

| Caso d'Uso per il Reporting ESG                                                                                                                                        | Profilo di Rischio ex AI Act                                                                                                                                                                                                          | Profilo di Rischio ex GDPR                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Raccolta dei dati energetici e ambientali tramite smart meter, BMS, sensori IoT</b>                                                                                 | Se i dati alimentano un sistema di AI, rischio di utilizzo di dati inesatti o non adeguatamente governati; occorre verificare se il sistema AI rientri nell'ambito del Regolamento e quale sia il ruolo del soggetto che lo utilizza. | Se i dati consentono di identificare o profilare persone (es. consumi associabili a singoli occupanti), si applicano minimizzazione, limitazione della finalità, trasparenza e sicurezza.                                                                       |
| <b>Monitoraggio dei consumi energetici e individuazione di anomalie</b>                                                                                                | Output AI errati possono determinare valutazioni ESG inesatte o decisioni operative non corrette. Rilevano qualità dei dati, logging, monitoraggio e, ove applicabile, supervisione umana.                                            | I dati di consumo possono diventare dati personali se associati a persone o unità occupate; occorre evitare raccolte eccedenti rispetto alla finalità.                                                                                                          |
| <b>Ottimizzazione automatizzata dei consumi mediante AI</b>                                                                                                            | Possibile rischio derivante da decisioni automatizzate, errori dell'algoritmo, insufficient human oversight e automation bias. Occorre identificare correttamente provider/deployer e gli obblighi applicabili.                       | Se l'ottimizzazione utilizza dati personali, rilevano base giuridica, trasparenza, minimizzazione e sicurezza; particolare attenzione se l'AI produce effetti sulle persone.                                                                                    |
| <b>Predictive maintenance degli impianti</b>                                                                                                                           | Rischio di decisioni errate dovute a dati incompleti/inesatti o malfunzionamento del modello; necessità di monitoraggio e supervisione adeguati al rischio.                                                                           | Normalmente limitato, salvo utilizzo di dati riconducibili a persone (es. tecnici, accessi, localizzazione).                                                                                                                                                    |
| <b>Analisi dell'occupancy e utilizzo degli spazi</b>                                                                                                                   | L'uso di AI per analizzare comportamenti o pattern di occupazione può aumentare il rischio di classificazione/profilazione; occorre valutare finalità, natura e rischio del sistema AI.                                               | Elevato rischio privacy: occupancy, badge, Wi-Fi, videocamere e dati comportamentali possono costituire dati personali. Rilevano base giuridica, trasparenza, minimizzazione, DPIA ove necessaria.                                                              |
| <b>Benchmark ESG e scoring degli immobili</b>                                                                                                                          | Rischio di affidamento su output AI non accurati, soprattutto se lo scoring influenza decisioni di investimento o gestione. Necessari controlli sulla qualità dei dati e tracciabilità degli output.                                  | Se lo scoring incorpora dati relativi a persone fisiche, occorre valutare liceità della profilazione e trasparenza del trattamento.                                                                                                                             |
| <b>Generazione automatica di dati per CSRD/ESRS</b>                                                                                                                    | Rischio di propagazione di errori dell'AI nel reporting ESG; occorre mantenere tracciabilità dell'origine del dato, controlli e supervisione umana.                                                                                   | Il GDPR rileva se il processo utilizza dati personali; la finalità di reporting ESG non esclude gli obblighi privacy.                                                                                                                                           |
| <b>Rilevazione automatica di anomalie o inefficienze</b>                                                                                                               | Rischio di false positive/negative e decisioni operative errate; rilevano accuratezza, robustezza, monitoraggio e human oversight secondo il livello di rischio.                                                                      | Rischio limitato se i dati sono anonimi; maggiore se l'anomalia è collegata a singoli utenti, dipendenti o occupanti.                                                                                                                                           |
| <b>Cybersecurity dei sistemi BMS/IoT utilizzati per produrre dati ESG</b>                                                                                              | Per i sistemi rientranti nell'ambito AI Act, adeguati presidi di cybersecurity e resilienza; il rischio AI va distinto dal rischio cyber generale.                                                                                    | Data breach se i sistemi contengono dati personali; obblighi di sicurezza ex artt. 25 e 32 GDPR e gestione degli incidenti.                                                                                                                                     |
| <b>Conservazione e condivisione dei dati ESG con investitori, auditor e consulenti</b>                                                                                 | Rischio di utilizzo di dati inesatti o output AI non verificati prima della condivisione.                                                                                                                                             | Rischi connessi ad accessi non autorizzati, trasferimenti, conservazione e condivisione con terzi; necessaria corretta definizione dei ruoli privacy.                                                                                                           |
| <b>Passaggio del property manager / sostituzione del provider</b>                                                                                                      | Rischio di perdita di continuità, tracciabilità e accesso ai dati e ai sistemi AI; rilevano documentazione e possibilità di mantenere il controllo sul sistema.                                                                       | Necessità di garantire continuità nella gestione dei dati personali, restituzione/cancellazione dei dati e corretta gestione dei sub-responsabili.                                                                                                              |
| <b>Errore nel dato ESG utilizzato per decisioni di investimento</b>                                                                                                    | Rischio di decisioni basate su output AI inaccurati; occorre poter ricostruire fonte, trasformazioni e logica utilizzata.                                                                                                             | Rileva se l'errore deriva dal trattamento di dati personali o da un trattamento non conforme.                                                                                                                                                                   |
| <b>Verifica della Supply Chain ESG e scoring fornitori d'appalto (es. algoritmi AI per valutare la conformità ESG di imprese di pulizia, manutentori, costruttori)</b> | Rischio di bias o decisioni opache nei rating se le imprese valutate fanno capo a ditte individuali o professionisti.                                                                                                                 | Se l'ottimizzazione utilizza dati personali (es. rappresentanti legali, titolari effettivi, dipendenti delle imprese d'appalto), rilevano base giuridica, trasparenza, minimizzazione e sicurezza; particolare attenzione se l'AI produce effetti sulle persone |