



**Bilancio
di sostenibilità
2024**

INDICE

LETTERA AGLI STAKEHOLDER	1		
Nota Metodologica	3		
Approccio metodologico	4		
Periodo di riferimento e perimetro di rendicontazione	4		
Criteri per la redazione	5		
Standard GRI	5		
Dati	6		
Asseverazione	6		
1. Chi Siamo	7		
1.1. La nostra storia	8		
1.2. Struttura e organizzazione	11		
1.3. I valori del Gruppo	14		
I nostri principi guida	14		
Il nostro contributo agli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDGs)	15		
2. Overview 2024: progetti avviati, in corso e conclusi	16		
3. Temi materiali e Stakeholder Engagement	19		
4. Creazione di valore	22		
4.1. Valore aziendale generato e distribuito	23		
4.2. Valorizzare il patrimonio e il territorio	24		
4.3. Relazione con il territorio	25		
Exclusive Brands Torino	25		
Consulta Torino	26		
5. Le nostre persone	27		
5.1. Composizione e turnover	29		
Turnover aziendale	31		
5.2. Salute e Sicurezza	32		
6. Verso un’edilizia a basso impatto ambientale	35		
6.1. Performance ambientali dei progetti attivi e conclusi nel 2024	38		
6.2. Le nostre performance ambientali 2024 lungo il ciclo edilizio	41		
Energia ed emissioni in atmosfera	41		
Risorse idriche	45		
Materie prime e materiali	46		
Rifiuti	49		
6.3. Edifici efficienti: l’ultima fase del processo edilizio	51		
Il caso Gate Central a Milano	52		
6.4. L’impatto dell’edilizia sull’ambiente e scenari futuri	54		
Il contesto edilizio europeo	54		
La nostra visione	55		
Appendice	56		
Indice Tabella GRI	64		

LETTERA AGLI STAKEHOLDER



Cari Stakeholder,

il 2024 rappresenta per il nostro Gruppo un ulteriore passo avanti in un percorso che riteniamo centrale per il futuro della nostra organizzazione e dei territori nei quali operiamo: quello della sostenibilità.

Nel settore immobiliare, la responsabilità verso l'ambiente, la comunità e le generazioni future non è più soltanto una scelta strategica, ma una vera e propria necessità. Gli edifici, le città e le infrastrutture che realizziamo o gestiamo influenzano profondamente la qualità della vita delle persone, il consumo delle risorse e lo sviluppo economico dei territori.

Per questo motivo abbiamo deciso di integrare in modo sempre più strutturato i principi ESG nelle nostre attività, trasformandoli in una guida concreta per le nostre decisioni industriali, finanziarie e organizzative.

Nel corso dell'anno abbiamo proseguito nel rafforzamento delle nostre politiche ambientali, con l'obiettivo di ridurre l'impatto energetico dei nostri asset e promuovere soluzioni costruttive e gestionali sempre più efficienti e responsabili. Allo stesso tempo abbiamo continuato a investire nella rigenerazione urbana, convinti che il patrimonio immobiliare possa rappresentare uno straordinario motore di trasformazione positiva per le città.

La sostenibilità, tuttavia, non riguarda soltanto l'ambiente. Riguarda anche il valore sociale degli spazi che contribuiamo a creare, la qualità delle relazioni con i nostri stakeholder e l'attenzione verso le persone che lavorano con noi. In questo senso, continuiamo a promuovere una cultura aziendale fondata su responsabilità, trasparenza e crescita condivisa.

Questo Bilancio di Sostenibilità rappresenta non solo uno strumento di rendicontazione, ma anche un momento di riflessione sul percorso intrapreso e sugli obiettivi che intendiamo perseguire nei prossimi anni. La sfida della sostenibilità richiede visione, impegno e capacità di innovazione: elementi che riteniamo fondamentali per costruire valore nel lungo periodo.

Desidero ringraziare tutte le persone che contribuiscono quotidianamente al successo del nostro Gruppo: i collaboratori, i partner, gli investitori, le istituzioni e le comunità con cui dialoghiamo ogni giorno. È grazie a questo ecosistema di relazioni che possiamo continuare a crescere e a migliorare.

Siamo convinti che il futuro dell'immobiliare passi sempre più dalla capacità di generare valore non solo economico, ma anche ambientale e sociale. Continueremo quindi a lavorare con determinazione affinché i nostri progetti contribuiscano a costruire città più sostenibili, inclusive e resilienti.

Con questo spirito vi presentiamo il Bilancio di Sostenibilità 2024.

Piero Boffa - Presidente Gruppo Building



NOTA METODOLOGICA



APPROCCIO METODOLOGICO

Il presente documento rappresenta il Bilancio di Sostenibilità di Gruppo Building S.p.A. (di seguito, anche “Gruppo” o “Azienda” o “Società”).

Il Bilancio di Sostenibilità permette di comunicare in modo trasparente a tutti gli stakeholder attività e progetti svolti, valorizzando il profilo sociale e ambientale dell’Azienda.

L’Azienda ha deciso di impegnarsi volontariamente in questa rendicontazione in vista di come si sta muovendo il settore sui temi della sostenibilità e alla luce dell’entrata in vigore della Direttiva europea, “Corporate Sustainability Reporting Directive” (CSRD), che nei prossimi anni obbligherà alcune imprese a rendicontare secondo gli standard di EFRAG (European Financial Reporting Advisory Group), European Sustainability Reporting Standard (ESRS).

Il presente Bilancio è stato redatto con il supporto tecnico-metodologico del team di professionisti ESG di Andersen Italia.

PERIODO DI RIFERIMENTO E PERIMETRO DI RENDICONTAZIONE

Il presente Bilancio di Sostenibilità rendiconta le performance di sostenibilità di **Gruppo Building S.p.A., con sede in Italia, a Torino (TO)** per il periodo dal **1° gennaio 2024 al 31 dicembre 2024**. Il perimetro rendicontato riguarda la capogruppo **Gruppo Building S.p.A.** e la società di costruzione **Building S.p.A.**

Sono dunque escluse dal perimetro di rendicontazione Building RE, la società del Gruppo che ha per oggetto, per conto proprio e di terzi, direttamente o a mezzo di altre persone o imprese, anche mediante appalto, la gestione e la vendita di immobili, e lo Studio di Architettura Boffa Petrone & Partners.

I CRITERI DI REDAZIONE

STANDARD GRI

Il bilancio è stato redatto “*in accordance*” con i Global Reporting Initiative Standards (di seguito, GRI Standard), aggiornati al 2021, della Global Reporting Initiative.

Ci si è attenuti ai requisiti richiesti dai Principi di Rendicontazione del GRI 1 relativi al contenuto: Materialità, Inclusività degli stakeholder, Completezza delle informazioni, Contesto di Sostenibilità.

La **materialità** è la soglia oltre la quale un argomento o un indicatore diventa sufficientemente importante da dover essere incluso nel report. Gli argomenti e gli indicatori rilevanti sono quelli che riflettono gli impatti significativi economici, ambientali e sociali, o che potrebbero influenzare in modo sostanziale le valutazioni e le decisioni degli stakeholder.

L'**inclusività** prescrive all'organizzazione di identificare i propri stakeholder e di spiegare nel report in che modo ha risposto alle loro ragionevoli aspettative e ai loro interessi. Solitamente le aziende mettono in atto diverse forme di coinvolgimento degli stakeholder che permettono un'adeguata comprensione del fabbisogno informativo degli stessi e una maggiore assunzione di responsabilità nei confronti delle diverse categorie. L'azienda dovrà documentare l'approccio utilizzato per definire gli stakeholder coinvolti, come tale coinvolgimento

ha influenzato il contenuto del report e le attività in tema di sostenibilità intraprese dall'organizzazione stessa.

La **completezza** riguarda obiettivo, perimetro e tempistica, che devono essere tali da riflettere gli impatti economici, ambientali e sociali significativi e permettere agli stakeholder di valutare la performance dell'organizzazione nel periodo di rendicontazione. L'obiettivo si riferisce agli argomenti e agli indicatori inclusi nel report. Il perimetro è l'insieme delle entità la cui performance è rappresentata nel report, cioè quelle entità sulle quali l'organizzazione esercita il controllo e l'influenza.

Il principio del **contesto di sostenibilità** enuncia che il report deve illustrare la performance dell'organizzazione con riferimento al più ampio tema della sostenibilità. Deve, cioè, analizzare la performance dell'organizzazione nel contesto dei limiti e delle richieste relative a risorse ambientali o sociali a livello settoriale, locale o internazionale.

Per la rendicontazione sono stati privilegiati dati e indicatori quali-quantitativi direttamente rilevabili e misurabili.

In calce al bilancio, è stata riportata la tabella degli indicatori GRI utilizzati per la raccolta dati e la redazione del documento annuale. La tabella fornisce una guida ai lettori per orientarsi tra le tematiche trattate nei vari capitoli.

DATI

Il calcolo delle emissioni di gas serra Scope 1 e Scope 2 (location-based e market-based) è stato effettuato secondo le linee guida del GHG Protocol e del GRI Standard.

I dati economici provengono dal bilancio d'esercizio di Gruppo Building S.p.A. e dal bilancio d'esercizio di Building S.p.A. per il periodo 1 gennaio 2024 - 31 dicembre 2024.

ASSEVERAZIONE

Il Bilancio di Sostenibilità 2024 di Gruppo Building S.p.A. non è soggetto ad asseverazione da parte del soggetto preposto alla revisione legale dei conti, né ad asseverazione da parte di soggetti terzi, e ha cadenza annuale.



CHI SIAMO.

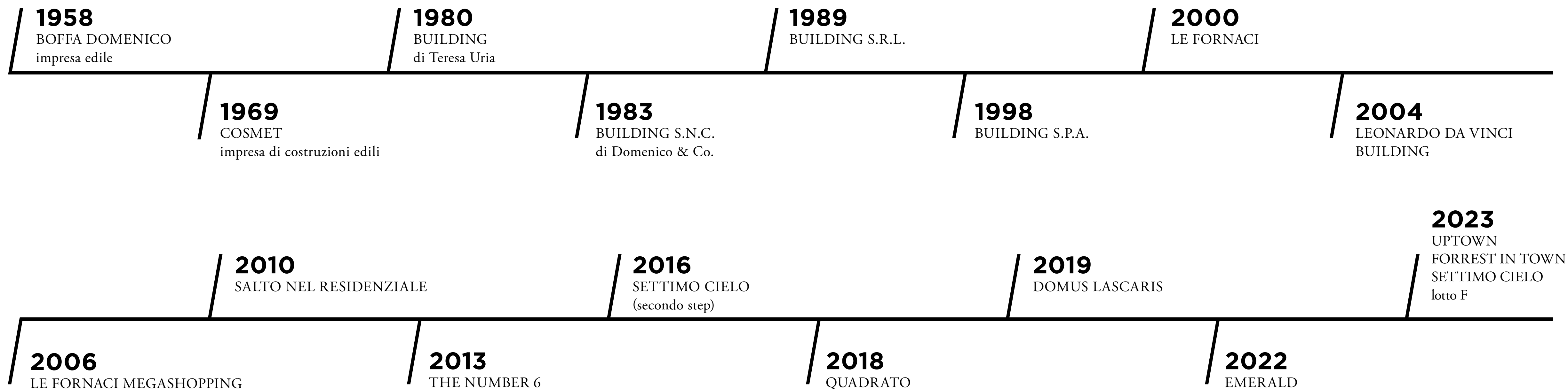


1

LA NOSTRA STORIA

Gruppo Building S.p.A. è un'azienda italiana fondata nel **1983** a Torino dalla **famiglia Boffa**, attiva nel settore immobiliare e delle costruzioni.

Nel corso degli anni, ha ampliato le sue attività, passando dalla realizzazione di edifici industriali e commerciali alla ristrutturazione di edifici storici e alla costruzione di immobili residenziali di prestigio.



La Società si distingue per la gestione integrata dell'intero processo edilizio, dall'acquisizione dei terreni alla progettazione, costruzione, commercializzazione e amministrazione delle proprietà.

Building S.p.A. detiene un fatturato di circa 25 milioni di euro e conta 18 dipendenti e un patrimonio immobiliare valutato intorno ai 290 milioni di euro. A livello di Gruppo si raggiungono 32 dipendenti tra operai e impiegati e un fatturato di circa 650 mila euro.

La filosofia di Gruppo Building S.p.A. si basa sulla creazione di **edifici unici** e di **alta qualità**, con particolare attenzione al design e all'innovazione. L'azienda evita la produzione seriale, puntando invece su soluzioni architettoniche e materiali all'avanguardia. Questa visione si riflette anche nella collaborazione con lo studio di progettazione **Boffa, Petrone & Partners**, studio di architettura, interior design e restauro.

Tra i progetti più emblematici dell'azienda si annovera *The Number 6*, la ristrutturazione nel 2013 del **Palazzo Valperga Galleani in centro a Torino**, celebre palazzo barocco che è stato premiato come “Building of the Year” da Archdaily, il sito web di architettura più popolare al mondo. L'edificio è un progetto rivoluzionario e rappresenta uno dei migliori esempi di recupero architettonico, rispetto del patrimonio culturale, tecnologia, eleganza e gusto estetico.

I numeri di Gruppo Building S.p.A. nel 2024	
Numero dipendenti	32
Fatturato consolidato (€)	649.753
Progetti conclusi	
di cui in ambito residenziale	1
di cui in ambito commerciale	0
Progetti in fase di costruzione	
di cui in ambito residenziale	5
di cui in ambito commerciale	1



STRUTTURA E ORGANIZZAZIONE

Dal punto di vista della struttura societaria, il nostro assetto si articola attorno a **Gruppo Building S.p.A.**, la holding, che svolge il ruolo di capogruppo. Essa detiene la maggioranza del capitale e le partecipazioni in tutte le società operative del Gruppo, svolgendo funzioni di direzione strategica, amministrazione e coordinamento.

Gruppo Building S.p.A. controlla direttamente **Building S.p.A.**, **Boffa Petrone & Partners** e una serie di **società veicolo**, costituite appositamente per la realizzazione e la gestione di ogni nuovo cantiere. All'interno della nostra struttura è presente anche Building Re S.r.l., società dedicata alla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare.

La holding è detenuta esclusivamente dai membri della famiglia Boffa, in particolare dall'Architetto **Piero Boffa**, fondatore e presidente, e da suo figlio **Luca Boffa**, attuale Amministratore Delegato.

A queste si affiancano le attività di progettazione e ingegneria portate avanti da BP+P (Boffa Petrone & Partners) e Building Engineering.

Il Consiglio di Amministrazione, organo competente nella definizione delle scelte strategiche aziendali, è composto da 2 membri, uomini, con un'età media di circa 50 anni.

Componente CdA	Carica	Fascia d'età
Boffa Piero	Presidente CdA	>50
Boffa Luca	Amministratore Delegato	30-50

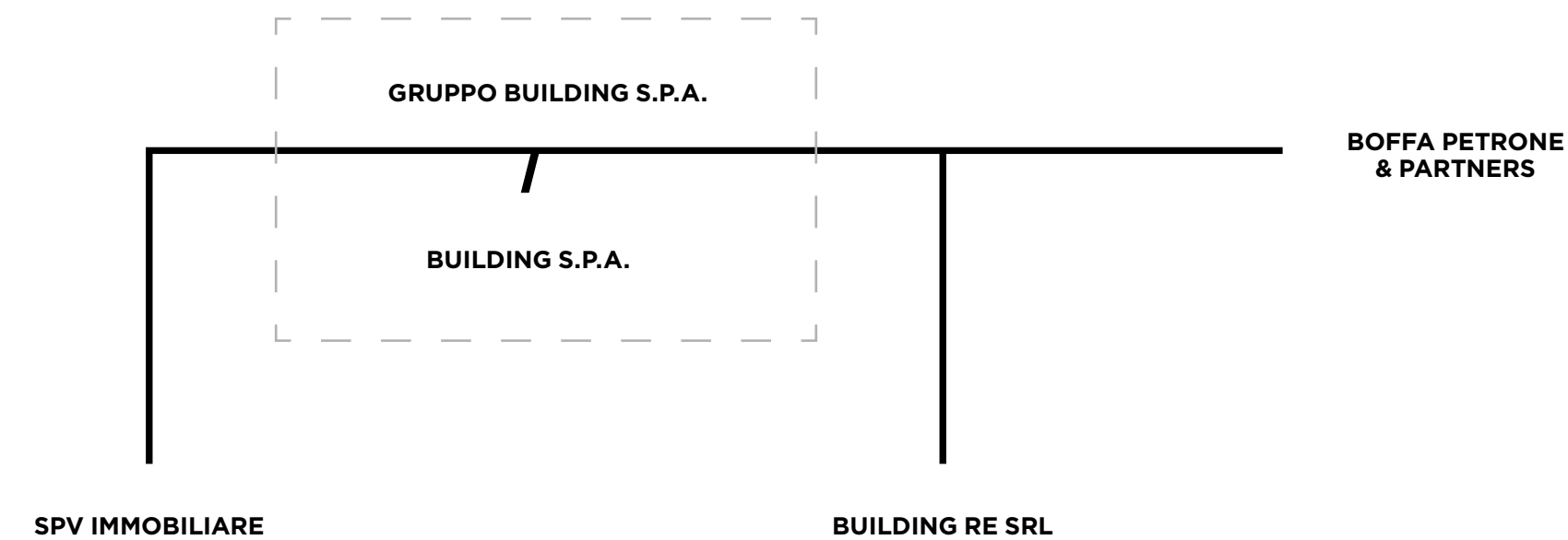
Componenti del Consiglio di Amministrazione di Gruppo Building S.p.A. (dati al 31/12/2024)

Il **Collegio Sindacale** è composto da quattro soggetti preposti a vigilare sulla gestione della società, controllare l'osservanza delle norme e delle policy, verificare la corretta amministrazione e il sistema di controllo interno, nonché segnalare eventuali irregolarità agli organi competenti.

Building S.p.A. è la società operativa del Gruppo incaricata della realizzazione delle opere edilizie. Non gestisce appalti per clienti esterni, ma esegue esclusivamente interventi commissionati dalle società del Gruppo. La nostra attività si distingue per la cura nella progettazione, nella scelta dei materiali e nella qualità delle finiture, con l'obiettivo di creare edifici unici, ben lontani dalla produzione seriale. Building S.p.A. ha sede a Torino ed è attiva in operazioni localizzate principalmente in **Piemonte, Lombardia e Liguria**.

Boffa Petrone & Partners è lo studio di progettazione del Gruppo. Con oltre quindici anni di esperienza, rappresenta una realtà autonoma e altamente specializzata, capace di seguire tutte le fasi progettuali e operative, con un controllo costante dei cantieri e delle esigenze architettoniche più complesse.

Il perimetro di rendicontazione:



Principale perimetro di rendicontazione

Operiamo prevalentemente nel settore immobiliare - residenziale e commerciale - ma nel corso degli anni abbiamo ampliato il nostro raggio d'azione, investendo anche in settori come **cosmetica, wellness, ristorazione e servizi elicotteristici**, attraverso realtà come Alkemy, Alfieri 6 Urban S.p.A., IFSE e Fly&wine.

Operando in un settore caratterizzato da specifici rischi operativi e normativi, abbiamo in essere il **Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo** ai sensi del D. Lgs. 231/2001 a supporto di un sistema fondato su trasparenza, integrità e gestione responsabile delle attività.



*Progettare, costruire, immaginare la città e l'abitare,
l'industria e gli spazi del commercio, i luoghi civili,
privati e per il tempo libero, in Italia e all'estero.*



I VALORI DEL GRUPPO

I valori che ci guidano - qualità, professionalità, attenzione all'ambiente e alle persone - rimangono il fondamento della nostra identità e trovano applicazione concreta nelle nostre azioni quotidiane. Negli ultimi anni abbiamo rafforzato la consapevolezza dell'importanza di integrare i principi ESG nella strategia aziendale e ci ha spinto a consolidare ulteriormente la nostra struttura valoriale, affinché ogni attività sia espressione coerente di ciò in cui crediamo.

Il nostro impegno è formalizzato all'interno del Codice Etico e della Politica Anticorruzione.

I NOSTRI PRINCIPI GUIDA



- / **Professionalità:** i nostri professionisti rappresentano il cuore del valore che offriamo. L'elevato livello di specializzazione è alla base di un servizio di eccellenza, costruito sulla conoscenza e l'aggiornamento continui.
- / **Passione:** la passione che ci anima è la stessa che, anno dopo anno, ci spinge a migliorare. È ciò che ha permesso alla nostra realtà di evolversi nel tempo, mantenendo però intatta la dedizione delle origini.
- / **Qualità:** da sempre elemento distintivo della nostra realtà, la qualità continua a essere il riferimento principale nella progettazione e realizzazione delle nostre soluzioni. È un obiettivo costante, non un punto d'arrivo.
- / **Soddisfazione del cliente:** la centralità del cliente resta un pilastro imprescindibile. Il nostro impegno è rivolto a comprendere le sue esigenze, anticiparne le aspettative e offrire soluzioni innovative, all'altezza dei nuovi standard di sostenibilità.
- / **Innovazione e sostenibilità:** innovazione e sostenibilità sono i valori fondanti che guidano le nostre scelte strategiche. Crediamo che il progresso tecnologico e la responsabilità ambientale debbano procedere insieme, generando impatti positivi e duraturi. Questi principi si devono tradurre in azioni concrete: dallo sviluppo di soluzioni che minimizzano l'impronta ecologica alla valorizzazione delle persone e delle comunità locali.

IL NOSTRO CONTRIBUTO AGLI OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE (SDGs)

L'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile definita dalle Nazioni Unite nel 2015 esprime il piano di azione globale per lo sviluppo sostenibile, attraverso il contrasto a problemi di rilevanza universale quali povertà, fame, mancanza di istruzione, cambiamenti climatici, disparità di genere, mancato accesso ad acqua ed energia pulite.

I 17 Obiettivi dell'Agenda (Sustainable Development Goals - SDGs) sono stati declinati in 169 target da raggiungere entro il 2030. Molti di questi è già evidente non si riuscirà a raggiungerli visti i progressi lenti e disomogenei degli ultimi anni all'interno e tra i Paesi.

Come azienda nel mondo delle costruzioni ci preoccupiamo di rafforzare il nostro impegno verso gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite testimoniando la volontà di rendere il nostro impatto misurabile e orientato al miglioramento continuo, in linea con la visione di lungo periodo che ci siamo dati.



Nella realizzazione dei nostri edifici, attribuiamo priorità all'efficienza energetica, integrando soluzioni progettuali e costruttive ad alte prestazioni con l'obiettivo di contenere i consumi durante tutte le fasi di vita dell'immobile, dalla costruzione all'utilizzo. A conferma di questo impegno, **alcuni dei nostri progetti hanno ottenuto la certificazione CasaClima, riconoscimento che attesta l'adozione di standard elevati in materia di sostenibilità edilizia.**



L'innovazione rappresenta un pilastro della nostra attività, sia nei progetti che nelle pratiche costruttive e nei processi organizzativi. Spinti dall'ambizione di affermarci come realtà di riferimento nella progettazione e realizzazione di immobili di pregio e spazi commerciali di qualità, **investiamo ogni anno tempo e risorse nello sviluppo di soluzioni migliorative, così da mantenere elevati standard e rafforzare la nostra competitività sul mercato.**



Rendere le città sostenibili significa promuovere edifici efficienti, accessibili e integrati in contesti urbani sicuri, inclusivi e resilienti. Il settore edilizio gioca un ruolo chiave in questo processo. Per raggiungere l'obiettivo europeo di ridurre le emissioni del 55% entro il 2030, sarà necessario tagliare del 60% le emissioni di gas serra degli edifici, ridurre del 14% il consumo di energia finale e del 18% quello legato a riscaldamento e raffrescamento. In quest'ottica, **il nostro impegno si traduce nella realizzazione di progetti che migliorano l'ambiente urbano e sono orientati alla sostenibilità ambientale.**



Secondo la strategia dell'Unione Europea per la sostenibilità del settore immobiliare, gli edifici sono responsabili di circa il 40% del consumo energetico totale e del 36% delle emissioni di gas serra a livello europeo. Proprio per questo motivo, il settore edilizio rappresenta uno degli ambiti prioritari di intervento nelle politiche climatiche europee. **Con la redazione di questo documento, intendiamo ribadire e rendere concreto l'impegno del Gruppo nel contribuire attivamente alla transizione verso un futuro più sostenibile.**

OVERVIEW 2024: PROGETTI AVVIATI,
IN CORSO E CONCLUSI.



Nel corso del 2024 abbiamo portato avanti numerosi progetti che riflettono il nostro impegno per la rigenerazione urbana, la sostenibilità ambientale e la valorizzazione del patrimonio architettonico. Attraverso interventi completati e cantieri in corso, continuiamo a trasformare spazi dismessi o sottoutilizzati in luoghi di qualità, pensati per il benessere delle persone e il dialogo con il contesto circostante. Di seguito presentiamo alcuni dei progetti più significativi su cui abbiamo lavorato nell'ultimo anno:

MILANO

/ **Gate Central**

Completato nel 2024, abbiamo rigenerato un'area storica di grande valore tra San Lorenzo e Via Dei Fabbri. L'intervento include una piazzetta pedonale, nuovi spazi verdi, soluzioni per mitigare traffico e isole di calore e il completamento della cortina edilizia in armonia con il contesto monumentale.

/ **Artown Milano**

Il progetto prevede la trasformazione di un ex fabbricato industriale in via Crollalanza, nel cuore dei Navigli, in un complesso residenziale su tre livelli che ospiterà 12 appartamenti. Il progetto si distingue per un raffinato dialogo fra arte, design e architettura, grazie alle installazioni dell'artista Vincenzo Marsiglia. Terrazze alberate, patii e corridoi centrali "a cattedrale di luce" valorizzano la sostenibilità, riducono l'impatto ambientale e integrano l'abitare col tessuto urbano circostante.

/ **Bloc Savona**

Stiamo riconvertendo due edifici ex produttivi in eleganti palazzine residenziali: l'intervento interno salvaguarda le caratteristiche storiche, mentre l'edificio lato strada si rifà ai materiali tipici milanesi: mattoni, vetro e acciaio. Il cuore verde condominiale, con giardino mitigante, migliorerà microclima e vivibilità.

/ **Pizzi 27**

In un comparto urbano in trasformazione, abbiamo demolito un edificio ex produttivo insalubre per realizzare una moderna palazzina residenziale. L'intervento migliora l'immagine dell'isolato, favorisce il passaggio da attività industriali a residenziali e commerciali e innalza la qualità urbana e ambientale.

TORINO

/ Flash Beinasco

In un'area industriale periferica, stiamo ristrutturando un centro commerciale dismesso per creare un hub multifunzionale dedicato al benessere, allo svago e alla socialità. Il progetto favorisce la rigenerazione del tessuto urbano e offre servizi di qualità alla comunità locale.

FINALE LIGURE

/ Villa Massara

È in corso la valorizzazione di una villa Liberty fronte mare, con suddivisione in unità abitative rispettose della memorabilità storica, in cui conserveremo la volumetria, gli intonaci e le pavimentazioni originali. Il giardino verrà riqualificato per armonizzare il patrimonio paesaggistico esistente con nuove funzioni residenziali, garantendo eleganza e autenticità.

/ 17024Varigotti

Dopo la demolizione dell'ex Hotel Plaza, stiamo ricostruendo un complesso residenziale studiato per limitare l'impatto paesaggistico, dotato di spazi comuni, giardini, piscina e aree pubbliche. L'obiettivo è offrire un modello di rigenerazione sostenibile e integrato nel borgo, valorizzando il contesto costiero e naturale.



TEMI MATERIALI
E STAKEHOLDER ENGAGEMENT.



3

Il primo passo per strutturare adeguatamente la redazione di un bilancio di sostenibilità riguarda la procedura di **analisi di materialità**. L'analisi di materialità è, infatti, il processo che permette di individuare le aree di intervento prioritarie per il Gruppo e per i suoi *stakeholder*, nonché le tematiche che gli stessi reputano più rilevanti.

La procedura parte con l'individuazione delle tematiche materiali, che viene effettuata in due modi: per mezzo di un'analisi approfondita del contesto e dei competitor principali in ottica di sostenibilità (analisi di materialità indiretta) e attraverso la richiesta esplicita agli *stakeholder* (analisi di materialità diretta). Questa attività - che abbiamo avviato inizialmente in forma indiretta e ha coinvolto diversi ruoli all'interno del team - ci ha permesso di tenere in considerazione le dinamiche esterne all'impresa, monitorando le tendenze di mercato globali e valutando le posizioni dei nostri principali stakeholder affinché la sostenibilità venga sufficientemente e adeguatamente integrata nel business.

Ai temi, così individuati, si passa all'assegnazione ad una rilevanza specifica quantificata grazie a un indice numerico in una scala che va da 1 (non di interesse) a 5 (interesse estremamente rilevante). La soglia di materialità è stata definita come maggiore o uguale a 3, ovvero sono stati definiti come **temi materiali** quei temi a cui, sia noi che i nostri *stakeholder*, hanno ricevuto un punteggio uguale o superiore alla soglia di materialità.

I temi, così definiti, saranno quelli su cui ci impegneremo in via prioritaria a porci obiettivi di miglioramento, realizzando iniziative concrete e sviluppando eventuali politiche specifiche.

A monte della verifica della materialità dei temi selezionati, è stato necessario procedere con l'individuazione degli *stakeholder* da coinvolgere nel processo di materialità. Sono molteplici le categorie di stakeholder che contribuiscono direttamente o indirettamente al nostro successo e che possono influenzare il nostro andamento e le nostre decisioni. È stato, quindi, necessario procedere con una mappatura ed una selezione dei nostri principali *stakeholder*, interni, quali il CdA o i dipendenti, ed esterni, quali i clienti e i fornitori. L'obiettivo futuro è quello di incentivare sempre più il dialogo e la comunicazione con i nostri portatori di interesse basandoci sui valori di trasparenza ed integrità.

Per raccogliere le istanze, le aspettative e i punti di vista dei nostri portatori di interesse avvieremo i prossimi anni attività di *stakeholder engagement*, un processo che prevede il coinvolgimento dei principali portatori di interesse relativamente ai temi materiali identificati.

Categorie di stakeholder	Definizione
Lavoratori interni	Chi opera alle dipendenze o per conto della Società, incluse le loro rappresentanze.
Lavoratori esterni	Chi collabora con la Società ma non alle sue dirette dipendenze.
Fornitori di materie prime	Chi fornisce materie prime alla Società.
Fornitori di servizi	Chi fornisce servizi alla Società.
Fornitori di materiali	Chi fornisce materiali alla Società.
Clienti	Fruitori dei prodotti della Società, comprese le associazioni dei consumatori.
Investitori	Chi investe nei progetti del Gruppo.
Società e comunità locali	Il contesto sociale dei territori in cui si trovano i progetti realizzati della Società che influenza direttamente o indirettamente le sue attività.
Istituzioni	Il complesso delle istituzioni che influenzano direttamente o indirettamente le attività della Società (es. Regioni, Province, Comuni ecc).
Istituti finanziari	Banche e istituti di credito che contribuiscono al finanziamento delle attività della Società.
Media e stampa	Mezzi di comunicazione e di informazione internazionali, nazionali e locali (es. televisione, stampa, radio e web) che influenzano direttamente o indirettamente le attività della Società.
Competitor di mercato	Aziende che lavorano nel settore delle costruzioni edili in Italia.

Per l'assegnazione dei punteggi di materialità e l'individuazione delle tematiche prioritarie abbiamo deciso di adottare una tipologia di engagement a coinvolgimento **indiretto**. Attraverso questa modalità, per ogni categoria di *stakeholder*, a differenza del coinvolgimento diretto come, ad esempio, la somministrazione di questionari o interviste, è stata selezionata e analizzata la documentazione utile a ricostruire le opinioni e le istanze legate ai temi prioritari; permettendoci di stabilire la rilevanza dei temi per gli stakeholder.

Tema prioritario	Definizione
Creazione di valore aziendale	La capacità dell'azienda di generare e distribuire valore economico all'interno e all'esterno del Gruppo.
Benessere e coinvolgimento dei lavoratori	La promozione della soddisfazione e del benessere dei lavoratori attraverso la creazione di un ambiente di lavoro sereno e la valorizzazione delle loro competenze.
Relazione con il territorio	Il rispetto dei territori interessati dalle attività della filiera, valorizzandone gli aspetti ambientali, sociali, economici e culturali.
L'impegno per l'ambiente	L'attenzione all'uso delle materie prime, un'adeguata gestione dei materiali costruttivi, delle risorse energetiche, idriche e delle emissioni dirette e indirette, oltre alla mitigazione di possibili rischi.

Le seguenti tematiche verranno ampliate e dettagliate, con obiettivi e azioni ad hoc, nei prossimi anni.

CREAZIONE DI VALORE.



4

VALORE AZIENDALE GENERATO E DISTRIBUITO

L'attività del Gruppo si fonda su una strategia di sviluppo immobiliare orientata alla realizzazione di progetti in **location di particolare pregio**, inserite in contesti urbani esclusivi e caratterizzati da elevato *standing*. Questa scelta ci consente di intercettare un mercato potenziale ampio e diversificato, non necessariamente legato alla territorialità dell'investitore, e di valorizzare interventi immobiliari in grado di generare valore nel medio-lungo periodo.

Allo stesso tempo, i nostri progetti interpretano le più recenti evoluzioni del mercato residenziale, sempre più orientato verso un **nuovo modo di percepire l'abitare**. Le soluzioni progettuali che proponiamo, infatti, integrano criteri di sostenibilità ambientale e prevedono spazi pensati per favorire un equilibrio tra vita e lavoro, oltre a momenti di socialità e condivisione tra i residenti.

La strategia di sviluppo si inserisce in un contesto di **progressiva ripresa del mercato immobiliare italiano**. Secondo le più recenti rilevazioni di settore, infatti, il comparto ha registrato una crescita complessiva dell'1% circa, accompagnata da un incremento significativo delle compravendite di abitazioni, pari al 15,8%¹. Questo andamento riflette un rinnovato dinamismo del settore residenziale e conferma il ruolo strategico dell'edilizia nello sviluppo economico e nella rigenerazione urbana.

	Gruppo Building S.p.A.	Building S.p.A.
Valore economico generato	1.372.096	25.529.576
Valore economico distribuito	2.974.683	12.230.613
Costi operativi	859.572	11.871.934
Salari e benefit dipendenti	778.741	1.141.990
Pagamenti ai fornitori di capitale	952.017	0
Pagamenti alla PA	384.353	-783.311
Valore economico trattenuto	-1.602.587	13.298.963

Valore economico generato e distribuito dal Gruppo e da Building S.p.A. al 31/12/2024 (in €)

¹ Fonte: [Il Sole 24 Ore](#)

Il Gruppo, in qualità di holding di partecipazione, presenta un valore economico generato pari a 1.3 milioni di euro, a fronte di un valore economico distribuito di 2.9 milioni. Tale differenza determina un valore economico trattenuto negativo riconducibile alla natura della Società che svolge prettamente **funzioni di coordinamento e gestione delle partecipazioni**. Building S.p.A. rappresenta, invece, la sua principale entità operativa e concentra la quasi totalità delle attività nello **sviluppo delle operazioni immobiliari realizzate per le società immobiliari controllate**. Di conseguenza, registra un valore economico generato significativamente più elevato (25.5 milioni di euro) e un valore economico distribuito pari a 12.2 milioni, composto in larga parte dai costi operativi.

VALORIZZARE IL PATRIMONIO E IL TERRITORIO

Storia, cultura e creatività continuano a rappresentare una fonte di ispirazione per le nostre attività, alimentando un impegno costante nella rigenerazione urbana e nella valorizzazione del patrimonio. Molte delle nostre costruzioni prevedono l'installazione di opere d'arte sulle facciate e nei pressi degli immobili, oppure spazi in cui adibire mostre d'arte contemporanea.

Non ci limitiamo alla città di Torino: operiamo anche in altri contesti locali, dove promuoviamo interventi di recupero e riqualificazione che uniscono attenzione al valore storico-artistico, sostenibilità ambientale e impatto sociale. Nel solco delle iniziative avviate negli anni precedenti, anche quest'anno abbiamo investito in progetti volti a restituire nuova vita a edifici e spazi simbolici, creando connessioni tra passato e presente. **Ogni intervento è guidato da un approccio integrato, che mira a coniugare qualità architettonica, fruibilità collettiva e rispetto per l'identità dei luoghi, rafforzando il legame tra le comunità e il proprio territorio.**

RELAZIONE CON IL TERRITORIO

EXCLUSIVE BRANDS TORINO

Un network aziendale promosso da Unione Industriali Torino e pensato anche per integrare il tessuto accademico con le realtà imprenditoriali del territorio.

Prima rete di aziende di eccellenza del Made in Italy piemontese, EBT attualmente è composta da 29 realtà che spaziano dal tessile, alla tecnologia, dalle strutture ricettive all'alta gioielleria, dall'enogastronomia all'estetica, alla moda. EBT, nata ormai più di undici anni fa, ha da subito adottato una carta etica per tenere in considerazione il mutamento del contesto esterno e del cambiamento del principio stesso di eccellenza, che per necessità si è trasformato per assumere un valore più ampio. L'eccellenza del prodotto, infatti, rappresenta solo la base alla quale le aziende aderenti vogliono aggiungere la promozione e la valutazione degli impatti sociali e ambientali delle proprie azioni, impegnandosi a migliorare costantemente la sostenibilità dei propri processi produttivi, mettendo al centro le persone coinvolte nella filiera e offrendo prodotti di ottima qualità.

Le responsabilità che si assumono gli aderenti a EBT:

- / **Responsabilità verso le nuove generazioni:** le aziende partner rappresentano un modello industriale legato al territorio, di cui custodiscono e preservano i saperi artigianali e industriali e a cui vogliono apportare le proprie innovazioni, arricchendo il patrimonio intangibile delle comunità di riferimento.
- / **Responsabilità verso il pianeta:** le aziende partner pensano il proprio prodotto e il modo in cui realizzarlo, considerando il relativo impatto sull'ambiente, nel costante e quotidiano impegno a ridurlo.
- / **Responsabilità verso le persone:** le aziende partner garantiscono luoghi di lavoro salubri e sicuri e rispettano i diritti dei lavoratori, non solo nei propri stabilimenti produttivi, ma lungo tutta la filiera a monte su cui hanno controllo, scegliendo a tal fine solo fornitori che applicano i medesimi valori.
- / **Responsabilità verso i valori fondanti:** le aziende partner rappresentano eccellenze di riferimento nei relativi settori merceologici, espressione autentica del Made in Italy, proponendo un prodotto originale, creativo, non standardizzato, frutto di passione e competenza migliori.

Grazie alla partecipazione in EBT, **nel 2024 abbiamo aperto le porte ad un gruppo di 5 studenti del corso di Laurea magistrale in Design Sistemico del Politecnico di Torino** per lo sviluppo della loro tesi di laurea che prevedeva lo sviluppo di un modello che mira a raggiungere la sostenibilità del “Sistema Casa” nel processo di costruzione e di abitazione degli edifici. Nella costruzione degli edifici, in ambiente di cantiere, in Italia vengono **smaltite ogni anno circa 5,4 milioni di tonnellate di rifiuti misti**. Una quantità difficile da recuperare e che richiede una maggiore attenzione da parte delle aziende. Altrettanto considerevole è il volume di **risorse che vengono sprecate in contesto abitativo**, a causa di inadeguati livelli di efficientamento energetico delle residenze e a causa di cattive abitudini degli inquilini.

Lo studio, fortemente innovativo, analizza e propone soluzioni di intervento che impattano su entrambi gli aspetti: il processo e l’abitare. Nello studio, intitolato **WIP: “Wellness & Innovation Program”** i laureandi hanno adottato un approccio di co-design con il Gruppo Building, che ha fornito il supporto tecnico e l’accesso a tutta la documentazione relativa ai nostri progetti realizzati a partire dal 2015. Questo ha permesso al gruppo di designer sistemici di applicare il modello su casi reali, misurandone l’efficacia e l’applicabilità in diversi contesti abitativi. Gli studenti hanno avuto modo di fare dei sopralluoghi nel cantiere di **Gate Central** a Milano e **UpTown Torino**, confrontandosi ripetutamente con figure quali il responsabile dell’ufficio tecnico e il capo cantiere.

CONSULTA TORINO

Gruppo Building S.p.A. fa parte dal 2020 di Consulta Torino. Istituita nel 1987, Consulta ha come scopo la **valorizzazione dei beni artistici e culturali** e il suo principale obiettivo è quello di contribuire a **migliorare la fruibilità del patrimonio storico e artistico torinese**.

Grazie al supporto di Società ed Enti soci dell’iniziativa, ogni anno Consulta mette a disposizione della città una somma per la valorizzazione e fruizione del patrimonio storico e artistico. Grazie a queste risorse, in collaborazione con le istituzioni e gli enti di tutela, in trent’anni sono stati investiti più di 30 milioni di euro e sono stati realizzati 90 progetti di restauro e valorizzazione.

LE NOSTRE PERSONE.



5

Siamo guidati dalla convinzione che una gestione trasparente e attenta delle persone possa tradursi direttamente in un vantaggio competitivo concreto. Per noi, i nostri dipendenti rappresentano una risorsa fondamentale perché è grazie al loro impegno, alle loro competenze e alla loro professionalità che siamo in grado di offrire ai nostri stakeholder prodotti e servizi conformi ai più alti standard qualitativi.

Adottiamo politiche volte a tutelare e valorizzare le persone, promuovendo **un ambiente di lavoro sereno e inclusivo, basato su relazioni di fiducia e lealtà reciproca**. Il nostro obiettivo è costruire una cultura aziendale positiva, capace di favorire la collaborazione e di far sentire ogni dipendente apprezzato e sostenuto nel proprio percorso professionale.

Guidati da questi principi, ci adoperiamo ogni giorno per creare un ambiente di lavoro inclusivo e stimolante, dove ciascuno possa esprimere al meglio il proprio potenziale, sviluppare competenze e intraprendere un percorso di crescita professionale.

Il nostro approccio è **antropocentrico**: crediamo che le persone debbano essere al centro. Consideriamo i nostri dipendenti come il vero “capitale umano” dell’organizzazione e riconosciamo nella combinazione delle loro competenze e professionalità uno dei nostri principali punti di forza. Per questo, abbiamo sviluppato un metodo di lavoro che valorizza non solo la produttività, ma anche **l’integrità, l’onestà e la correttezza**, principi fondamentali che guidano ogni decisione relativa alla crescita funzionale e responsabile del rapporto di lavoro.

In coerenza con la natura delle nostre attività, la valorizzazione della persona va di pari passo con la tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori. Non ci limitiamo a rispettare gli obblighi normativi, ma puntiamo al miglioramento continuo delle condizioni di lavoro, ispirandoci ai principi di **prevenzione e precauzione**.

Valorizzazione, formazione e sicurezza rappresentano un’unica visione strategica con cui intendiamo rafforzare il nostro impegno verso il benessere delle persone.

Un pilastro della nostra politica in materia di sicurezza è rappresentato dai contenuti dei **Documenti di Valutazione dei Rischi (DVR)** e dall’organizzazione periodica di **corsi di formazione e aggiornamento** dedicati alla salute e sicurezza sul lavoro, come richiesto dalla normativa vigente, in particolare dal Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n.81 e successive modifiche e integrazioni. Inoltre, promuoviamo il coinvolgimento diretto dei nostri collaboratori su questi temi, raccogliendo feedback per migliorare concretamente l’ambiente in cui operano.

Infine, promuoviamo la crescita culturale e professionale del personale, incentivando la sensibilità verso le tematiche ambientali, sanitarie e di sicurezza, e ci impegniamo a garantire un ambiente di lavoro sicuro, sano, motivante e partecipativo, in cui ciascun lavoratore possa sentirsi parte attiva degli obiettivi aziendali.

COMPOSIZIONE E TURNOVER

Il numero totale dei dipendenti di Gruppo Building S.p.A. al 31.12.2024 ha subito una lieve diminuzione rispetto all'anno precedente. Si tratta di **32 dipendenti**: 14 assunti da Gruppo Building S.p.A., di cui 3 uomini e 11 donne, e 18 da Building S.p.A., tutti uomini.

Categoria	2023		2024	
	n.	%	n.	%
Uomini	26	70%	21	65%
Donne	11	30%	11	35%
Totale	37	100%	32	100%

N. per genere di Gruppo Building S.p.A. e Building S.p.A. (dati al 31/12/2024)

Categoria	< 30 anni	30 - 50 anni	> 50 anni	Totale
Uomini	1	13	9	23
Donne	2	5	4	11
Totale	3	18	13	34
%	9%	53%	38%	100%

Dipendenti genere ed età di Gruppo Building S.p.A. e Building S.p.A. (dati al 31/12/2024)

Tutti i dipendenti hanno un **contratto a tempo indeterminato**, ad eccezione di un uomo assunto con contratto a tempo determinato presso Building S.p.A. La quasi totalità dei dipendenti assunta a tempo indeterminato indica una scelta aziendale di solidità e che desidera fidelizzare i propri dipendenti.

Invariata rispetto al 2023 la suddivisione dell'organico per tipo di impiego full time/part time. **La totalità dei dipendenti è assunta con un contratto a tempo pieno (full-time).**

Tipologia di contratto	Gruppo Building S.p.A.	Building S.p.A.	Totale
Contratto Full-time	14	18	32
Organico a tempo indeterminato	14	17	31
uomini	3	17	20
donne	11	0	11
Organico a tempo determinato	0	1	1
uomini	0	1	1
donne	0	0	0

Dipendenti per tipo di impiego e tipologia contrattuale di Gruppo Building S.p.A. e Building S.p.A. (dati al 31/12/2024)

Al 31.12.2024, le nostre Società contavano **11 donne**, pari al 30% del totale dei dipendenti.

Tutti i dipendenti di Gruppo Building S.p.A. sono inquadrati nel Contratto Collettivo Nazionale "Industria", mentre quelli di Building S.p.A. fanno riferimento al CCNL "Edilizia Industria", in coerenza con le diverse attività svolte dalle due Società.



TURNOVER AZIENDALE

L'analisi del turnover evidenzia una bassa rotazione del personale: nel 2024 si è registrata una sola assunzione e due cessazioni. Il tasso di turnover risulta quindi contenuto e in linea con l'anno precedente, indicando una buona stabilità occupazionale e un elevato livello di coesione interna.



Assunzioni	Totali	Cessazioni	Totali
Tasso d'assunzione	3,13%	Tasso di turnover negativo	6,25%
Numero totale di assunzioni nell'anno	1	Numero totale di cessazioni nell'anno	2
Numero di assunzioni (lavoratori dipendenti) nell'anno per genere		Numero di cessazioni (lavoratori dipendenti) nell'anno per genere	
uomini	1	uomini	2
donne	0	donne	0
Numero di assunzioni (lavoratori dipendenti) nell'anno per fascia di età		Numero di cessazioni (lavoratori dipendenti) nell'anno per fascia d'età	
Sotto i 30 anni	0	Sotto i 30 anni	0
Tra 30 e 50 anni	1	Tra 30 e 50 anni	2
Sopra i 50 anni	0	Sopra i 50 anni	0
Numero di assunzioni (lavoratori dipendenti) nell'anno per nazionalità		Numero di cessazioni (lavoratori dipendenti) nell'anno per nazionalità	
Italiana	1	Italiana	2
Tasso di turnover complessivo			9%

SALUTE E SICUREZZA

La tutela della salute e della sicurezza sul lavoro rappresenta per noi un impegno costante e prioritario. Da sempre ci impegniamo a offrire ai nostri dipendenti e collaboratori un ambiente di lavoro sicuro, salubre e conforme alla normativa vigente. Riconosciamo il valore della prevenzione e promuoviamo una cultura aziendale fondata sul **rispetto delle regole e sulla consapevolezza individuale e collettiva** dei rischi legati all'attività lavorativa.

Tutti i nostri lavoratori hanno accesso agli standard minimi di sicurezza previsti dalla legge e sono dotati di **Dispositivi di Protezione Individuale (DPI)** adeguati alle mansioni svolte. Garantiamo la distribuzione di caschi protettivi, scarpe antinfortunistiche, guanti e altri strumenti specifici, con particolare attenzione alle esigenze di Building S.p.A., società operante nel settore cantieristico, dove il livello di rischio è più elevato.

Oltre alla fornitura dei DPI, abbiamo adottato **sistemi di gestione della sicurezza sul lavoro all'avanguardia**, che ci permettono di monitorare costantemente le condizioni operative e intervenire in modo tempestivo qualora emergano situazioni critiche, specialmente nei cantieri.

La **formazione sulla sicurezza** rappresenta un altro pilastro fondamentale del nostro approccio. Durante l'intero anno, eroghiamo corsi regolari e aggiornamenti formativi destinati a tutti i dipendenti, in conformità a quanto

stabilito dall'articolo 35 del Decreto Legislativo 81/08. Questi percorsi formativi comprendono sia contenuti generali, come i principi di prevenzione, sia moduli specifici relativi all'uso sicuro di macchinari, strumenti e materiali. L'obiettivo è fornire a ogni lavoratore le competenze necessarie per affrontare il proprio ruolo in modo responsabile e consapevole, riducendo al minimo il rischio di incidenti o infortuni.

In aggiunta alle ore di formazione dedicate ai temi di salute e sicurezza, nel corso del 2024 abbiamo proseguito le attività di formazione e aggiornamento professionale, finalizzata al mantenimento e al rafforzamento delle competenze operative dei nostri collaboratori. Tali iniziative rappresentano uno strumento fondamentale per sostenere lo sviluppo professionale e garantire elevati standard qualitativi delle nostre attività aziendali.

In linea con il quadro normativo vigente, abbiamo adottato per entrambe le nostre società il **Documento di Valutazione dei Rischi (DVR)**, che costituisce lo strumento centrale per l'identificazione, l'analisi e la gestione dei pericoli presenti nei luoghi di lavoro. Il DVR è redatto tenendo conto delle specificità di ciascuna realtà aziendale e viene aggiornato ogniqualvolta si verificano modifiche rilevanti nell'organizzazione del lavoro, nei processi produttivi o nelle attrezzature utilizzate. Gli ultimi aggiornamenti risalgono al 2022, sia per il Gruppo Building S.p.A. che per Building S.p.A..

In particolare, per Building S.p.A., dove le attività comportano un'esposizione **maggiore a fattori di rischio**, il DVR considera attentamente una serie di variabili:

- / la tipologia di lavorazioni svolte;
- / la natura e la quantità delle materie prime utilizzate;
- / i livelli e la durata dell'esposizione a sostanze potenzialmente nocive (come agenti chimici o amianto);
- / i valori limite di esposizione;
- / la presenza di macchinari e impianti;
- / la conformazione strutturale dei luoghi di lavoro
- / il numero di lavoratori presenti.

L'analisi di questi elementi consente di individuare in modo mirato le misure di prevenzione e protezione più efficaci, personalizzate in funzione delle reali condizioni operative.

Per entrambe le Società è nominato il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione (RSPP), oltre ai preposti alla sicurezza e al Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza (RLS). Queste figure ricoprono un ruolo strategico nel sistema di prevenzione e ricevono una formazione adeguata, aggiornata periodicamente, in base alle specifiche responsabilità attribuite loro. I dirigenti e i preposti sono formati in materia di sicurezza con contenuti mirati, così come tutti i lavoratori partecipano a incontri formativi e informativi su base continua, in linea con quanto stabilito dall'art. 37 del D.Lgs. 81/08.

Riteniamo che la **partecipazione attiva dei lavoratori** sia essenziale per rendere più efficace il sistema di prevenzione e per promuovere una cultura della sicurezza condivisa. Per questo motivo, coinvolgiamo i dipendenti nella gestione della salute e sicurezza, condividendo con loro i risultati delle valutazioni dei rischi e raccogliendo feedback in occasione di sessioni formative o incontri dedicati. L'obiettivo per l'Azienda è favorire una **maggiore responsabilizzazione individuale** e creare un clima collaborativo, in cui la sicurezza sia un valore comune e condiviso.

Nel rispetto del D. Lgs. 24/2023, disponiamo di un protocollo per la gestione delle segnalazioni interne (*whistleblowing*), strumento che consente ai lavoratori di comunicare in modo riservato all'Organismo di Vigilanza eventuali situazioni di rischio o irregolarità, rafforzando ulteriormente il nostro impegno per un ambiente di lavoro sicuro e trasparente.

Nel corso del 2024 non si sono verificati infortuni né in Gruppo Building S.p.A. né in Building S.p.A., a conferma dell'efficacia delle misure adottate e del senso di responsabilità diffuso tra i nostri collaboratori. Per mantenere questi risultati legati alla sicurezza sul lavoro, analizziamo annualmente gli eventuali incidenti e/o quasi-incidenti e promuoviamo riunioni ad hoc, così come organizziamo attività di addestramento sul campo ("on the job"), direttamente nei luoghi in cui si svolge l'attività lavorativa. Tali momenti esperienziali sul campo rappresentano occasioni preziose per rafforzare la consapevolezza dei lavoratori e aggiornare le procedure operative.

Continueremo a investire nella sicurezza sul lavoro, convinti che essa rappresenti non solo un obbligo normativo, ma anche un fattore chiave per la sostenibilità e il benessere della nostra organizzazione.

VERS
UN'EDILIZIA
A BASSO IMPATTO AMBIENTALE.



6

Secondo l'Environmental European Agency (EEA), il settore delle costruzioni è responsabile del 35% dei rifiuti prodotti nell'Unione Europea, del consumo del 50% delle materie prime e fino al 12% delle emissioni di gas serra rilasciate in atmosfera². Si tratta, infatti, di un **settore centrale per la transizione verso l'economia circolare** prevista dal Green Deal Europeo.

A tal fine, è fondamentale intervenire su più fonti, adottando soluzioni progettuali, tecnologiche e gestionali che possano ridurre gli impatti ambientali lungo l'intero ciclo di vita degli edifici. Tra i principali ambiti su cui agire si individuano:

- / lo **sviluppo di edifici intelligenti e ad alta efficienza energetica** grazie allo sviluppo di soluzioni progettuali orientate al risparmio energetico - ad esempio, la progettazione passiva, l'isolamento termico avanzato, l'installazione di impianti fotovoltaici;
- / la **riqualificazione e la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente**, contribuendo alla riduzione del consumo di suolo, tema particolarmente rilevante in ottica di tutela del territorio;

- / l'adozione di **certificazioni e standard di sostenibilità ambientale** - LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method), CasaClima, per citarne alcune - che valutano in modo oggettivo le prestazioni ecologiche degli edifici;
- / l'impiego di **materiali sostenibili**, quindi riciclati, riciclabili e a basse emissioni di CO₂ - ad esempio, acquistati da fornitori locali così da limitare l'impatto ambientale di logistica e trasporti;
- / la **gestione efficiente e sostenibile delle risorse idriche** attraverso l'adozione di soluzioni finalizzate a contenere i consumi idrici quotidiani, come sistemi per la raccolta e il riutilizzo dell'acqua piovana oppure per il trattamento delle acque grigie.

Come Gruppo Building siamo **attivamente operativi su questi fronti**, integrando strategie e soluzioni sostenibili sia nella fase progettuale sia in fase realizzativa. Dalla costruzione di edifici ad alta efficienza energetica alla riqualificazione del patrimonio esistente, dall'utilizzo di materiali a basso impatto

² [Addressing the environmental and climate footprint of buildings, 2024, EEA Report](#)

ambientale all'adozione di certificazioni riconosciute a livello internazionale, ogni intervento riflette il nostro impegno nel preservare e tutelare l'ambiente e le comunità. L'attenzione che rivolgiamo ai temi della sostenibilità genera un valore aggiunto percepito e apprezzato anche dai nostri clienti.

Come Gruppo, adottiamo un approccio di **continua ricerca e implementazione delle migliori pratiche disponibili**, con particolare attenzione all'efficientamento energetico, alla gestione responsabile delle risorse e all'impiego di materiali innovativi e sostenibili.

Parte integrante della nostra strategia di sostenibilità è rappresentata anche dalla **collaborazione con Green Pea**, il primo green retail park al mondo fondato dalla famiglia Farinetti, con cui condividiamo la visione di un futuro migliore per il nostro Pianeta. La partnership Building-Green Pea, nata nel 2022, è volta alla progettazione di edifici, sul territorio nazionale e internazionale, sostenibili e rispettosi dell'ambiente ed è guidata un Manifesto tecnico, basato su sette elementi³:

- / **terra** - rigeneriamo la terra insieme a chi rispetta la bellezza che risiede nella natura e nella società;
- / **aria** - tuteliamo la purezza dell'aria, in sinergia con il mondo vegetale;

- / **acqua** - contrastiamo lo spreco e l'inquinamento dell'acqua, preservandole la qualità;
- / **consumo** - usiamo solo l'energia necessaria, prediligendo quella proveniente da fonti rinnovabili;
- / **filiera** - riduciamo e gestiamo risorse, scarti ed emissioni;
- / **persone** - incoraggiamo stili di vita sostenibili e relazioni di valore tra le persone, invitandole ad essere co-responsabili;
- / **futuro** - rendiamo conto, a noi stessi e agli altri, dell'impatto delle nostre scelte sul futuro, raccontandole.

Per tradurre in pratica i principi del Manifesto, abbiamo definito una strategia operativa composta da una serie di azioni mirate all'interno del nostro business. Tra queste, l'adozione di tecniche costruttive a secco - smontabili e sostituibili -, di sistemi di isolamento termico, di tecnologie di recupero dell'acqua piovana, nonché la creazione di spazi per lo sharing di oggetti e servizi e la predisposizione di orti e giardini condominiali per la piantumazione di specie arboree adatte alla biodiversità urbana.

³ Costruire per abitare nel rispetto della terra

PERFORMANCE AMBIENTALI DEI PROGETTI ATTIVI E CONCLUSI NEL 2024

Nel corso del 2024, la nostra attività si è articolata attraverso diversi cantieri dislocati nel Nord Italia, ognuno con caratteristiche diverse e specifiche.

Nel 2024 abbiamo:

/ avviato 2 progetti attualmente in fase di demolizione e scavo:

Artown Milano (Milano) e Pizzi27 (Milano);

/ 4 progetti in fase di costruzione:

17024Varigotti (Varigotti), Bloc Savona (Milano), Flash Beinasco (Torino) e Villa Massara (Alassio);

/ 1 progetto in fase di chiusura:

Gate Central (Milano)



Al fine di sintetizzare e rendere confrontabile nel tempo il nostro operato, abbiamo deciso di suddividere i progetti nelle seguenti fasi di sviluppo:

- 1. Demolizione e scavi**, momento iniziale necessario a preparare l'area di intervento e alla realizzazione delle fondazioni - in particolare, i due progetti in questione nel 2024 sono stati oggetto di attività di strip-out⁴;
- 2. In costruzione**, fase in cui si sviluppa l'ossatura principale dell'edificio e in cui si concentra il maggior impiego di risorse e materiali;
- 3. Finiture e consegna**, momento di finiture interne ed esterne, di installazione degli impianti definitivi e di verifiche finali.

⁴Lo strip-out - o demolizione selettiva - è una tecnica che consente di recuperare nella maggiore misura possibile i rifiuti dei cantieri edili, separati per tipologia già in fase di demolizione.

Questo tentativo di sintesi vuole rappresentare il punto di partenza per l'analisi delle performance ambientali, in riferimento a indicatori chiave come le emissioni prodotte, il consumo di risorse e la gestione dei rifiuti, che verranno approfondite ed estese nel corso dei prossimi anni.

La conoscenza puntuale dei progetti gestiti ci consente di leggere in modo trasparente le nostre performance ambientali e di migliorarle. A tal fine, riportiamo di seguito una panoramica sintetica dei principali cantieri avviati, in corso o conclusi durante l'anno oggetto di rendicontazione.

Fase	Progetto	Localizzazione	SLP (mq)	Terreno	Intervento	Destinazione	% avanzamento
Demolizione e scavi	Artown Milano	Milano	1.261	Browfield	Demolizione e nuova costruzione	Residenziale	3%
	Pizzi 27	Milano	2.727	Browfield	Demolizione e nuova costruzione	Residenziale	50%
	<i>Totale SLP demolizione e scavi</i>		3.988				
In costruzione	17024Varigotti	Varigotti	2.023	Browfield	Demolizione e nuova costruzione	Residenziale	71%
	Bloc Savona	Milano	1.357	Browfield	Demolizione e nuova costruzione	Residenziale	25%
	Flash Beinasco	Beinasco	18.016	Browfield	Ristrutturazione	Commerciale	84%
	Villa Massara	Alassio	710	Browfield	Ristrutturazione	Residenziale	54%
	<i>Totale SLP in costruzione</i>		22.105				
Finiture e consegna	Gate Central	Milano	1.692	Browfield	Nuova costruzione	Residenziale	100%
	<i>Totale SLP finiture e consegna</i>		1.692				
<i>Totale SLP</i>			27.785				

Per ogni progetto quindi abbiamo ritenuto necessario indicare la **Superficie Lorda di Pavimento (SLP)**, data dalla somma delle superfici di tutti i piani di un edificio, misurata al lordo delle murature esterne. Questa misura permette di confrontare più facilmente i progetti e, infatti, è stata utilizzata per il calcolo degli indicatori ambientali presentati nei successivi sotto capitoli.

In sintesi, tutti i nostri cantieri sono sviluppati su aree **brownfield**, ovvero terreni già urbanizzati, occupati in precedenza da edifici dismessi, impianti industriali o altre infrastrutture non più operative. L'intervento su terreni **brownfield** comporta numerosi **benefici ambientali ed economici**, tra cui il recupero di un suolo già compromesso - evitando l'occupazione di nuove aree naturali -, la valorizzazione o riqualificazione del tessuto urbano circostante all'area interessata e minor costi di urbanizzazione - grazie alla presenza di strutture e allacci già disponibili.

Nel 2024, solo uno dei progetti ha riguardato una costruzione *ex novo*, mentre la maggior parte degli interventi si è concentrata su operazioni di **demolizione e ricostruzione** o, in parte inferiore, su opere di ristrutturazione, testimoniando il nostro impegno nell'ambito della rigenerazione urbana. Inoltre, la destinazione della maggior parte dei progetti attivi nel 2024 è stata residenziale, rispondendo alla crescente domanda di abitazioni e alle attuali normative che richiedono edifici efficienti, sostenibili e integrati nel contesto urbano e cittadino esistente.



LE NOSTRE PERFORMANCE AMBIENTALI 2024 LUNGO IL CICLO EDILIZIO

Nel presente capitolo presentiamo i principali KPI monitorati all'interno del ciclo di vita di costruzione di un edificio al fine di mappare e rendicontare in modo trasparente le **performance ambientali legate alle nostre attività svolte nel corso del 2024**.

L'analisi si concentra sui seguenti **ambiti chiave**: i consumi energetici e le relative emissioni climalteranti Scope 1 e Scope 2, l'uso della risorsa idrica, la produzione di rifiuti e l'impiego di materie prime e materiali da costruzione.

Abbiamo deciso di analizzare e aggregare tali indicatori ambientali in funzione delle fasi di sviluppo dei nostri progetti⁵ - demolizione e scavi, costruzione, finiture e consegna - con l'obiettivo di individuare con precisione e presentare i momenti del ciclo edilizio in cui si concentrano i maggiori impatti ambientali e di orientare di conseguenza, nel tempo, azioni di miglioramento mirate ed efficaci.

ENERGIA ED EMISSIONI IN ATMOSFERA

Le attività legate alla costruzione sono fonti significative di consumo energetico e di emissioni di gas serra. Stime più recenti indicano che il settore edilizio, comprensivo delle fasi di costruzione, funzionamento e produzione dei materiali, è responsabile del 37% delle emissioni globali legate all'energia e ai processi industriali⁶. Per questo motivo, la misurazione accurata dei consumi energetici lungo ogni fase del ciclo edilizio e la conseguente riclassificazione delle emissioni - dirette (Scope 1) e indirette (Scope 2) - rappresentano un passaggio essenziale per rendicontare in modo trasparente e comparabile le performance del Gruppo Building.

Nel 2024, per alimentare le attività svolte in cantiere sono stati consumati oltre **293 mila kWh di energia**, di cui la quasi totalità è rappresentata da **energia elettrica**. Questa viene impiegata per l'uso delle attrezzature, per la ricarica delle batterie, per l'illuminazione dei cantieri e per l'alimentazione delle baracche. Durante le fasi finali del cantiere, invece, l'utilizzo è legato alle attività di collaudo degli impianti installati. L'unico consumo di **energia termica**⁷ è avvenuto in fase di costruzione, in particolare attraverso i consumi di gas naturale e, prevalentemente, di gasolio, impiegato per rifornire i mezzi di cantiere.

⁵ Rimandiamo all'Appendice per il dettaglio dei consumi di ogni cantiere

⁶ [Global Status Report for Buildings and Constructions, UNEP, 2024](#)

⁷ Potere Calorifico Inferiore gas naturale: Greenhouse gas reporting: conversion factors 2024, DEFRA
Potere Calorifico Inferiore gasolio: Greenhouse gas reporting: conversion factors 2024, DEFRA

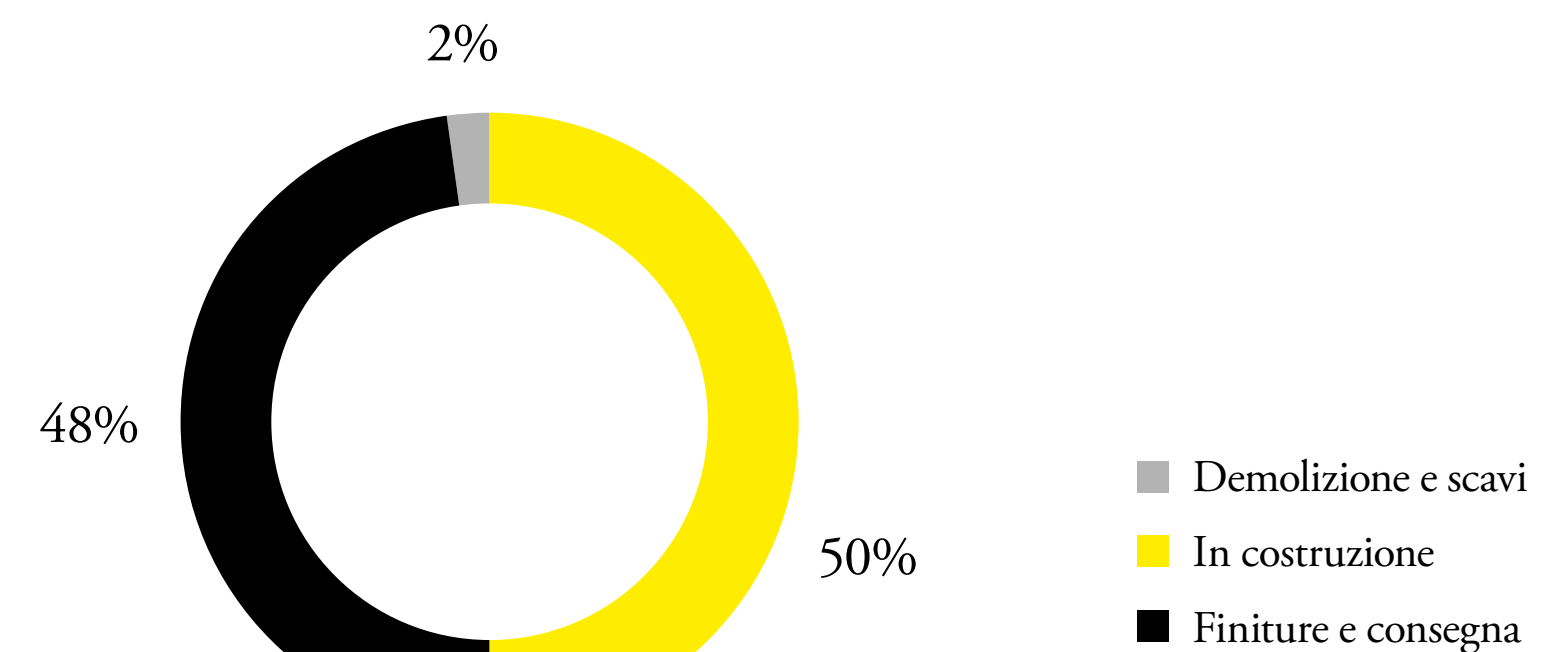
Di seguito riportiamo in tabella, per ogni fase di sviluppo, i dettagli del fabbisogno energetico e della rispettiva superficie complessiva costruita, nonché il relativo indicatore di intensità energetica. Questo approccio consente di rapportare l'impatto ambientale all'effettiva dimensione dei cantieri, offrendo un **parametro comparabile tra progetti, anni e fasi operative**. L'indicatore di intensità energetica risulta particolarmente utile a monitorare nel tempo l'efficacia delle misure di efficienza adottate, confrontare le performance tra cantieri di diversa scala e valutare l'incidenza ambientale per metro quadrato costruito.

Energia (2024)	mq	kWh	kWh / mq
Demolizione e scavi	3.988	2.266	1
energia elettrica consumata		2.266	1
energia termica consumata		0	NA
In costruzione	22.105	271.366	12
energia elettrica consumata		271.323	12
energia termica consumata		43	0
Finiture e consegna	1.692	20.000	12
energia elettrica consumata		20.000	12
energia termica consumata		0	NA
Totale	27.785	293.632	11

Energia consumata all'interno dell'organizzazione e intensità energetica di Gruppo Building S.p.A. dal 01.01.2024 al 31.12.2024

L'intensità **energetica della nostra attività produttiva** ammonta a **11 kWh/mq** oppure, in altre parole, per ogni metro quadro costruito abbiamo consumato **in media 11 kWh**.

INTENSITÀ ENERGETICA PER FASE DI SVILUPPO (KWH/MQ)



Da diversi anni abbiamo intrapreso attività di **sensibilizzazione del personale** e orientiamo parte dei nostri investimenti verso **strumenti e tecnologie più efficienti** dal punto di vista energetico - come l'ammodernamento del parco auto aziendale. Seppur l'impatto sia minore rispetto a quello dell'attività costruttiva, pensiamo che lavorare su una cultura della sostenibilità e quindi sui nostri comportamenti, debba far parte del cambiamento.

Dai nostri consumi di energia elettrica e termica derivano emissioni di gas a effetto serra in atmosfera. Nel contesto della rendicontazione ambientale, le emissioni di gas serra vengono classificate in tre categorie: Scope 1, Scope 2 e Scope 3. In particolare, le emissioni Scope 1 includono tutte le emissioni generate da fonti possedute, controllate o gestite direttamente da un'azienda, ad esempio quelle derivanti dall'utilizzo di combustibili fossili per i mezzi di cantiere o negli impianti termici. Le emissioni Scope 2, invece, sono di tipo indiretto, ovvero associate al **consumo di energia elettrica o termica acquistata**. Le Scope 2 possono essere calcolate secondo due diverse metodologie:

- / il metodo "location-based" che considera fattori di emissione riferiti al **mix energetico nazionale**;
- / la modalità "market-based" che riflette le **scelte contrattuali dell'azienda nel mercato dell'energia**, come l'acquisto di energia rinnovabile certificata.

Nel calcolo market-based, se non sono disponibili contratti o certificazioni di provenienza, viene applicato il "residual mix", che esclude l'energia già rivendicata come rinnovabile tramite le certificazioni da altri attori e permette di evitare le doppie attribuzioni.



Emissioni di GHG (2024)	mq	kgCO ₂ e	kgCO ₂ e / mq
Demolizione e scavi	3.988		
Scope 1		0	NA
Scope 2 location - based		596	0
Scope 2 market - based		1.134	0
In costruzione	22.105		
Scope 1		11.273	1
Scope 2 location - based		71.410	3
Scope 2 market - based		135.815	6
Finiture e consegna	1.692		
Scope 1		0	NA
Scope 2 location - based		5.264	3
Scope 2 market - based		10.011	6
Scope 1 + Scope 2 location - based	27.785	88.543	3
Demolizione e scavi	3.988	596	0
In costruzione	22.105	82.683	2
Finiture e consegna	1.692	5.264	3
Scope 1 + Scope 2 market - based	27.785	158.234	6
Demolizione e scavi	3.988	1.134	0
In costruzione	22.105	147.088	3
Finiture e consegna	1.692	5.264	3

Emissioni dirette e indirette di GHG e intensità delle emissioni di Gruppo Building S.p.A. dal 01.01.2024 al 31.12.2024

Nel 2024, le nostre emissioni di gas serra in atmosfera hanno raggiunto complessivamente oltre **88 mila chili di CO₂ equivalente** - se alle Scope 1 sommiamo le Scope 2 location-based - e circa **158 mila chili di CO₂ equivalente** - se, invece, viene considerato l'approccio market-based⁸.

La prevalenza del consumo di energia elettrica rispetto all'energia termica nel fabbisogno energetico totale dei nostri cantieri si riflette anche nelle emissioni; infatti, **le emissioni Scope 2 prodotte dal Gruppo nel 2024 sono superiori alle emissioni Scope 1**. Le emissioni Scope 1, infatti, sono determinate esclusivamente dal gas naturale e dal gasolio consumati nei cantieri in fase di costruzione, mentre le emissioni Scope 2 dipendono dall'energia elettrica utilizzata per alimentare ognuna delle fasi individuate. Nonostante la marcata differenza osservabile nei valori assoluti, le emissioni arrivano a bilanciarsi - in particolare per le fasi di costruzione e finitura e consegna - se rapportate ai metri quadri di SLP. Nel 2024, in media per ogni metro quadro costruito abbiamo generato **dai 3 ai 6 chili di CO₂ equivalente**, a seconda del metodo di calcolo adottato.

⁸ Fattore di emissione gas naturale: Greenhouse gas reporting: conversion factors 2024, DEFRA

Fattore di emissione gasolio: Greenhouse gas reporting: conversion factors 2024, DEFRA

Fattore di emissione Scope 2 "location based": Serie storiche delle emissioni di gas serra 2023, ISPRA

Fattore di emissione Scope 2 "market based": European Residual Mixes 2023, AIB

RISORSE IDRICHE

L'acqua rappresenta una risorsa strategica anche nel settore delle costruzioni, dove viene **impiegata in numerose fasi operative**: dalla preparazione dei materiali, al lavaggio di mezzi e attrezzature, nonché per uso sanitario. Nonostante l'edilizia non sia considerato un settore idrovoro, il suo **impatto sull'ambiente idrico può essere significativo** soprattutto in contesti urbani o aree soggette a stress idrico.

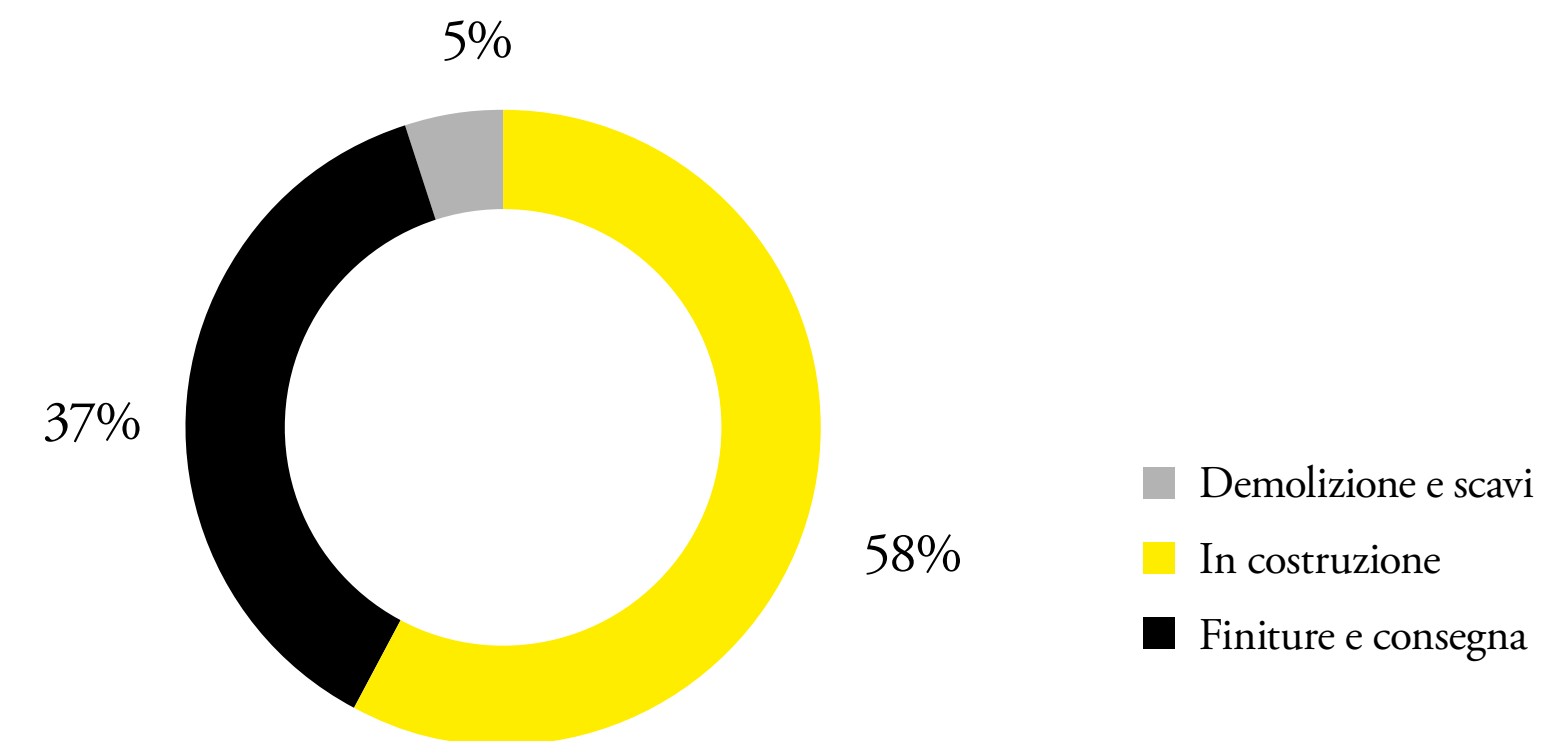
Riportiamo di seguito i volumi di acqua prelevata e consumata nei progetti attivi nel 2024 del Gruppo Building, distinti per ciascuna fase di sviluppo edilizio.

Acqua (2024)	mq	mc	mc / mq
Demolizione e scavi	3.988	335	0,1
In costruzione	22.105	20.587	1
Finiture e consegna	1.692	1.008	0,6
Totale	27.785	21.930	1

Prelievo idrico di Gruppo Building S.p.A. dal 01.01.2024 al 31.12.2024

Nell'anno oggetto di rendicontazione abbiamo consumato **21.930 metri cubi di acqua** - prelevati da acquedotto - e, in media, **per ogni metro quadro costruito abbiamo utilizzato 1 metro cubo di acqua**.

INTENSITÀ IDRICA PER FASE DI SVILUPPO (MC/MQ)



In nessuno dei nostri cantieri sono presenti sostanze potenzialmente pericolose negli scarichi e non sono stati rilevati incidenti di non conformità ai limiti di scarico, come richiesto dal D. Lgs. 152/2006.

Il consumo complessivo di acqua dei nostri progetti è comunque destinato a ridursi progressivamente grazie all'**introduzione di tecniche costruttive a secco**, che richiedono un impiego nettamente inferiore di risorse idriche rispetto ai metodi tradizionali. Queste soluzioni, infatti, non prevedono l'utilizzo di conglomerati umidi e riducono drasticamente la necessità di acqua nelle fasi di posa e lavorazione, oltre a velocizzare i tempi di esecuzione e a migliorare la sostenibilità complessiva dell'intervento.

MATERIE PRIME E MATERIALI

L'impiego intensivo di materie prime e di altri materiali da costruzione riflette le caratteristiche intrinseche dell'attività edilizia ed evidenzia la necessità di ripensare le pratiche edilizie alla luce degli impatti ambientali connessi a un **settore fortemente dipendente dalle risorse naturali**. Nel contesto della transizione verso un'edilizia più sostenibile, il tema dei materiali da costruzione assume, infatti, un ruolo centrale: essi determinano non solo la durabilità e l'efficienza, ma anche l'impronta ambientale complessiva degli edifici.

La scelta dei materiali da costruzione rappresenta quindi un aspetto fondamentale su cui agire per ridurre gli effetti sull'ambiente della nostra attività e gli impatti delle nostre realizzazioni lungo il loro intero ciclo di vita.

Come osservabile dalla tabella nella pagina accanto, nel 2024 abbiamo consumato oltre **6 mila metri cubi di calcestruzzo**, cemento e altri materiali inorganici.

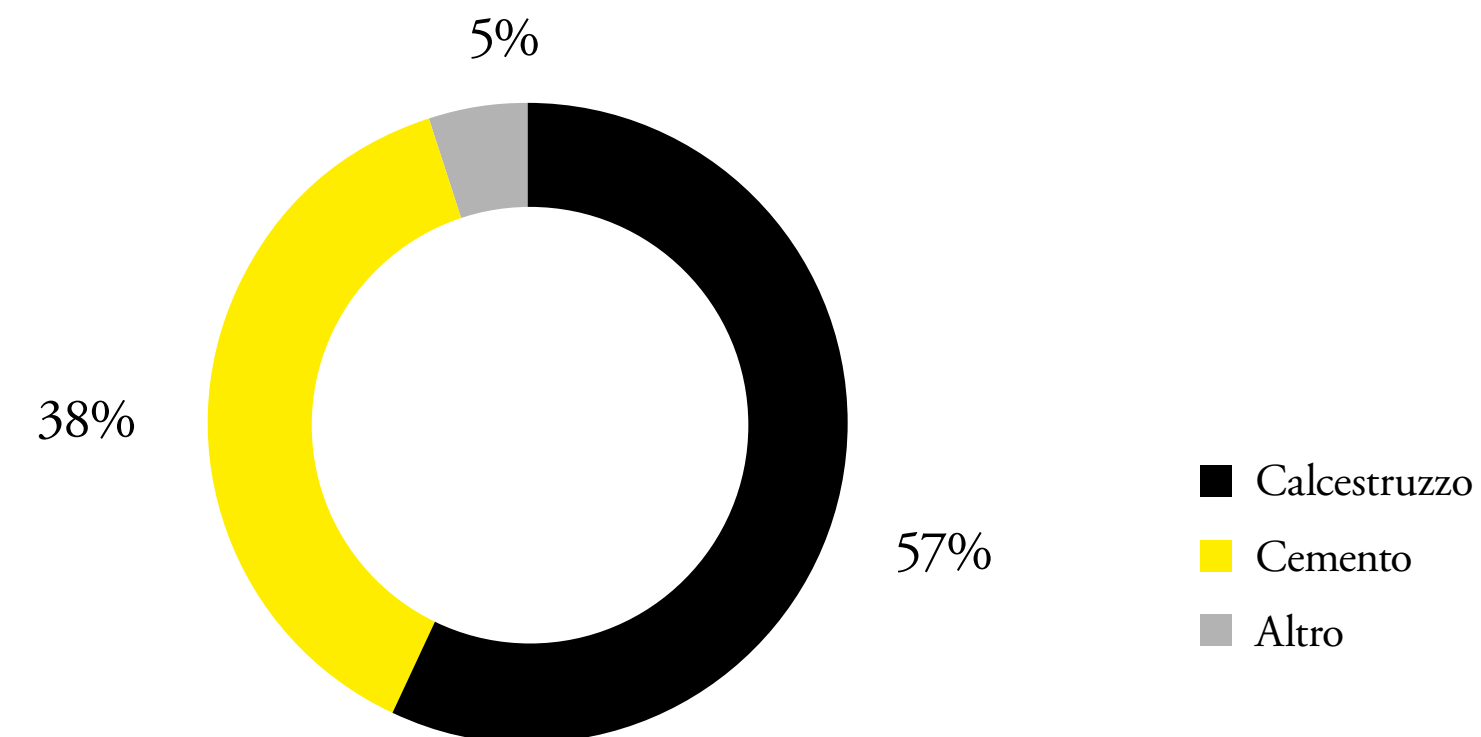
In media, **per ogni metro quadro di SPL** in fase di costruzione oppure in fase di finitura, abbiamo consumato **0,27 metri cubi di materiale**.

Materiale (2024)	mq	kWh	kWh / mq
In costruzione	22.105	3.127	0,14
calcestruzzo		654	0,03
cemento		2.452	0,11
altro		21	0,00
Finiture e consegna	1.692	3.274	1,94
calcestruzzo		2.982	1,76
cemento		0	NA
altro		292	0,17
Totale	23.797	6.401	0,27

Materiali utilizzati per volume da Gruppo Building S.p.A. dal 01.01.2024 al 31.12.2024

In particolare, il **calcestruzzo** - composto da cemento e altri aggregati - rappresenta oltre la metà (57%) dei materiali mappati sulla base del loro volume. Si tratta, infatti, di uno dei materiali più utilizzati nel settore grazie alla sua versatilità, resistenza meccanica e durabilità. Nonostante i suoi vantaggi tecnici, però, il **calcestruzzo ha un impatto ambientale rilevante**, determinato soprattutto dal processo produttivo del cemento. Per questo motivo, si stanno diffondendo sul mercato **soluzioni più sostenibili**, come il Ytong, che anche noi abbiamo iniziato ad utilizzare per alcuni nostri progetti.

MATERIALI UTILIZZATI PER VOLUME



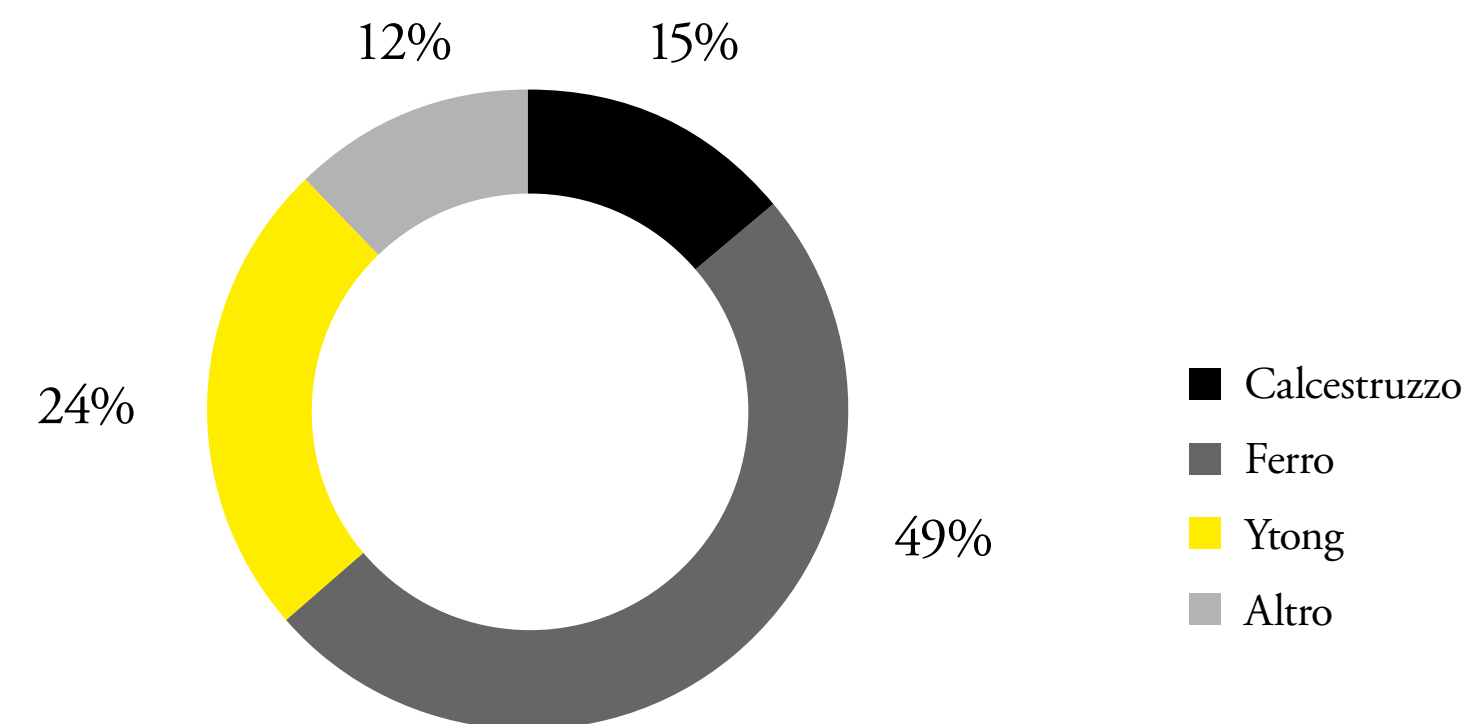
Invece, tra cartongesso, ferro, Ytong e altre risorse rendicontati sulla base del loro peso, **abbiamo consumato 1,7 tonnellate di materiale e, in media, 72 kg per ogni metro quadro costruito** o in fase di finitura.

Materiale (2024)	m ^q	kg	kg / m ^q
In costruzione	22.105	757.425	34
cartongesso		91.873	4
ferro		395.344	18
Ytong		121.320	5
altro		148.888	7
Finiture e consegna	1.692	949.320	561
cartongesso		153.641	91
ferro		447.300	264
Ytong		289.368	171
altro		59.191	35
Totale	23.797	1.706.745	72

Materiali utilizzati per peso da Gruppo Building S.p.A. dal 01.01.2024 al 31.12.2024

La percentuale più alta è rappresentata, in questo caso, dal **ferro** (49%) - materia prima fondamentale nell'edilizia, in particolare per la realizzazione di strutture portanti e per l'armatura del calcestruzzo, caratterizzato da elevata resistenza, duttilità e durabilità.

MATERIALI UTILIZZATI PER PESO



La riduzione degli impatti connessi ai materiali utilizzati si ottiene attraverso **l'impiego di materiali alternativi e innovativi**, riciclati, non contenenti sostanze pericolose, prodotti con tecnologie low-carbon o dall'elevata durabilità e sicurezza. Ad esempio, da diversi anni ormai impieghiamo per i nostri progetti il Ytong - o calcestruzzo aereo autoclavato -, un componente costruttivo leggero, resistente e isolante e che garantisce efficienza energetica degli edifici in cui è utilizzato.

Utilizzare materiali efficienti, inoltre, può comportare una **riduzione dei costi e dei rifiuti associati**, generando quindi un vantaggio sia per le performance economiche sia per quelle ambientali.

La **scelta dei fornitori di materie prime** rappresenta un altro elemento chiave per perseguire alternative più sostenibili. In particolare, ove possibile, prediligiamo aziende "locali", così da limitare le emissioni legate al trasporto, e già in possesso di protocolli di sostenibilità.

RIFIUTI

Le attività di cantiere - dalla demolizione alla realizzazione ex novo, fino alle finiture e agli allestimenti finali - generano una **vasta gamma di scarti** che includono materiali inerti (cemento, gesso e macerie), metalli, legno e residui di imballaggi.

I dati relativi ai rifiuti vengono acquisiti attraverso il registro rifiuti, il MUD (Modulo Unico di Dichiarazione ambientale) e altri formulari appositi. Tutti i rifiuti prodotti dal Gruppo vengono raccolti e avviati alle operazioni di recupero o smaltimento, secondo le modalità e le tempistiche previste dalle normative vigenti, affidandoci a un soggetto terzo per la gestione e il trattamento degli stessi⁹.

Rifiuti non pericolosi (2024)	mq	t	t / mq
In costruzione	22.105	533	0,02
Finiture e consegna	1.692	77	0,05
Totale	23.797	610	0,03

Rifiuti prodotti da Gruppo Building S.p.A. dal 01.01.2024 al 31.12.2024

Nel 2024 le attività di costruzione e finiture hanno comportato, complessivamente, la produzione di **610 tonnellate di rifiuti non pericolosi**. In media, sono stati **generate 0,03 tonnellate di rifiuti per ogni metro quadro costruito**.

⁹ I rifiuti prodotti nella fase di demolizione e scavi, quindi nei cantieri di Artown Milano e Via Pizzi, sono gestiti direttamente da subappaltatori, quindi non rendicontati all'interno del presente bilancio

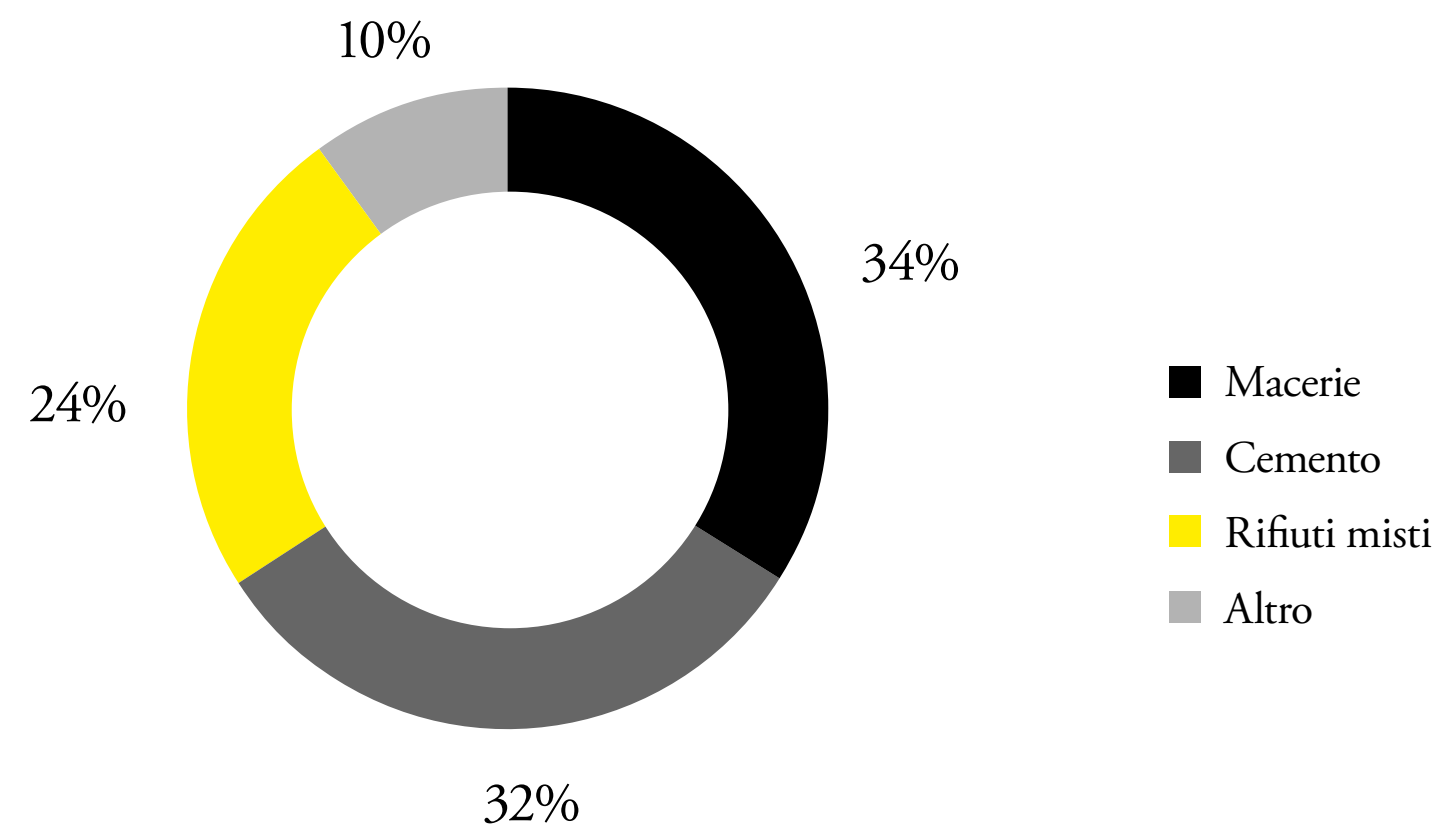
Nel corso del progetto di Villa Massara ad Alassio (Savona), inoltre, è stata effettuata la rimozione di circa 100 chilogrammi di amianto, materiale classificato come pericoloso per l'ambiente e per la salute, perché possibile causa di malattie cancerogene tramite inalazione. L'intervento è stato eseguito in conformità alle normative vigenti, affidando l'attività a operatori specializzati tramite subappalto in possesso delle certificazioni richieste per la gestione sicura e lo smaltimento di rifiuti contenenti **amianto**. Questa operazione ha rappresentato un'importante azione di bonifica ambientale, contribuendo alla messa in sicurezza dell'area e al miglioramento delle condizioni di salubrità del sito in fase di riqualificazione.

Rifiuti (2024)	t	%
Macerie	205	34%
Cemento	196	32%
Rifiuti misti	148	24%
Legno	35	6%
Gesso	17	3%
Vetro	6	0,91%
Imballi	5	1%
Totale	610	

Rifiuti per tipologia prodotti da Gruppo Building S.p.A. dal 01.01.2024 al 31.12.2024

L'analisi della composizione dei rifiuti generati nei cantieri attivi evidenzia come gran parte dei nostri materiali di scarto sia costituita da **macerie** (34%), seguite da **cemento** (32%) e da **rifiuti misti** (24%), tutte tipologie di rifiuto tipiche delle fasi di costruzione e finitura, durante le quali convergono scarti di lavorazioni eterogenee, non sempre facilmente separabili. La restante parte (10%) è costituita da frazioni minori come **legno, gesso, vetro e materiali da imballaggio**, tipicamente associati alla movimentazione dei materiali da costruzione e alle opere di finitura.

RIFIUTI PER TIPOLOGIA (%)



Le attività che conducono a **impatti maggiormente significativi correlati ai rifiuti sono senza dubbio quelle di demolizione e scavo**, soprattutto per il nostro Gruppo che effettua numerosi interventi di demolizione e ricostruzione su aree *brownfield*¹⁰.

I rifiuti da scavo - se non inquinati - rappresentano, inoltre, una categoria rilevante su cui agire per ridurre l'impatto ambientale complessivo del cantiere. L'incremento delle pratiche di gestione sostenibile degli scavi, come la **separazione selettiva dei materiali e l'ottimizzazione della logistica del trasporto**, può contribuire in modo sostanziale alla riduzione dei volumi di rifiuto destinati allo smaltimento.

Ci impegniamo a adottare gli accorgimenti necessari per limitare ove possibile gli impatti legati alla produzione di rifiuti. Ciò che ci permette di ridurre la quantità di rifiuti prodotti sono, in particolare, una **migliore gestione delle materie prime e l'utilizzo di materiali riciclati** qualitativamente analoghi ai materiali vergini in termini di durabilità e sicurezza.

¹⁰ I rifiuti prodotti nella fase di demolizione e scavi, quindi nei cantieri di Artown Milano e Via Pizzi, 27, sono gestiti direttamente da subappaltatori, quindi non rendicontati all'interno del presente bilancio

EDIFICI EFFICIENTI: L'ULTIMA FASE DEL PROCESSO EDILIZIO

Nel percorso verso un'edilizia più sostenibile non è sufficiente limitarsi a valutare gli impatti ambientali legati ai processi costruttivi, ma è fondamentale estendere l'analisi anche alla **performance ambientale degli edifici realizzati**, il “prodotto finale” dell'attività edilizia.

Nel 2024 l'Unione Europea ha pubblicato la quarta edizione della Direttiva 2024/1275/UE - la Energy Performance of Buildings Directive (**EPBD IV**) - come parte della strategia europea per il contenimento del riscaldamento globale e la transizione “verde”. Questa versione ha come obiettivo primario la riduzione delle emissioni attraverso la costruzione dal 2030 di soli **edifici a emissioni zero**, ovvero il cui - ridotto - fabbisogno energetico viene soddisfatto tramite fonti rinnovabili o comunque prive di carbonio.

In Italia, le prestazioni energetiche di un edificio sono quantificate attraverso l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) che, sulla base delle nuove disposizioni della Direttiva EPBD, dovrà essere aggiornato con nuovi parametri, tra cui l'energia rinnovabile prodotta in loco sul totale del consumo energetico e il Global Warming Potential degli edifici (kgCO₂e/mq). In Italia, il 47% degli immobili residenziali figura con una classe energetica F o G a fronte di una riduzione del 6,8% nel biennio 2022-2023 e di un aumento dell'1,1% per le classi C ed E e del 5,7% per la fascia A4-B¹¹.

Le nostre costruzioni vengono tutte progettate in ottica di riduzione dei consumi energetici - e delle relative emissioni - in fase abitativa, quindi con **classe energetica A4**. Si tratta, infatti, del massimo livello di efficienza energetica per gli edifici residenziali e commerciali secondo le normative europee e italiane, caratterizzati da isolamento termico avanzato, impianti di riscaldamento e raffreddamento efficienti e di impianti per la produzione di energia rinnovabile. Tra i nostri progetti passati, ad esempio, il progetto Forrest in Town, a Milano, ha ottenuto i crediti previsti dai protocolli di certificazione ambientale come **LEED** e **ITACA**, mentre Uptown a Torino è stato certificato **CasaClima**. L'efficientamento energetico, in entrambi i casi, si è raggiunto grazie all'utilizzo di materiali innovativi come, per il primo edificio, blocchi Ytong Thermo - composti da materiali naturali quali acqua e sabbia - e blocchi isolanti Climagold con l'aggiunta del nastro Ttofor e del cappotto termico, e per Uptown una facciata ricoperta da pannelli in fibra di legno riciclati al 99%.

Un'ulteriore risorsa che ci impegniamo a tutelare attraverso gli edifici che progettiamo e costruiamo è l'acqua. Infatti, implementiamo **sistemi innovativi di riutilizzo delle acque bianche** e che ci permettono di reinventare la coibentazione al fine di eliminare gli impianti di riscaldamento all'interno degli edifici. Per quanto riguarda i consumi idrici quotidiani da parte degli inquilini, nelle opere più recenti e laddove i regolamenti comunali

¹¹ Rapporto annuale sulla Certificazione Energetica degli Edifici - Annualità 2024, ENEA

lo permettono, abbiamo installato sistemi di recupero delle acque meteoriche volti a raccogliere, immagazzinare e riutilizzare l'acqua piovana. Il riutilizzo in questione riguarda gli scarichi sanitari e ciò permette di ridurre la domanda di acqua potabile e contribuire ad una gestione meno impattante sul Pianeta delle risorse idriche. Anche le numerose **aree verdi** che caratterizzano i nostri edifici sono irrigate tramite attività di recupero e di riutilizzo delle acque di pozzo, promuovendo un uso responsabile della risorsa idrica. In particolare, su 23.111 mq di superficie acquistata per sviluppare i due progetti sopra citati (Forrest in Town e Uptown), ben 13.748 mq (il 59% del totale) sono stati destinati alla realizzazione di aree verdi come quelle appena descritte.

Il caso Gate Central a Milano

Il principale progetto completato nel 2024 è stato l'edificio residenziale di Gate Central a Milano, che ha contribuito alla rigenerazione urbana del quartiere di Porta Ticinese, a Sud di Milano. Si trova a pochi passi dal centro di Milano e immerso tra meraviglie storiche milanesi, come le colonne di San Lorenzo, l'omonima Basilica, gli scavi romani dell'adiacente Conca del Naviglio e Porta Ticinese stessa. Porta Ticinese è un quartiere dove coesistono aree residenziali che conservano ancora il fascino delle case e delle botteghe della vecchia Milano e aree commerciali che accolgono le più innovative start-up e gli studi di design più cool della città.

La nuova costruzione sorge di fronte alle Colonne di San Lorenzo e presenta due piani interrati e quattro fuori terra. Piano terra e primo interrato sono ad uso commerciale, mentre il piano primo, secondo e terzo sono residenziali.

Si tratta di un **edificio ad energia quasi zero ("Net Zero Building")**, definito dalla Direttiva 2010/31/UE come edificio ad altissima prestazione energetica, il cui fabbisogno energetico – molto basso o quasi nullo – dovrebbe essere coperto in misura molto significativa da energia da fonti rinnovabili, compresa l'energia da fonti rinnovabili prodotta in loco o nelle vicinanze¹².

Per Gate Central abbiamo utilizzato diverse tecnologie costruttive volte a garantire un elevato livello di prestazione e finalizzate a raggiungere una **classe energetica A4**. Ad esempio, per le coperture è stata adottata una soluzione di **climatizzazione passiva**, basata su scelte progettuali e su materiali capaci di mantenere condizioni di comfort termico senza ricorrere a impianti meccanici o elettrici. Il controllo della temperatura, infatti, avviene attraverso processi naturali di scambio termico, come conduzione e radiazione. I benefici della climatizzazione passiva si traducono in un maggiore risparmio energetico, in un'elevata salubrità degli ambienti interni e in una riduzione delle emissioni climalteranti, contribuendo così a contenere l'impatto ambientale durante il quotidiano esercizio dell'edificio.

¹² [Direttiva 2010/31/UE](#)

Tra le soluzioni adottate per migliorare la sostenibilità energetica di Gate Central, un ruolo centrale è stato svolto anche dall'integrazione di fonti rinnovabili, che riescono a contribuire al 47,5% del fabbisogno energetico dell'edificio. In particolare, abbiamo installato **pompe di calore** che sfruttano l'energia termica naturalmente presente in aria, acqua o suolo per la climatizzazione degli ambienti e per la produzione di acqua calda sanitaria. Inoltre, gli inquilini possono accedere ai sistemi di regolazione climatica anche attraverso un **sistema di gestione web server**, che consente di monitorare e ottimizzare in tempo reale i consumi energetici, riducendo gli sprechi e migliorando l'efficienza operativa dell'impianto.



L'IMPATTO DELL'EDILIZIA SULL'AMBIENTE E SCENARI FUTURI

IL CONTESTO EDILIZIO EUROPEO

L'Unione Europea riconosce la responsabilità del settore delle costruzioni nella produzione di emissioni climalteranti e nel consumo di risorse e, nel tempo, ha sviluppato un quadro normativo e strategico ambizioso per promuovere e incentivare la sostenibilità nell'edilizia. Ad esempio, con la revisione dell'**Energy Performance of Buildings Directive** (EU/2024/1275¹³, EPBD), che non solo contribuirà all'indipendenza energetica dell'Unione e al raggiungimento dei suoi obiettivi di efficienza, ma stimolerà anche l'installazione di impianti per energia rinnovabile negli edifici e aumenterà la competitività dell'industria edile europea. Le aree di intervento previste dalla Direttiva sono quattro:

- / ristrutturazione;
- / decarbonizzazione;
- / modernizzazione e digitalizzazione;
- / assistenza tecnica e finanziarie.

In particolare, la revisione vuole rendere gli **edifici “zero-emission”** - ovvero che non producano emissioni in loco e che presentino un'elevata prestazione energetica - uno standard per le nuove costruzioni. Inoltre, attraverso il calcolo delle emissioni di gas serra dell'intero ciclo di vita dei nuovi edifici, verranno prese in considerazione anche le loro emissioni incorporate.

Altre proposte per la sostenibilità del settore edilizio arrivano dalla Banca Europea per gli Investimenti (BEI) attraverso il suo **Piano d'azione per l'edilizia abitativa**. Con circa 10 miliardi di euro, la BEI mira a fornire consulenza e finanziamenti per l'innovazione nel settore edile, a investire nell'efficienza energetica e nella ristrutturazione del parco immobiliare europeo e a favorire prezzi più accessibili nella costruzione delle abitazioni.

Attualmente quindi, adottare una visione di lungo periodo e investire in ricerca e innovazione nell'ambito edilizio non solo consente di minimizzare dell'impatto ambientale nel nostro settore, ma rappresenta anche un passo strategico per allinearsi alle politiche europee in materia di sostenibilità, con il vantaggio aggiuntivo di contenere costi e sprechi operativi.

¹³ [Direttiva 2024/1275/UE](#)

LA NOSTRA VISIONE

Dall'analisi effettuata nel nostro Bilancio, si osserva come la **fase di costruzione** in edilizia sia quella che oggi comporta i **consumi e gli impatti negativi maggiori**. Si tratta, infatti, di attività “naturalmente” intensive, dal funzionamento dei macchinari da cantiere, alla posa di calcestruzzo e altri materiali da costruzione, fino all'alimentazione degli impianti temporanei e dei sistemi logistici interni al sito. Coinvolge, inoltre, diverse lavorazioni simultanee che richiedono un'elevata disponibilità di risorse energetiche e idriche.

Per limitare quindi gli impatti negativi del nostro settore, dare ampio spazio alle **pratiche di progettazione e costruzione in un approccio di economia circolare¹⁴ è fondamentale**: dalla scelta dei materiali da costruzione fino alla gestione del loro ciclo di vita.

La sostenibilità dei materiali, tuttavia, rappresenta ancora una grande sfida per il settore edile a causa degli elevati costi delle materie prime green/sostenibili, ma anche dello stato in cui i materiali di scarto si trovano, del costo delle tecnologie necessarie e della disponibilità di infrastrutture adeguate al recupero.

Oggi il settore sa di avere di fronte una grande sfida e diversi player europei e internazionali, pubblici e privati, stanno già collaborando per migliorare le proprie performance sotto questo punto di vista. Noi ci impegniamo per fare lo stesso.

¹⁴ Per economia circolare si intende un modello di produzione (e consumo) che implica il riutilizzo e il riciclo dei materiali e dei prodotti esistenti il più a lungo possibile, e che contribuisce quindi a ridurre i rifiuti al minimo e a limitare l'impatto che hanno i processi di estrazione, trasporto e utilizzo delle materie prime sul clima.

APPENDICE.



Il presente capitolo di appendice raccoglie in forma tabellare i dati ambientali analizzati nel Bilancio di Sostenibilità, offrendo una visione di dettaglio delle performance illustrate.

Le tabelle riportano i valori relativi ai consumi energetici e alle relative emissioni di gas serra (Scope 1, Scope 2 location-based e Scope 2 market-based), al consumo di acqua, all'utilizzo di materie prime e materiali da costruzione e alla produzione di rifiuti, suddivisi per fase di sviluppo e per singolo cantiere.

Energia ed emissioni in atmosfera¹⁵

Demolizione e scavi - 2024			
Energia	mq	kWh	kWh / mq
Energia elettrica consumata			
Artown	1.261	2.266	2
Via Pizzi	2.727	0	0
Totale	3.988	2.266	0

Demolizione e scavi - 2024			
Emissioni di GHG	mq	kgCO ₂ e	kgCO ₂ e / mq
Scope 2 location - based			
Artown	1.261	596	0,47
Via Pizzi	2.727	0	0,00
Scope 2 market - based			
Artown	1.261	1.134	0,90
Via Pizzi	2.727	0	0,00
Scope 2 location - based	3.988	596	0,15
Scope 2 market - based	3.988	1.134	0,28

¹⁵ Potere Calorifico Inferiore gas naturale: Greenhouse gas reporting: conversion factors 2024, DEFRA
 Potere Calorifico Inferiore gasolio: Greenhouse gas reporting: conversion factors 2024, DEFRA
 Fattore di emissione gas naturale: Greenhouse gas reporting: conversion factors 2024, DEFRA
 Fattore di emissione gasolio: Greenhouse gas reporting: conversion factors 2024, DEFRA
 Fattore di emissione Scope 2 "location based": Serie storiche delle emissioni di gas serra 2023, ISPRA
 Fattore di emissione Scope 2 "market based": European Residual Mixes 2023, AIB

In costruzione - 2024			
Energia	mq	kWh	kWh / mq
Energia elettrica consumata	22.105	271.323	12
17024Varigotti	2.023	8.500	4
Bloc Savona	1.357	1.563	1
Flash Beinasco	18.016	261.000	14
Villa Massara	710	260	0,37
Energia termica consumata	22.105	43.317	2
17024Varigotti	2.023	23.851	12
Bloc Savona	1.357	7.038	5
Flash Beinasco	18.016	7.782	0,43
Villa Massara	710	4.645	7
Totale	22.105	314.640	14
17024Varigotti	2.023	32.351	16
Bloc Savona	1.357	8.601	6
Flash Beinasco	18.016	268.782	15
Villa Massara	710	4.905	7

In costruzione - 2024			
Emissioni di GHG	mq	kgCO ₂ e	kgCO ₂ e / mq
Scope 1	22.105	11.273	1
17024Varigotti	2.023	6.508	3
Bloc Savona	1.357	1.921	1
Flash Beinasco	18.016	1.577	0
Villa Massara	710	1.267	2
Scope 2 location - based	22.105	71.410	3
17024Varigotti	2.023	2.237	1
Bloc Savona	1.357	411	0
Flash Beinasco	18.016	68.693	4
Villa Massara	710	68	0
Scope 2 market - based	22.105	135.815	6
17024Varigotti	2.023	4.255	2
Bloc Savona	1.357	782	1
Flash Beinasco	18.016	130.648	7
Villa Massara	710	130	0

continua



↓

Scope 1 + Scope 2 location - based	22.105	82.683	4
17024Varigotti	2.023	8.745	4
Bloc Savona	1.357	2.332	2
Flash Beinasco	18.016	70.270	4
Villa Massara	710	1.336	2
Scope 1 + Scope 2 market - based	22.105	147.088	7
17024Varigotti	2.023	10.763	5
Bloc Savona	1.357	2.703	2
Flash Beinasco	18.016	132.225	7
Villa Massara	710	1.398	2

Finiture e consegna - 2024			
Energia	mq	kWh	kWh / mq
Energia elettrica consumata			
Gate Central	1.692	20.000	12
Totale	1.692	20.000	12

In costruzione - 2024			
Emissioni di GHG	mq	kgCO₂e	kgCO₂e / mq
Scope 2 location - based			
Gate Central	1.692	5.264	3,11
Scope 2 market - based			
Gate Central	1.692	10.011	5,92
Scope 1 + Scope 2 location - based	1.692	5.264	3,11
Scope 1 + Scope 2 market - based	1.692	10.011	5,92

Risorsa idrica

Demolizione e scavi - 2024			
Risorsa	mq	mc	mc / mq
Acqua			
Artown	1.261	145	0,11
Via Pizzi	2.727	190	0,07
Totale	3.988	335	0,08

Finiture e consegna - 2024			
Risorsa	mq	mc	mc / mq
Acqua			
Gate Central	1.692	1.008	0,60
Totale	1.692	1.008	0,60

In costruzione - 2024			
Risorsa	mq	mc	mc / mq
Acqua			
17024Varigotti	2.023	59	0
Bloc Savona	1.357	142	0
Flash Beinasco	18.016	20.327	1
Villa Massara	710	59	0,08
Totale	22.105	20.587	1

Materie prime e materiali

In costruzione - 2024			
Materiale	mq	mc	mc / mq
Calcestruzzo	2.067	654	0,32
Bloc Savona	1.357	490	0,36
Villa Massara	710	164	0,23
Cemento			
17024Varigotti	2.023	2.452	1,21
Altro			
Villa Massara	710	21	0,03
Totale	22.105	3.127	0,14

In costruzione - 2024			
Materiale	mq	kg	kg / mq
Cartongesso	20.039	91.873	5
17024Varigotti	2.023	54.063	27
Flash Beinasco	18.016	37.810	2
Ferro	4.090	395.344	97
17024Varigotti	2.023	321.532	159
Bloc Savona	1.357	73.500	54
Villa Massara	710	312	0,44
Ytong	2.023	121.320	60
17024Varigotti	710	21	0,03
Altro	18.726	148.888	8
Flash Beinasco	18.016	116.686	6
Villa Massara	710	32.202	45
Totale	22.105	757.425	34

Finiture e consegna - 2024			
Materiale	mq	mc	mc / mq
Calcestruzzo			
Gate Central	1.692	2.982	1,76
Altro			
Gate Central	1.692	292	0,17
Totale	1.692	3.274	1,94

Finiture e consegna - 2024			
Materiale	mq	kg	kg / mq
Cartongesso			
Gate Central	1.692	153.461	91
Ferro			
Gate Central	1.692	447.300	264
Ytong			
Gate Central	1.692	289.368	171
Altro			
Gate Central	1.692	59.191	35
Totale	1.692	949.320	561

Rifiuti prodotti

In costruzione - 2024			
Rifiuti	mq	t	t / mq
Rifiuti non pericolosi			
17024Varigotti	2.023	27	0,01
Flash Beinasco	18.016	293	0,02
Villa Massara	710	213	0,30
Totale	22.105	533	0,03

Finiture e consegna - 2024			
Rifiuti	mq	t	t / mq
Rifiuti non pericolosi			
Gate Central	1.692	77	0,05
Totale	1.692	77	0,05

INDICE TABELLA GRI.



Standard GRI	Indicatore GRI	Pagina	Note
GRI 2: Informativa Generale	2-1 Dettagli organizzativi	4; 8-9	
	2-2 Entità incluse nella rendicontazione di sostenibilità dell'organizzazione	4	
	2-3 Periodo di rendicontazione, frequenza e punto di contatto	4	
	2-5 Assurance esterna	6	
	2-6 Attività, catena del valore e altre relazioni commerciali	8-9; 11-12	
	2-7 Dipendenti	29	
	2-9 Struttura e composizione della governance	11	
	2-22 Dichiarazione sulla strategia di sviluppo sostenibile	1-2	

	2-26 Meccanismi per richiedere chiarimenti e sollevare criticità	34	
	2-29 Approccio al coinvolgimento degli stakeholder	20-21	
	2-30 Accordi di contrattazione collettiva	30	
GRI 3: Temi Materiali	3-1 Processo per identificare i temi materiali	20-21	
	3-2 Elenco dei temi materiali	21	
GRI 200: Creazione di valore aziendale	201-1 Valore economico direttamente generato e distribuito	23	
	205-3 Episodi di corruzione accertati e azioni intraprese	/	Non si sono verificati episodi di corruzione
	206-1 Azioni legali per comportamento anticoncorrenziale, antitrust e pratiche monopolistiche	/	Non sono state intraprese azioni legali per comportamento anticoncorrenziale, antitrust e pratiche monopolistiche

Standard GRI	Indicatore GRI	Pagina	Note
GRI 300: Performance ambientali	301-1 Materiali utilizzati per peso o volume	46-48	
	302-1 Consumo di energia all'interno dell'organizzazione	41-42	
	302-3 Intensità energetica	42	
	303-3 Prelievo idrico	45	
	303-5 Consumo di acqua	45	La Società non opera in aree soggette a stress idrico
	305-1 Emissioni dirette di gas a effetto serra (Scope 1)	44	
	305-2 Emissioni di gas a effetto serra per la produzione di energia (Scope 2)	44	
	305-4 Intensità delle emissioni di GHG	44	
	306-2 Gestione degli impatti significativi connessi ai rifiuti)	49-50	
	306-3 Rifiuti prodotti	49-50	

GRI 400: Performance sociali	401-1 Nuove assunzioni e turnover	31	
	403-1 Sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro	32-34	
	403-2 Identificazione dei pericoli, valutazione dei rischi e indagini sugli incidenti	32-33	
	403-4 Partecipazione e consultazione dei lavoratori e comunicazione in materia di salute e sicurezza sul lavoro	34	
	403-5 Formazione dei lavoratori in materia di salute e sicurezza sul lavoro	32	
	403-6 Promozione della salute dei lavoratori	32-34	
	403-9 Infortuni sul lavoro	34	
	405-1 Diversità dei dipendenti e degli organi di governo	29	
	406-1 Episodi di discriminazione e misure correttive adottate	/	Non si sono registrati episodi di discriminazione
	413-1 Operazioni con il coinvolgimento della comunità locale, valutazione degli impatti e programmi di sviluppo	25-26	
	418-1 Denunce comprovate riguardanti le violazioni della privacy dei clienti e perdita di dati dei clienti	/	Per l'anno 2024 non sono stati registrati casi di violazioni della privacy e di perdita di dati dei clienti



Via Alfieri, 6
10121 Torino
+39 011 558 17 11

Via Tortona, 21
20144 Milano
+39 02 495 436 31

building.it
info@building.it

