



SUMMIT FOR TERRITORIES 2026

GIOVEDÌ 21 MAGGIO 2026
SEDE ANCE ROMA – ACER



R2S vs SRI: due lenti diverse per misurare lo stato degli edifici

Come R2S supporta ed abilita gli edifici al miglior punteggio ottenibile da SRI

Giuseppe Santoro

Technical Director CBRE GWS
Chairman WG 6 e membro WG R2S SBA

R2S: lo “smart” come infrastruttura digitale abilitante, guarda l’edificio come una piattaforma di servizi

SRI e R2S: due strumenti complementari, non alternativi

SRI (Smart Readiness Indicator)

Indicatore europeo legato alla EPBD.

Valuta la capacità dei sistemi tecnici di generare benefici su energia, comfort, monitoraggio, flessibilità e interazione con utenti e rete.

Misura l'impatto delle funzioni smart sull'edificio, sulla qualità d'uso e sui livelli funzionali

Produce score/classe di maturità smart.



R2S (Ready To Services)

Schema SBA orientato alla predisposizione digitale dell'edificio.

Verifica connettività, Smart Network, interoperabilità, sicurezza, governance e servizi.

Rende l'edificio pronto a integrare servizi digitali in modo sicuro, implementabile e replicabile.

Produce una lettura operativa per audit, progetto e roadmap.

SRI e R2S: due strumenti complementari, non alternativi

SRI (Smart Readiness Indicator)

Misura “quanto l’edificio è smart” nei sistemi tecnici e nelle sue funzioni

R2S (Ready To Services)

R2S è propedeutico allo SRI: crea l’architettura digitale che permette alle funzioni smart di essere affidabili, sicure e scalabili.

INSIEME CREANO VALORE con l’obiettivo di avere non solo un edificio più tecnologico, ma un edificio capace di migliorare efficienza, sicurezza, gestione e benessere delle persone.

Una chiave di lettura integrata per il patrimonio italiano

SRI

Prestazione smart dei sistemi tecnici: energia, comfort, monitoraggio, flessibilità verso la rete.

+

R2S

Infrastruttura digitale abilitante: connettività, rete, dati, sicurezza, governance e servizi.

+

EPBD4

Spinta regolatoria verso edifici misurabili, interoperabili e capaci di dialogare con energia e mobilità.



Non esiste un unico indicatore sufficiente per governare la trasformazione del costruito.

SRI aiuta a leggere la capacità dei sistemi tecnici; R2S aiuta a progettare l'infrastruttura aperta che rende quei servizi scalabili.

La PA può usare questi strumenti come base per programmi territoriali, criteri di investimento e qualificazione delle filiere.

Dal modello all'attuazione: una roadmap scalabile

Audit

lettura dello stato di fatto

Evidenze

documenti, foto, schemi, datasheet

Maturità

livello R2S e gap analysis

Roadmap

priorità tecniche, costi e responsabilità

Programma

estensione a portafogli immobiliari e territori



Applicazione concreta

La transizione può iniziare dal residenziale:

edifici predisposti a banda ultra larga, impianto multiservizio, evoluzione dei servizi digitali, energetici e gestionali.

Obiettivo: trasformare la predisposizione infrastrutturale in valore misurabile, certificabile e replicabile

R2S: il valore che si misura, si certifica, si replica.

Trasformiamo la predisposizione infrastrutturale in **valore reale** per persone, organizzazioni e territori.



VALORE ECONOMICO

Efficienza, riduzione dei costi operativi, maggiore attrattività degli asset.



VALORE AMBIENTALE

Edifici più efficienti, integrazione con le reti, supporto alla transizione energetica.



VALORE SOCIALE

Comfort, sicurezza, servizi digitali per una migliore qualità della vita.



VALORE PER LA PA

Criteri comuni per investimenti mirati, monitoraggio, trasparenza e scalabilità.



VALORE PER LE FILIERE

Standard chiari, competenze qualificate, innovazione e occupazione.



R2S è il passaporto digitale dell'edificio:
oggi pronto, domani aggiornabile



Giuseppe Santoro

Technical Director

CBRE | GWS Technical Division

Via Caduti di Marcinelle, 3 | Milano, Italy

T +39 02 99746814 | C +39 335 6141991

giuseppe.santoro@cbre.com