



Una piattaforma per la gestione del patrimonio immobiliare

Credem innova la valutazione strutturale ed energetica dei suoi immobili con FIBA®

*Marco Crespi, Real Estate Governance Area Futuro, Servizio LOGIS di Credem:
"Abbiamo adottato una soluzione digitale avanzata, che incrementa il grado di
sicurezza statica e sismica dell'ecosistema real estate di Credem in chiave ESG,
riducendo tempi e costi"*

L'azienda

Con una storia di oltre 110 anni, Credem è oggi una delle principali realtà bancarie italiane. L'istituto è stato fondato nel 1910 con il nome di Banca Agricola Commerciale di Reggio Emilia, su iniziativa di un gruppo di imprenditori reggiani. Dal 1983, con l'acquisizione della Banca Belinzaghi di Milano, ha iniziato a crescere oltre i confini regionali e ha cambiato la sua denominazione in Credito Emiliano (in breve Credem). Oggi è presente in 19 regioni italiane, con oltre 650 tra filiali, centri dedicati alle imprese ed alle piccole attività, strutture di assistenza per i clienti con grandi patrimoni ed uffici dei consulenti finanziari, oltre 6.600 tra dipendenti, private banker, consulenti finanziari ed agenti finanziari. Il gruppo bancario comprende società specializzate in diversi settori e servizi, quali private banking, leasing, factoring, credito alle famiglie, gestione del risparmio, servizi telematici per le imprese, sostegno creditizio alla filiera lattiero casearia. Dal 2019 Credem ha deciso di accelerare il proprio percorso di innovazione, attraverso una strategia dedicata. Il gruppo è attento al benessere finanziario e di vita delle persone (dipendenti, clienti, fornitori) e delle comunità in cui opera, come ben esprime il termine *WellBanking*, coniato nel 2020 per racchiudere un nuovo modo di fare banca, più vicino alle persone. Credem contribuisce ai principi ESG con azioni mirate a generare valore e migliorare le prospettive per l'ambiente e il contesto sociale.

L'idea in breve

Credem ha adottato una piattaforma software per la gestione e la valutazione strutturale ed energetica dei suoi immobili. Il progetto è nato dall'esigenza di mappare il rischio sismico degli edifici. Con circa 600 filiali su tutto il territorio nazionale, l'attività di analisi svolta secondo le



tradizionali procedure sarebbe stata lunga e dispendiosa. La banca ha quindi indagato il mercato e scelto la piattaforma FIBA® (Fast Infrastructure and Building Assessment) sviluppata da Builti, startup di Boom powered by CRIF, che consente di valutare il rischio sismico e statico con un metodo innovativo e affidabile nato dall'esperienza di accademici, ingegneri e professionisti dell'ingegneria civile e della sicurezza.

L'innovazione digitale nella gestione del patrimonio immobiliare

Di fronte all'esigenza di mappare il rischio sismico dei luoghi di lavoro, la prima necessità per Credem è stata quella di dotarsi di strumenti in grado di fornire una prima fase di valutazione rapida dei propri asset immobiliari. La banca ha cercato la strategia migliore, in termini di costi e tempi, per approcciare un vasto patrimonio con beni strumentali diffusi in modo capillare sul territorio italiano e tipologie immobiliari diversificate (uffici, sale, riunioni, archivi). Le procedure tradizionali per la valutazione degli edifici prevedono sopralluoghi, indagini tecniche, prove in laboratorio, modellazione 3D, calcoli sulla tenuta dell'infrastruttura, in un processo lungo e dispendioso per singolo immobile. L'obiettivo di Credem era trovare un metodo più veloce e, al contempo, affidabile per avere una fotografia complessiva dello stato del proprio patrimonio e poter identificare le priorità di intervento. Tramite CRIF, azienda leader nel settore della valutazione e dei servizi tecnici immobiliari, la banca ha individuato e adottato la soluzione FIBA® di Builti. L'iniziativa riguarda tutti i siti operativi di Credem, circa 600 edifici.

Come funziona FIBA®

FIBA® è una PaaS (Platform as a Service) di Fast Assessment strutturale che unisce e mette a sistema dati, competenze ingegneristiche accademiche e tecnologie avanzate di Project Management. È composta da diversi moduli dedicati alla valutazione speditiva e al monitoraggio di immobili, infrastrutture e sicurezza. RE.SIS.TO. è il modulo per la valutazione della vulnerabilità sismica del patrimonio edilizio, che permette alle aziende di risparmiare fino all'80% su costi e tempi richiesti dai metodi tradizionali e ottemperare al d.lgs.81/08. La piattaforma consente poi di implementare altri moduli, come quello per il rischio statico o per le performance energetiche, in modo da restituire una fotografia completa dello stato dell'immobile. FIBA® funziona come un hub centralizzato per la raccolta, l'analisi e la valutazione dei dati. Impiega algoritmi ingegneristici e strumenti analitici sofisticati per la statica e la sismica, automatizzando la raccolta e l'interpretazione dei dati sugli asset e riducendo così tempi e costi. Il risultato è un'analisi rapida, accurata, completa e dettagliata degli immobili di Credem, in linea con gli standard dettati dai criteri ESG per un'azione consapevole in ambito ambientale, sociale e di governance. La soluzione digitale consente inoltre una gestione e una sorveglianza degli immobili basate su indici di priorità di facile e immediata comprensione grazie a una scala cromatica semaforica, dal verde al rosso.



Benefici

Grazie all'adozione di FIBA®, Credem ha realizzato una trasformazione significativa nella gestione del portafoglio dei propri asset immobiliari strumentali. È riuscita a rispondere a un duplice obiettivo: assicurare la sicurezza dei suoi edifici e, al contempo, migliorare il processo di gestione e valorizzazione del suo patrimonio immobiliare. In primo luogo, la soluzione ha automatizzato processi precedentemente manuali, costosi, inclini a errori, consentendo di risparmiare fino all'80% in termini di tempi e costi. Con FIBA®, Credem ottiene una fonte unificata di informazioni sullo stato degli immobili, con report e analisi complete disponibili in un unico luogo digitale. Credem può quindi identificare rapidamente le aree che richiedono interventi, priorizzandole in modo efficiente, e attivare progetti di riqualificazione strutturale ed energetica del proprio ecosistema immobiliare. Questo si traduce in una migliore allocazione e valorizzazione delle risorse umane e finanziarie. La banca può indirizzare gli investimenti e massimizzarne i rendimenti, riducendo potenzialmente anche le esposizioni assicurative tramite miglioramenti strutturali ed energetici mirati. Oltre ad un effetto diretto sulla sicurezza e sull'efficientamento energetico degli edifici, si generano quindi benefici anche sui costi afferenti agli immobili, come le polizze assicurative, con ulteriori impatti positivi sulla gestione economica del patrimonio. Credem potrà migliorare la sua sostenibilità ambientale e la sua responsabilità sociale, in conformità con i principi ESG, aumentando l'efficienza energetica delle sue proprietà, e prospetticamente quelle dei propri clienti, mitigando così l'impatto ambientale. Oltre a questi vantaggi tangibili, FIBA® offre a Credem anche un vantaggio competitivo sostanziale: l'azienda si posiziona come un player innovativo nel mercato, aperto all'adozione di soluzioni tecnologiche efficaci ed efficienti e pronto ad affrontare le future sfide nel campo dell'immobiliare in chiave sostenibile.