

Programma SPQR

Strategia di valorizzazione BNL



BNL – Direzione Immobiliare
Roma, 9 Dicembre 2013



BNL
GRUPPO BNP PARIBAS

| La banca per un mondo che cambia



2013 CENTENARIO BNL
OGNI GIORNO È FUTURO

Programma SPQR – Strategia



- ❑ Il programma SPQR prevede la razionalizzazione del patrimonio immobiliare BNL a Roma con l'obiettivo di incrementare l'efficienza, mediante **la polarizzazione delle direzioni della banca**, attualmente distribuite su otto edifici, **in due immobili: il nuovo Headquarters Tiburtina e il complesso immobiliare di via degli Aldobrandeschi.**

- ❑ Alla base della scelta di avviare il programma SPQR ci sono valutazioni di merito sulla gestione dei singoli edifici BNL. Tali valutazioni hanno evidenziato:
 - ✓ **Bassa efficienza nell'utilizzo degli edifici**, in media usabilità del 44%, contro un minimo di 75% prevedibile per un nuovo edificio

 - ✓ **Basso livello di polarizzazione**

 - ✓ **Alti investimenti** necessari (50M€ in 3-5 anni) per migliorare la distribuzione degli spazi, aumentare l'efficienza impiantistica e rendere l'attuale patrimonio immobiliare completamente compliant agli attuali standard



Programma SPQR - Azioni



Il percorso intrapreso si sostanzia in diverse azioni strategiche che hanno come obiettivi la razionalizzazione del patrimonio immobiliare di BNL e la **gestione efficiente ed efficace degli spazi utilizzati** (maggiore flessibilità e riduzione dei costi)

1 Valorizzazione patrimonio immobiliare BNL

2 Potenziamento Complesso Aldobrandeschi

3 Costruzione nuova sede Tiburtina



Riduzione del **40% dello spazio utilizzato** (dai circa 180 mila mq. attuali ai circa 110 mila mq)



Ricavi da Affitto/Vendita degli edifici BNL non utilizzati

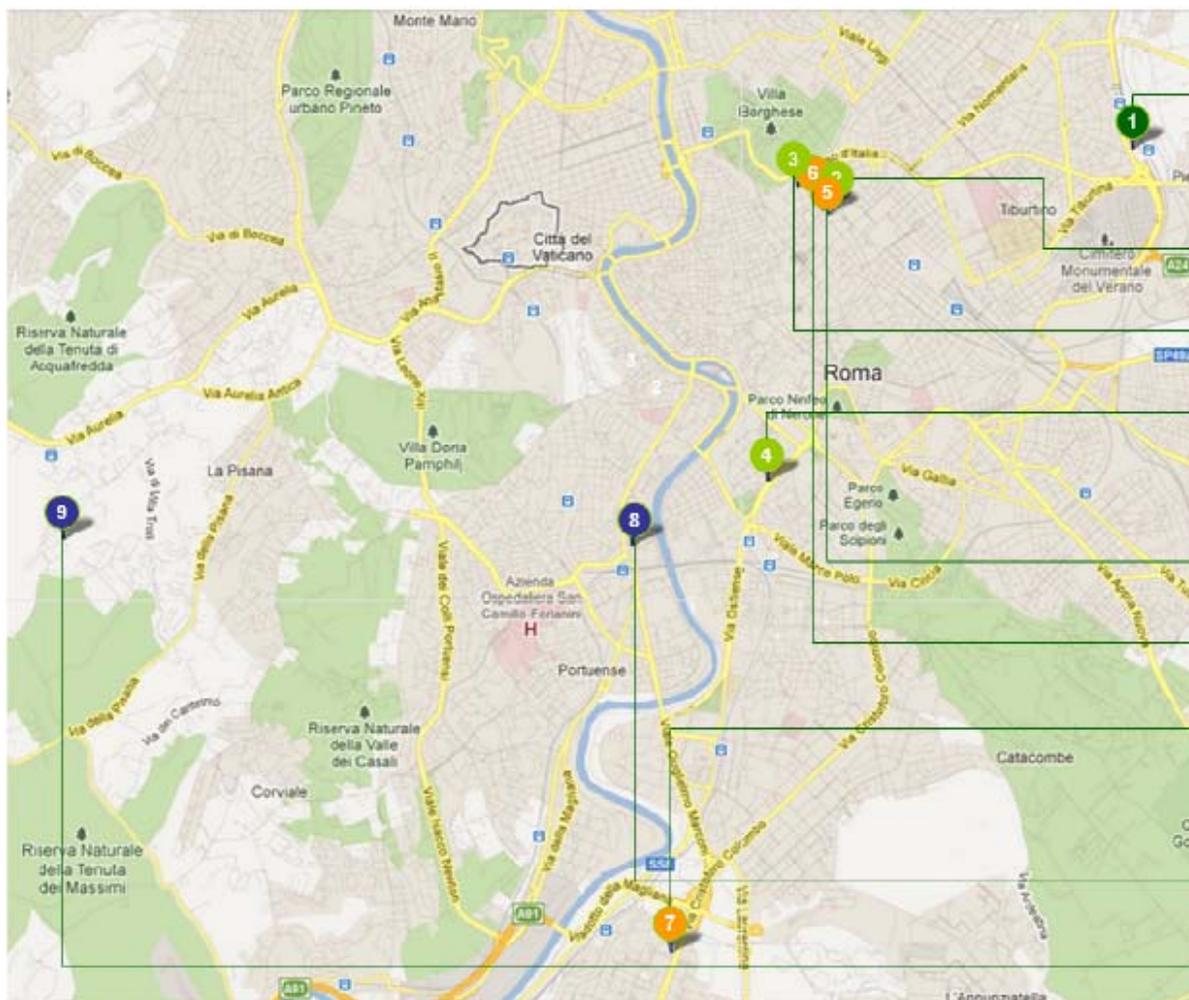


Efficientamento dei costi di manutenzione e operativi



Il Patrimonio Immobiliare BNL

Localizzazione



Tiburtina

Via S. Basilio, 45

Via Lombardia, 31

Piazza Albania, 33-37

San Nicola da Tolentino

Via Veneto, 111-119

Piazza Agricoltura, 24

Via Crescenzo del Monte, 25-45

Via degli Aldobrandeschi, 300



Valorizzazione patrimonio immobiliare BNL

La Strategia



- ❑ La strategia di valorizzazione delle sedi BNL ha l'obiettivo di salvaguardare il patrimonio della Banca, tenuto conto dell'attuale **contesto di mercato, premiante per gli immobili di qualità ed in grado di generare adeguati flussi di cassa per gli investitori**, attraverso:
 - ✓ **riqualificazione**
 - ✓ **messa a reddito**

- ❑ Al fine di massimizzare quindi il ritorno dell'investimento, **il piano di riqualificazione degli edifici BNL è stato modulato in funzione delle specifiche caratteristiche degli immobili e della loro ubicazione territoriale.**

- ❑ Al fine di massimizzare il valore del proprio patrimonio immobiliare, BNL si è posta quindi l'obiettivo di seguire **l'intero processo di valorizzazione E2E** (dalla riqualificazione degli edifici con conseguente sviluppo delle aree urbane circostanti alla messa a reddito).

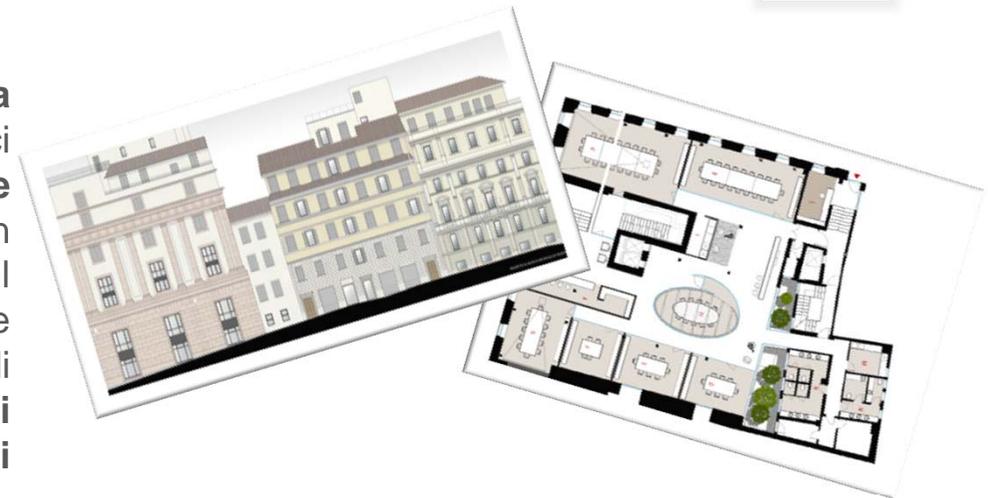
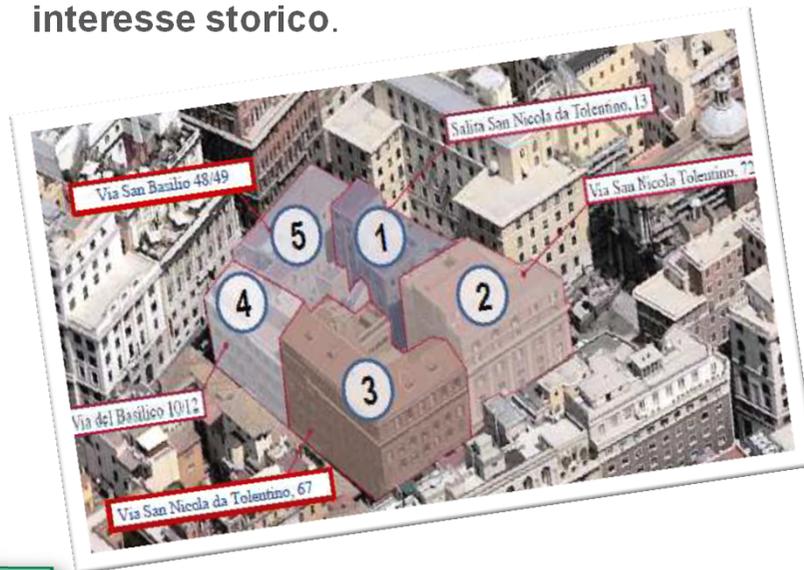


Use case

San Nicola da Tolentino



- L'immobile di Roma di **Via San Nicola da Tolentino**, già integralmente liberato dagli uffici della Banca, è stato **ristrutturato in tutte le sue parti strutturali ed impiantistiche**, con un impegno rilevante, sia per quanto riguarda il volume degli investimenti che per le complessità incontrate nell'opera di ristrutturazione di un **immobile di grandi dimensioni in pieno centro e quindi di interesse storico**.



- I risultati di tale intervento sono stati premianti, infatti **prestigiosi conduttori** hanno scelto il nostro immobile per le loro nuove sedi:
 - ✓ **ANIA** (Associazione Nazionale delle Assicurazioni), a cui nell'ottobre di quest'anno abbiamo consegnato i primi **7.000 mq**
 - ✓ Un importante Studio Legale, a cui nel 2014 consegneremo i nuovi uffici per **5.000 mq**
 - ✓ ed altrettanti prestigiosi conduttori sono interessati alle restanti parti dell'edificio



Potenziamento Complesso Aldobrandeschi



Il potenziamento del complesso immobiliare sito in via degli Aldobrandeschi ha avuto l'obiettivo di **ottimizzare gli spazi di lavoro mediante un restyling complessivo dei piani.**

Gli **interventi** effettuati sono di natura **architettonica** che **impiantistica**:

- ✓ eliminazione di pareti a favore della costituzione di open space
- ✓ sostituzione pavimenti, controsoffitti e corpi illuminanti lungo la circolazione primaria
- ✓ adeguamento impianti elettrici e meccanici
- ✓ sostituzione arredi, adeguati al nuovo assetto lavorativo



Beneficio dell'operazione: +34% delle postazioni di lavoro presenti nell'edificio (oggi circa 2.400)



Costruzione nuova sede Tiburtina (1 di 3)

- ❑ La progettazione della nuova sede si basa su principi di efficienza e flessibilità nella gestione degli spazi utilizzati ai fini dell'attività bancaria, indirizzando gli investimenti con l'obiettivo di favorire:
 - ✓ **evoluzione di nuovi modi di lavorare**, incentivando il lavoro in team, l'imprenditorialità, la creatività, l'innovazione, la collaborazione e la comunicazione efficace tra le persone, tutti fattori di successo determinanti per supportare processi in continua evoluzione
 - ✓ **benessere** nello svolgimento quotidiano delle attività lavorative, favorendo la partecipazione consapevole alla mission dell'azienda e rispettando le diversità degli individui

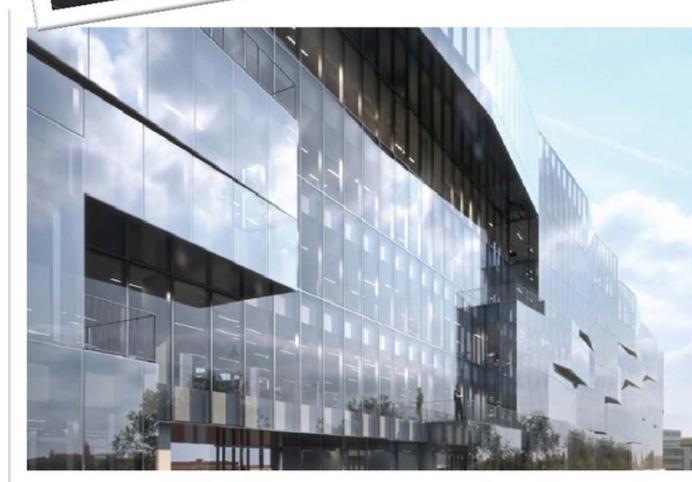


- ✓ **creazione di spazi sostenibili**, promuovendo un approccio orientato risparmio energetico ed idrico, riduzione delle emissioni di CO2, miglioramento delle caratteristiche ecologiche degli interni attraverso l'uso di specifici materiali e risorse
- ✓ **riduzione dei tempi e dei costi di spostamento**, grazie alla razionalizzazione della distribuzione delle diverse direzioni e alla vicinanza della nuova stazione Tiburtina



Costruzione nuova sede Tiburtina (2 di 3)

- ❑ Superficie Utile Lorda (SUL): 41.000 mq distribuiti su 11 piani
- ❑ Auditorium: superficie 316 mq
- ❑ Auditorium: numero posti a sedere 300
- ❑ Ristorazione aziendale: superficie 1.752 mq
- ❑ Cucina: superficie 325 mq
- ❑ Ristorante: numero persone sedute totali 430
- ❑ Hall: superficie 1.250 mq
- ❑ Asilo nido: superficie 751 mq
- ❑ Numero di postazioni di lavoro 3.300



Costruzione nuova sede Tiburtina (3 di 3)

- 1 Valorizzazione patrimonio immobiliare BNL
- 2 Potenziamento Complesso Aldo Brandeschi
- 3 **Costruzione nuova sede Tiburtina**



- ❑ In termini di bilancio dei costi, dallo stato attuale al nuovo assetto con Tiburtina, si ottiene un significativo miglioramento, in termini di:
 - ✓ **Riduzione dei costi di manutenzione ed operativi**, stimata al **36%**
 - ✓ **Riduzione dei costi per postazione di lavoro**, stimata al **31%**
 - ✓ **Riduzione del numero di PdL disponibili**, stimata a **16%** (da 6.800 a 5.700)



Progetto Tiburtina

C&S: i 9 Punti tecnici



Barriere Architettoniche

L'eliminazione delle barriere architettoniche ha richiesto la realizzazione dei percorsi orizzontali, corridoi, verticali/scale, servizi igienici e percorsi obbligati conformi alla normativa vigente per garantire la possibilità di utilizzo e movimento anche a persone disabili

Sistema copertura

La copertura dell'edificio prevede due parti di cui una praticabile destinata a spazio pubblico all'aperto caratterizzato dal verde a pavimento con deck in legno per i camminamenti. La seconda copertura è destinata ad accogliere gli impianti ed è accessibile solo per opere di manutenzione.

Impianto Illuminazione

Il progetto prevede il massimo sfruttamento dell'apporto di luce naturale (proveniente dalla facciata vetrata a tutt'altezza e dalle finestre/bow-windows sul prospetto est dell'edificio B), integrato con un sistema di illuminazione artificiale, il cui effettivo apporto varia in funzione dello standard richiesto per la particolare destinazione d'uso del locale

Accessi Veicolari

Il progetto prevede un'area parcheggio sviluppata su 4 livelli (2 interrati, 2 seminterrati) per ospitare 401 posti auto e 103 posti moto. Due varchi separati provvederanno alla gestione dei flussi di ingresso ed uscita. La distribuzione interna avviene tramite unica rampa a prova di fumo, a doppio senso di marcia.

Pavimenti e sistema di climatizzazione

Al fine di ottenere flessibilità nel layout, è stato scelto di realizzare un pavimento sopraelevato (per il passaggio degli impianti elettrici), e l'utilizzo di un sistema di climatizzazione fan coil a soffitto con gas per produzione caldo freddo del tipo R134a o R410a e non CFC

Impianto Idrico

Gestione di una rete duale a servizio dei WC ed all'irrigazione delle aree vegetate (alimentate da sola acqua piovana). Ai fini del perseguimento del risparmio idrico, si intende realizzare le cassette WC a doppio flusso, rubinetteria dei bagni, docce e cucine con portata differenziata e limitata in funzione del comfort richiesto

Impianto Fotovoltaico

L'ottenimento del certificato LEED ha richiesto l'installazione di un campo fotovoltaico composto da 1.238 pannelli da 330Wp cadauno e posizionato sulla copertura piana dei tre corpi di fabbrica (A1, A2, B) la cui potenza di picco è di circa 412kWp.

Spazi di Supporto

Gli spazi di supporto all'edificio prevedono Reception, Sala d'attesa, Guardaroba, Locale vigilanza, Mensa aziendale (800 utenti), Auditorium (300 utenti), Sala Training, Palestra e Infermeria

Impianto Elettrico

Prevista la realizzazione di impianti di potenza e speciali quali:

- Cabine di ricezione e trasformazione MT/BT, quadri e reti di distribuzione principali e secondaria alle utenze comuni di fabbricato (A/C, ascensori, zone comuni, ...);
- Reti di distribuzione secondaria alle utenze di piano/area, degli impianti di forza motrice, luce e a servizio delle utenze tecnologiche;
- Gruppo elettrogeno di emergenza a servizio delle utenze denominate "preferenziali";
- Gruppi di continuità (UPS) a servizio delle utenze che richiedono alimentazione in continuità



BNL
GRUPPO BNP PARIBAS

La banca per un mondo che cambia



Tematiche da condividere con DIMM



Tematiche con Supporto Attivo di DIT

Progetto Tiburtina

C&S: Caratteristiche illuminanti, termiche ed aeranti



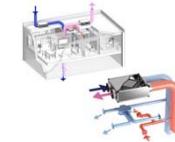
Caratteristiche aeranti

- Uffici, aule e sale riunioni saranno dotate di aerazione diretta con rapporto superficie finestrata/superficie del pavimento non inferiore a 1/8 integrate da impianto di condizionamento
- Cucina: 60 m³/h/persona m²
- Uffici: 40 m³/h/persona
- Ristorante e sala mensa: 36 m³/h/persona
- Hall: 20 m³/h/persona
- Mensa: 36 m³/h/persona
- Sale riunioni: 36 m³/h/persona
- Spogliatoi: 40 m³/h/persona
- Servizi igienici: 8 vol/h



Caratteristiche illuminanti

- Fattore medio di luce diurna: FLDm = 2%
- Uffici: livello di illuminazione naturale / artificiale = 500 lux livello di illuminazione di emergenza = 5 lux
- Sale riunioni/Aule didattiche: livello di illuminazione naturale / artificiale = 500 lux livello di illuminazione di emergenza = 5 lux
- Aree relax: livello di illuminazione artificiali = 200 lux livello di illuminazione di emergenza = 5 lux
- Connettivo e aree di sosta: livello di illuminazione artificiali = 100 lux livello di illuminazione di emergenza = 5 lux
- Depositi: livello di illuminazione artificiali = 100 lux livello di illuminazione di emergenza = 5 lux
- Archivi: livello di illuminazione artificiali = 200 lux livello di illuminazione di emergenza = 5 lux
- Servizi igienici: livello di illuminazione artificiali = 200 lux livello di illuminazione di emergenza = 5 lux
- Bar/Caffetteria/Area Mensa: livello di illuminazione artificiali = 200 lux livello di illuminazione di emergenza = 5 lux
- Cucina: livello di illuminazione artificiali = 500 lux - livello di illuminazione di emergenza = 5 lux
- Foyer: livello di illuminazione artificiali = 300 lux - livello di illuminazione di emergenza = 5 lux



Caratteristiche termiche

- Archivi – Depositi: inverno ta = 18°C U.R. = non controllata
- Atri-Ingressi: inverno ta = 20°C ± 1°C U.R. = 40% ± 5% estate ta = 26°C ± 1°C U.R. = 55% ± 5%
- Corridoi: inverno ta = 20°C ± 1°C U.R. = 40% ± 5% estate ta = 26°C ± 1°C U.R. = 55% ± 5%
- Cucine e lavaggi: inverno ta = 20°C ± 1°C U.R. = non controllata estate ta = 28°C ± 1°C U.R. = non controllata
- Locali tecnici elettrici: inverno ta = 28°C U.R. = non controllata estate ta = 28°C U.R. = non controllata
- Ristoranti e mense: inverno ta = 20°C ± 1°C U.R. = 40% ± 5% estate ta = 26°C ± 1°C U.R. = 55% ± 5%
- Sale riunioni: inverno ta = 20°C ± 1°C U.R. = 40% ± 5% estate ta = 26°C ± 1°C U.R. = 55% ± 5%
- Servizi igienici: inverno ta = 20°C ± 1°C U.R. = non controllata estate ta = non controllata U.R. = non controllata
- Uffici: inverno ta = 20°C ± 1°C U.R. = 40% ± 5% estate ta = 26°C ± 1°C U.R. = 55% ± 5%



BNL
GRUPPO BNP PARIBAS

La banca per un mondo che cambia