Infinityhub
PERSONE | ENERGIE | FUTURO

Valutazione d'impatto 2024

Ycon@ S.r.l. Benefit

Ycon@

Indice Report

1. Ycon@ S.r.l. Benefit

Essere Società Benefit
Ycon@ S.r.l. Benefit
Il progetto e gli aggiornamenti
Il contesto
I soci fondatori

2. Beneficio Comune

La sostenibilità ambientale, economica e sociale di Ycon@ S.r.l. Benefit

3. Agenda 2030 e obiettivi futuri

Agenda 2030
Nota metodologica

Essere Società Benefit

Ycon@ S.r.l. Benefit presenta la seconda Valutazione d'Impatto in qualità di Società Benefit.
Il documento riassume il **valore generato dall'impresa nei confronti della società**, intesa nella sua totalità, e la dichiarazione degli obiettivi futuri. Tali elementi sono requisiti inderogabili fissati dalla **legge 208/2015,** che ha istituito in Italia le Società Benefit.

Questa Valutazione d'impatto presenta la società nel suo insieme, gli sviluppi operativi, il contesto ambientale e sociale, il network e i progetti futuri.

In qualità di Società Benefit, Ycon@ allegherà il presente documento al bilancio civilistico 2024 destinato a tutti gli stakeholder.

Cosa sono le società Benefit?

L'ordinamento giuridico italiano è il primo in Europa ad aver introdotto le Società Benefit, con la legge n. 208/2015 (Legge di Stabilità) all'art. 1, commi da 376 a 384.

Secondo la normativa, essere Società Benefit significa mantenere la propria **vocazione imprenditoriale** e, allo stesso tempo, perseguire **obiettivi di beneficio comune nel contesto socio-ambientale di riferimento**, attraverso il miglioramento degli impatti positivi e la riduzione di quelli negativi.

Caratteristiche della società Benefit:

- **il bilanciamento, all'interno dello statuto, dell'interesse degli azionisti con quello degli altri stakeholder, esplicitando nella clausola dell'oggetto sociale il perseguimento del beneficio comune;**
- **la misurazione dei propri impatti e la comunicazione trasparente dei relativi risultati, attraverso una valutazione d'impatto;**
- **la presenza di una governance che guidi l'azienda nel perseguimento dell'obiettivo del beneficio comune.**

Ycon@ Milestone

06/2025
APERTURA DEI CANTIERI SECONDO MODULO
Iniziano le opere di riqualificazione del secondo modulo

14/07/2022
STIPULA JOINT VENTURE
Infinityhub S.p.A. Benefit e Icona S.r.l. firmano la Joint Venture

10/2023
FINE CANTIERI PRIMO MODULO
Terminano le opere di riqualificazione del primo modulo

30/12/2022
COSTITUZIONE YCON@ S.R.L. BENEFIT
Costituzione Ycon@ S.r.l. Benefit

21/09/2023
INVESTOR DAY
Investor Day Ycon@ S.r.l. Benefit presso gli spazi di ICONA nelle Officine ICO a Ivrea

06/2023
APERTURA DEI CANTIERI
Prende avvio la riqualificazione dei primi 400 mq all'interno delle ICO Sud

21/09/2023
EQUITY CROWDFUNDING
Lancio della campagna di equity crowfunding su CrowdFundMe

La società

“Ycon@ S.r.l. Benefit” nasce il 30 dicembre 2022 per la **riqualificazione energetica della Fabbrica di Mattoni Rossi** e delle **Officine ICO -** Officine Olivetti, **a Ivrea.**
La società ha come soci fondatori Icona S.r.l. e Infinityhub S.p.A. Benefit, oltre ad attori locali e professionisti.

La società è gestita da un Amministratore Unico, il Dott. Massimiliano Braghin, CEO e Co-Founder di Infinityhub. Ycon@ S.r.l. è stata registrata come **startup innovativa** e, per costituzione, è **società Benefit.**

Nell’anno 2024 non si registrano dipendenti diretti poiché la società fa affidamento su collaborazioni esterne.

La società conta un totale di 45 azionisti con cui mantiene una comunicazione periodica attraverso newsletter e aggiornamenti di progetto.

Lo statuto

Lo statuto di Ycon@ riporta quanto segue:

“La società ha per oggetto prevalente, nel rispetto degli obblighi di servizio pubblico, **lo sviluppo, la produzione e la commercializzazione di servizi ad alto valore tecnologico**, anche ai fini del risparmio energetico, quali:

- attività di installazione prodotti e dispositivi tecnici, anche di carattere innovativo o ad alto contenuto tecnologico e esecuzione dei progetti di intervento finalizzati ad ottimizzare il consumo energetico, anche ricorrendo all’assistenza di selezionati professionisti ed operatori locali, con successiva gestione e manutenzione dei prodotti/dispositivi tecnici installati;

- **attività di riqualificazione energetica** di edifici di qualsiasi natura o destinazione ed anche a destinazione sociosanitaria.”

La Governance

Ycon@ S.r.l. Benefit osserva, nell’esercizio delle proprie attività, ai **principi di onestà, legittimità, lealtà, correttezza e trasparenza.**
I rapporti con i terzi (clienti, fornitori, collaboratori esterni, partner, competitors, mezzi di comunicazione, mercato, contesto civile ed economico nazionale e internazionale) sono improntati a lealtà e correttezza, nella tutela degli interessi aziendali. Uguale lealtà e correttezza possono essere parimenti pretese da parte dei terzi.
Ycon@ S.r.l. considera il **rispetto dell’ambiente** un valore primario della loro attività economica e, pertanto, orienta le proprie scelte strategiche in modo da rispondere ai principi dello sviluppo sostenibile.
La società promuove, in collaborazione con fornitori e sub-fornitori, la **sicurezza sul lavoro** e la formazione e divulgazione delle procedure esistenti.

Ycon@ S.r.l. Benefit

YCona S.r.l. Benefit, società partecipata di Infinityhub S.p.A. Benefit, nasce per la **riqualificazione energetica** della **Fabbrica di Mattoni Rossi** e delle Officine ICO - Officine Olivetti a Ivrea.
La società nasce nel 2022 dall'intesa tra **Infinityhub S.p.A. Benefit** e **Icona S.r.l.**, proprietaria delle Officine ICO.

Il progetto complessivo include una serie di interventi schedulati a moduli operativi per un totale di quasi **30 mila mq da riqualificare**.

Gli interventi di riqualificazione origineranno un risparmio energetico di lungo periodo, grazie all'efficientamento dei sistemi energetici e all'introduzione di tecnologie sostenibili e rinnovabili nelle Officine ICO.

L'importo totale del **primo modulo** (IVA inclusa) è di **377.406,95€** destinati a riqualificare i primi **400 mq** all'interno delle ICO Sud.

Nel mese di **settembre 2023** Ycon@ ha aperto il capitale sociale attraverso l'attivazione di una campagna di **equity crowdfunding** nel portale CrowdFundMe raccogliendo **€75.302,00** da 40 investitori.

Nel mese di **ottobre 2023** si è conclusa la progettazione esecutiva permettendo così l'**apertura dei cantieri.**

Ycon@ ha **completato il primo modulo** nel mese di **novembre 2023** attraverso la riqualificazione energetica ed edile dell'immobile ICO Sud.

Nel mese di **marzo 2025** è iniziata la progettazione del **secondo modulo** del Progetto che prevede la riqualificazione energetica di **600 mq**, per un investimento totale di **596.166,16€**.

Il secondo modulo di lavoro ha portato il **capex complessivo di Progetto** a **973.573,11€**.

Link alla pagina del Progetto:
Ycona S.r.l. Benefit – Infinityhub

Il primo modulo e gli aggiornamenti

Ycon@ promuove la riqualificazione energetica del complesso Olivetti.

Il **primo modulo** operativo ha visto la riqualificazione energetica ed edile dell'immobile **ICO SUD** per un totale di progetto di **377.406,95€.** La struttura ha completato le opere a dicembre 2023 e oggi lo spazio è destinato a uffici e magazzini logistici dell'azienda Mavel.

Mavel è inserita all'interno delle **officine ICO.** Mavel sta realizzando aree di lavoro e laboratori dotati di sofisticati impianti e macchinari con l'obiettivo di contribuire alla rinascita di un luogo simbolo, denso di storia industriale e sociale, faro per l'imprenditoria della nuova Era tecnologica e digitale.

Le attività hanno previsto le seguenti opere:

- implementazione di un nuovo impianto di HVAC;
- installazione di **55 punti luce a LED**;
- **isolamento involucro**;
- **rifacimento impianto elettrico e antincendio**.

MESE	MAGGIO 2023	GIUGNO 2023	SETTEMBRE 2023	NOVEMBRE 2023
ATTIVITA'	Progettazione esecutiva e permitting	Apertura dei cantieri	Crowdfunding	Fine cantieri

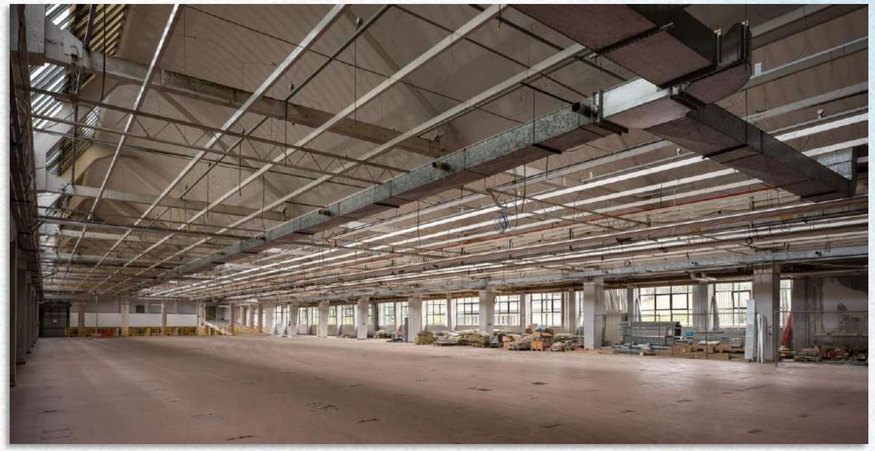
Il secondo modulo e gli aggiornamenti

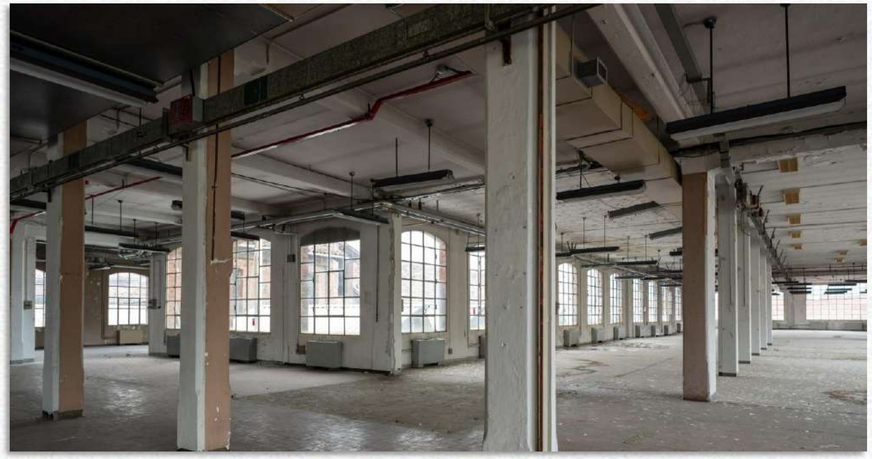
Ycon@ promuove la riqualificazione energetica del complesso Olivetti.

Il **secondo modulo** operative prevede la riqualificazione energetica ed edile dell'immobile **ICO SUD** per un totale di progetto di **€596.166,16.**

Il **nuovo modulo** comprenderà:

- l'**area uffici** di 600 mq al 2° e 3° piano, nell'area d'ingresso del Pino, a servizio di Cnext Ivrea;
- le **opere edili** interne;
- gli **impianti di climatizzazione** invernale ed estiva;
- gli **impianti elettrici** e di **illuminazione**;
- l'impianto di trasmissione dati e rilevazione incendi.





MESE	APRILE/MAGGIO 2025	GIUGNO 2025	DICEMBRE 2025
ATTIVITA'	Progettazione esecutiva e permitting	Apertura del cantiere	Chiusura del cantiere

Il contesto

Il complesso Olivetti
Via Jervis, Ivrea

Via Jervis, secondo Le Corbusier è “**la strada più bella del mondo”.**
In via Jervis nasce, agli inizi del '900, la storia di architetture industriali pensate per fabbriche a misura d'uomo, con la visione dell'imprenditore **Adriano Olivetti.**
Il Complesso Olivetti che, ad oggi, conta 145.000 metri quadrati di superficie costruita comprendendo la **Fabbrica di Mattoni Rossi** e le **Officine ICO**, costituisce una delle prospettive urbane industriali del Novecento più note in Europa e immagine simbolica di “**Ivrea, città industriale del XX secolo**”.

Officine ICO
Patrimonio mondiale dell'umanità Unesco

Dal 1° luglio 2018 la città di Ivrea e il sito delle officine ICO sono stati dichiarati dall’**Unesco** come **Patrimonio dell’Umanità** in virtù dell’eccezionale valore architettonico di questa città industriale del XX secolo, che ha saputo coniugare insieme arte, sviluppo e bellezza.

> *La fabbrica non può guardare solo all'indice dei profitti. Deve distribuire ricchezza, cultura, servizi, democrazia. Io penso la fabbrica per l'uomo, non l'uomo per la fabbrica, giusto? Occorre superare le divisioni fra capitale e lavoro, industria e agricoltura, produzione e cultura.*
>
> **Adriano Olivetti**

Vista del complesso produttivo lungo la via Jervis, anni 40 (fonte: MART, Archivio del 900, fondo Figini e Pollini)

I soci fondatori

Infinityhub S.p.A. Benefit

Infinityhub è il **primo hub di progetti condivisi** che promuove e realizza una **sostenibilità ambientale, economica e sociale**. Nasce con un modello unico, scalabile e innovativo che integra Persone, tecnologie green e risorse finanziarie fintech, per condividere Energie che realizzano progetti di efficientamento, di rinnovamento energetico e di riqualificazione immobiliare. Infinityhub adotta un approccio olistico per la **riqualificazione energetica** degli immobili, con l'utilizzo di tecnologie innovative, la gestione efficiente dell'energia e l'implementazione di sistemi di monitoraggio. Parallelamente, genera **valore economico**, aprendo il capitale sociale all'energivoro e alla comunità, tramite l'equity crowdfunding.

Infinityhub
PERSONE | ENERGIE | FUTURO

https://www.infinityhub.it/

Icona S.r.l.

ICONA nasce il 16 marzo 2018 a Ivrea.
I soggetti promotori del progetto sono stati **Andrea Ardissone** e **Alberto Zambolin** che nel 2017 hanno operato per approfondire la possibilità di riportare **al centro di un nuovo progetto il patrimonio industriale di Olivetti.**
Attraverso un'intensa attività di incontri e relazioni, Andrea e Alberto sono riusciti a radunare venti diversi soggetti che hanno condiviso la visione e il sogno di riportare i luoghi olivettiani nuovamente come un riferimento internazionale nell'interpretare i cambiamenti economico-sociali e il prossimo futuro che ci attende.

ICONA

https://www.icona.srl/

La sostenibilità ambientale di Ycon@ S.r.l. Benefit

Ycon@ S.r.l. Benefit nasce con il concetto di **sostenibilità nel proprio DNA.** La società abbraccia i tre valori della **sostenibilità ambientale, economica e sociale** con la riqualificazione energetica, la generazione di valore economico aggiunto e la valorizzazione del patrimonio.

Dal punto di vista ambientale, la società adotta un **approccio olistico** per la **riqualificazione energetica** degli immobili, attraverso l'utilizzo di tecnologie innovative, la gestione efficiente dell'energia e l'implementazione di sistemi di monitoraggio.

Nelle attività di riqualificazione energetica, Ycon@ si impegna a preservare e a **promuovere il patrimonio storico-culturale**, con l'obiettivo di accelerare la transizione energetica delle storiche Officine Olivetti, a Ivrea.

t C02 evitata/anno

53[1]

mq da riqualificare

30.000

[1] Il calcolo è stato realizzato considerando l'impianto di illuminazione LED e l'isolamento termico, il quale riduce il fabbisogno di gas metano per il riscaldamento. Il calcolo deriva da un confronto fatto rispetto alla situazione pre interventi, supponendo un utilizzo pari a quello attuale.

La sostenibilità economica di Ycon@ S.r.l. Benefit

La **sostenibilità economica** di Ycon@ S.r.l. Benefit riflette un equilibrio tra crescita economica e responsabilità sociale.

Operando come Società Benefit, Ycon@ si impegna a perseguire non solo profitti, ma anche obiettivi di beneficio pubblico, integrando pratiche di business sostenibili al proprio modello operativo.

I risultati finanziari di Ycon@ riflettono la sua capacità di generare profitto pur aderendo ai valori di sostenibilità.

La sostenibilità sociale di Ycon@ S.r.l. Benefit

Dal punto di vista sociale, Ycon@ genera **valore economico aggiunto**, aprendo il **capitale sociale** all'energivoro e alla comunità tramite l'**equity crowdfunding.** Il capitale sociale della società è stato aperto in una giornata dedicata al progetto, il c.d. "Investor Day".

L'**Investor Day** è un momento di condivisione che consente agli attori del progetto di raccontare alla **collettività** l'iniziativa, i benefici economico-finanziari e gli impatti ambientali e sociali sul territorio.

Infinityhub, in qualità di General Contractor, si impegna ad investire sulla formazione in materia di **gestione e sicurezza nei cantieri**, assicurando che ogni progetto rispetti le normative in termini di sicurezza, efficienza e impatto socio-ambientale dei lavoratori diretti e indiretti, impiegati nei cantieri.

La società prediligerà **fornitori in possesso di certificazioni ambientali e sociali** promuovendo, così, una catena di approvvigionamento guidata dai fondamentali valori di sostenibilità e responsabilità sociale.

Eventi aziendali

1

Articoli web

5

campagne di funding

2

Soci in equity

40

capitale raccolto dal crowd nel 2023

€75.302,00

Lavoratori non dipendenti impiegati nel cantiere

19

Articoli web

199
30/09/2024

Ycon@: la genesi del progetto

Leggi tutto

https://www.infinityhub.it/ycon-genesi-progetto/

30 SETTEMBRE 2024

198
06/09/2024

Ycon@ – Il progetto perfetto

Leggi tutto

https://www.infinityhub.it/ycon-il-progetto-perfetto/

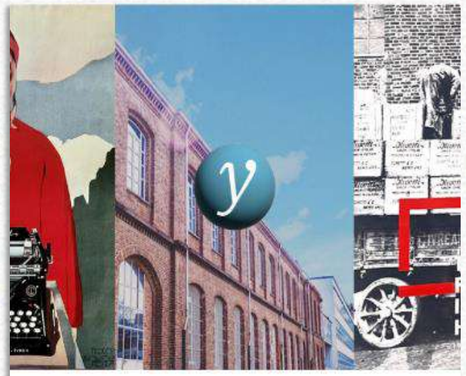
06 SETTEMBRE 2024

31.03.2023

Infinityhub, Officine ICO Olivetti e Icona Srl insieme per rigenerare nuove fabbriche di bene a Ivrea

Infinityhub, Officine ICO Olivetti e Icona Srl insieme per Ivrea – Infinityhub

31 MARZO 2023

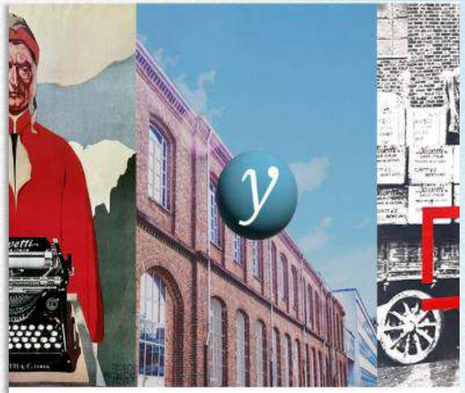


15.09.2023

Investor Day Ycona per rigenerare le Officine ICO – Ivrea 21 settembre 2023

Investor Day Ycona Officine ICO (infinityhub.it)

15 SETTEMBRE 2023



10.11.2023

Raccolta Crowdfunding progetto Ycon@ è goal!

Raccolta Crowdfunding Ycon@ goal (infinityhub.it)

10 NOVEMBRE 2023

Agenda 2030 e obiettivi futuri

Ycon@ S.r.l. Benefit guarda al futuro attraverso gli **Obiettivi di Sviluppo Sostenibile dell'Agenda 2030**, che si rispecchiano in quelli del socio fondatore Infinityhub.

In particolare, Ycon@ S.r.l. Benefit si colloca all'interno dei seguenti obiettivi: *"Garantire l'accesso all'energia a prezzo accessibile, affidabile, sostenibile e moderna per tutti"* (**Obiettivo 7**), *"Costruire un'infrastruttura resiliente e promuovere l'innovazione ed una industrializzazione equa, responsabile e sostenibile"* (**Obiettivo 9**) e *"Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili"*(**Obiettivo 11**).

Gli investimenti in infrastrutture sono cruciali per realizzare lo **sviluppo sostenibile nel settore industriale** e il progresso tecnologico è alla base degli sforzi per raggiungere obiettivi legati all'ambiente, come l'aumento delle risorse e l'efficienza energetica.

Nota metodologica

- **Sustainable Development Goals (SDGs)**

L'agenda Agenda 2030 dell'ONU presenta 17 Obiettivi di Sviluppo Sostenibile articolati in 169 target e oltre 240 indicatori. L'attuazione dell'Agenda richiede un forte coinvolgimento di tutte le componenti della società, dalle imprese al settore pubblico, dalla società civile alle istituzioni filantropiche, dalle Università e centri di ricerca agli operatori dell'informazione e della cultura. Per questo report Ycon@ ha fatto riferimento a tre obiettivi di sviluppo sostenibile.

- **Il Team Interdisciplinare**

La Valutazione d'Impatto 2024 è stata realizzata da un team interdisciplinare che ha condotto la rendicontazione delle informazioni, l'analisi dei risultati e la stesura del documento.

I referenti del team interdisciplinare sono Massimiliano Braghin, Chiara Braghin, Paolo Pavanello, Lorenzo Chiminello, Giacomo Ragazzi e Sonia Gastaldi. Commenti ed opinioni sulla valutazione d'impatto possono essere inviati all'email: ycona@infinityhub.it, con oggetto "Valutazione d'impatto Ycon@ S.r.l. Benefit 2024".

Valutazione d'impatto 2024

Ycon@ S.r.l. Benefit

ycona@

ycona@infinityhub.it

Palazzo Giustinian Lolin, Canal Grande
Sestiere San Marco 2893, 30124 Venezia (VE)
www.infinityhub.it

Le informazioni contenute nel presente documento sono riservate e per uso esclusivo del destinatario.

Il sottoscritto Dott. Angelo Capuzzo, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.