione di gruppi di autoconsumo collettivo

Obiettivi 2023: avviare almeno **20 gruppi di autoconsumo collettivo**, avviare e gestire oltre **120 cantieri di manutenzione straordinaria** anche con interventi riguardanti l'efficientamento energetico.

L'importo totale degli interventi da effettuare nel **2023** è stimato intorno ai **60 mln di euro**.

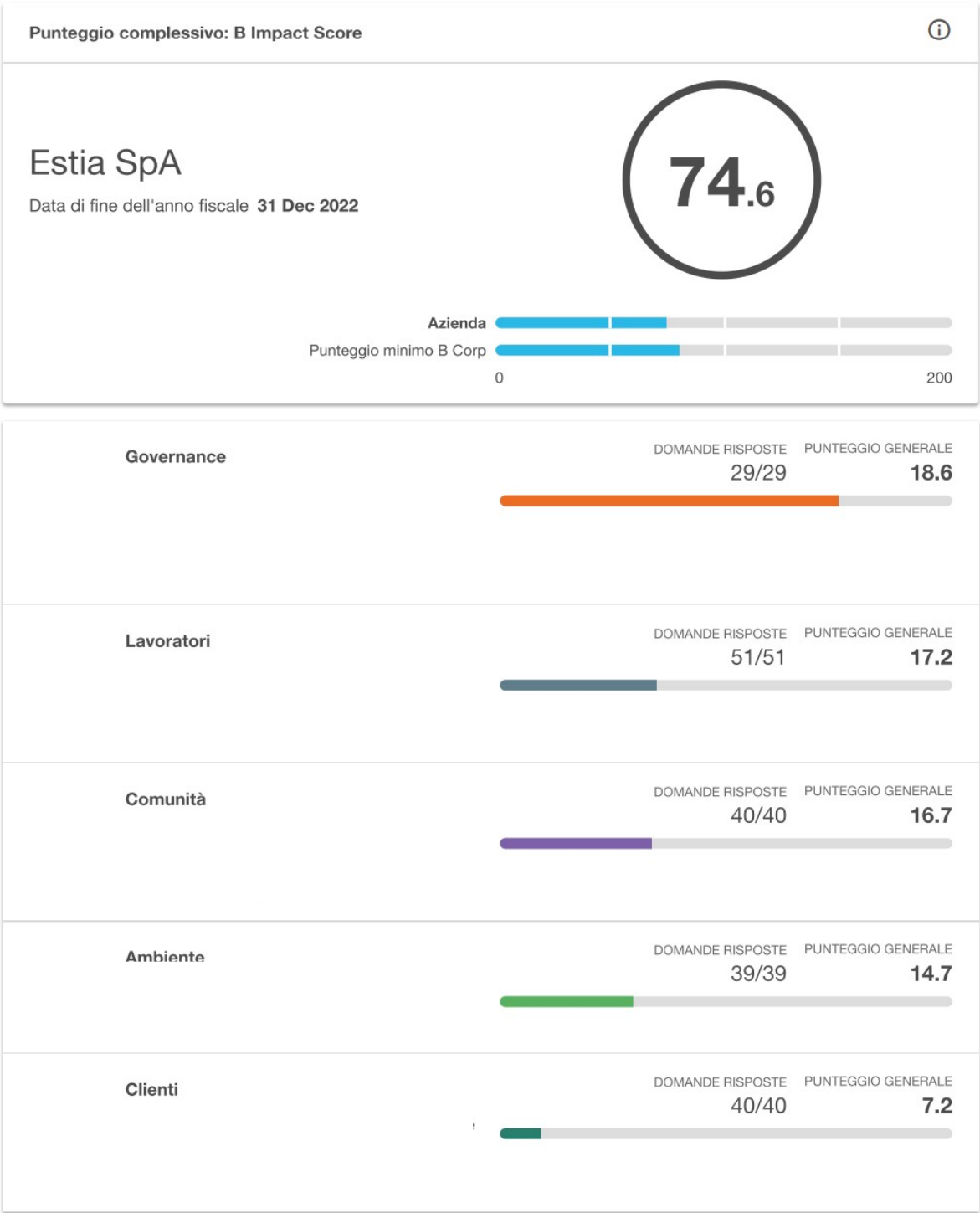
5. RESPONSABILITÀ, GOVERNANCE, SOSTENIBILITÀ

La responsabilità, la sostenibilità e la trasparenza di Estia SpA come Società Benefit.

In quanto tale, l'azienda è legalmente obbligata a prendere in considerazione e valutare il proprio impatto ambientale e sociale attraverso uno standard riconosciuto a livello internazionale. Estia ha scelto di misurare le proprie prestazioni ambientali e sociali complessive con il Benefit Impact Assessment (BIA), lo strumento di valutazione dell'impatto sviluppato dall'ente non profit B Lab, perché riteniamo che sia lo standard di valutazione più completo e rigoroso a livello internazionale. Estia SpA ha costruito questo primo percorso con il supporto dello studio legale Lexant SBtA.

Stai pianificando un viaggio verso la certificazione? Ulteriori informazioni sulla sequenza temporale e sul processo

Valutazione di impatto



Il presente report, approvato dal CdA in data 5 maggio 2023 è disponibile sul sito www.estia.homes viene redatto da ESTIA SPA con sede legale in Via Pisa, 29, Torino, 10152, in adempimento dell'onere di rendicontazione annuale

previsto dal comma 382, art. 1, della L. 28 dicembre 2015 n. 208 cui ESTIA deve attenersi quale Società Benefit.

Il presente Report è stato curato e redatto da Domenico Trocino, il quale ricopre il ruolo di Responsabile di impatto, in stretta collaborazione con i vertici aziendali, i quali hanno condiviso la decisione e l'impegno connessi all'assunzione della qualità di società benefit ed hanno attivamente contribuito alla realizzazione del progetto di creazione di valore condiviso.

L'arco temporale di riferimento è l'anno solare 2022.



estia[®]

VALORIZZIAMO IMMOBILI E PERSONE

estia.homes