



**Bilancio  
di sostenibilità  
2023**

## LETTERA AGLI STAKEHOLDER



Questo secondo rapporto di sostenibilità rappresenta per noi una tappa fondamentale nel nostro percorso di crescita e rafforza il nostro impegno verso una comunicazione trasparente e innovativa della nostra identità aziendale. Dopo il nostro primo bilancio, siamo ancora più determinati a essere pionieri di una nuova cultura d'impresa nel settore dell'edilizia e della progettazione, integrando in modo sempre più profondo le tematiche legate all'ambiente, al sociale e alla gestione responsabile (ESG) nel nostro modello di business. Siamo consapevoli della crescente importanza della sostenibilità e della sua interconnessione con i nostri progetti, le persone e la comunità che vive nei territori in cui operiamo. Per questo, nel corso dell'ultimo anno, abbiamo intensificato i nostri sforzi per sviluppare soluzioni edilizie e di progettazione che rispondano in maniera concreta alle sfide ambientali e climatiche. Abbiamo continuato a mettere l'edilizia e la progettazione al centro della sfida contro la crisi climatica, promuovendo un'idea di sviluppo del costruire etica e sostenibile in tutti gli aspetti del processo progettuale. In quest'ottica, il nostro impegno si è tradotto in azioni concrete volte a migliorare l'efficienza energetica dei nostri edifici, a ridurre l'impatto ambientale dei materiali utilizzati e a promuovere pratiche di economia circolare. Inoltre, abbiamo continuato a investire nelle persone, attraverso programmi di formazione e sviluppo, e a sostenere le comunità locali con iniziative sociali e culturali.

Siamo orgogliosi dei progressi compiuti finora e siamo determinati a continuare su questa strada, con l'obiettivo di creare un futuro più sostenibile per tutti. Ringraziamo tutti i nostri stakeholder per il loro continuo supporto e collaborazione, e ci impegniamo a proseguire con determinazione nel nostro percorso di crescita sostenibile.

*Presidente, Arch. Piero Boffa*

APPROCCIO METODOLOGICO.



1

## I CRITERI DI REDAZIONE

Per la redazione del secondo Bilancio di Sostenibilità abbiamo deciso di continuare ad adottare l'approccio basato sui principi definiti dagli standard della *Global Reporting Initiative* (GRI), con l'obiettivo di continuare a fornire ai nostri Stakeholder un documento basato sui principi di trasparenza e accuratezza. Gli standard elaborati dal GRI sono, infatti, il *framework* di rendicontazione delle informazioni non finanziarie più diffuso al mondo.

L'obiettivo del Bilancio di Sostenibilità è, quindi, quello di continuare ad offrire una rappresentazione generale dei nostri valori, delle principali iniziative sviluppate nel corso degli anni, nonché dei risultati, in termini di performance di sostenibilità, raggiunti in maniera coerente con le nostre caratteristiche organizzative.

Il perimetro di rendicontazione del presente report comprende, la società capogruppo Gruppo Building S.p.A e la società operativa Building S.p.A.. I dati e le informazioni riportate all'interno di questo report, dove non diversamente specificato, hanno ad oggetto il periodo che va dal 1° gennaio al 31 dicembre 2023.

È stato limitato il più possibile il ricorso a stime che, se presenti, sono fondate sulle migliori metodologie disponibili e opportunamente segnalate, spiegate e documentate. Ciò, al fine di fornire una corretta rappresentazione delle performance e per garantire l'attendibilità dei dati ai nostri lettori.

In calce al report è stata riportata la tabella degli indicatori GRI utilizzati nella redazione del documento, con lo scopo di fornire una bussola ai lettori per orientarsi nelle tematiche trattate nei vari capitoli.

2-2 Entità incluse nel Bilancio di Sostenibilità

2-3 Periodo di rendicontazione, frequenza e punti di contatto

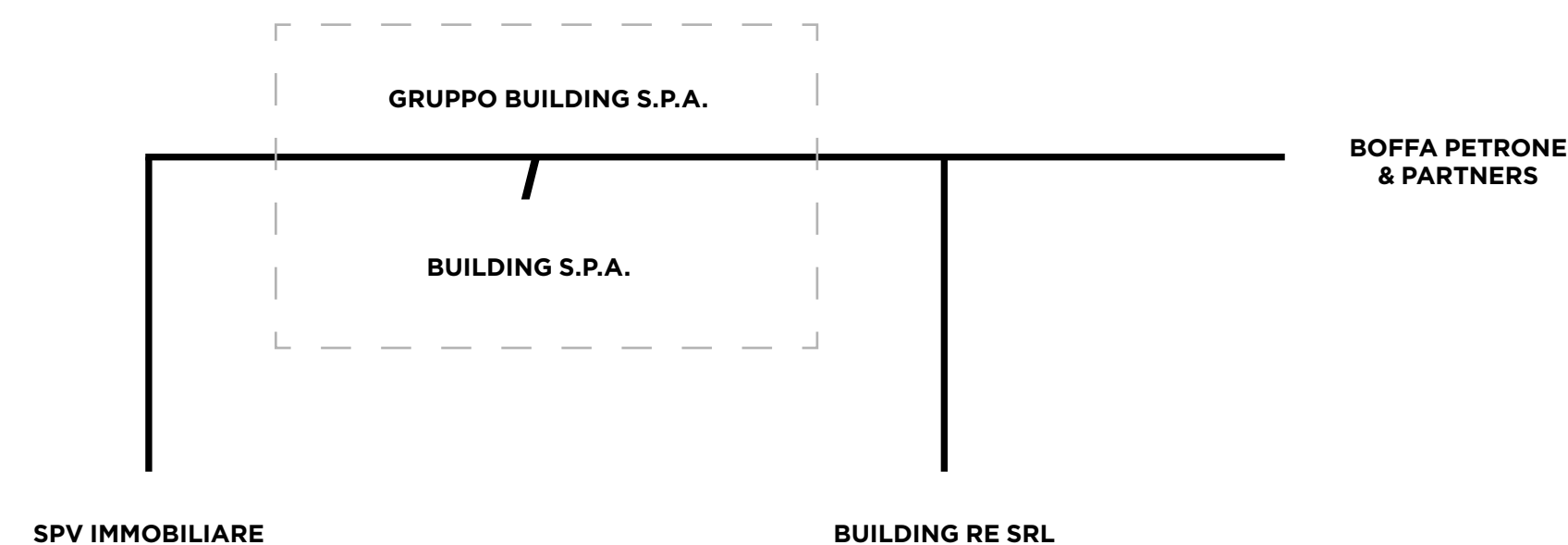
2-4 Revisione delle informazioni

2-5 Assurance esterna

Il presente Bilancio di Sostenibilità non è soggetto a verifica da parte di una società esterna ed è stato redatto con la consulenza tecnico-metodologica del Desk Innovazione Sostenibile dello Studio Andersen Italia.



*Il perimetro di rendicontazione:*



— — — —  
*Principale perimetro di rendicontazione*

## MATERIALITÀ E STAKEHOLDER ENGAGEMENT

Il primo passo da effettuare 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 l'azienda e per gli *stakeholder*, nonché le tematiche che gli stessi reputano più rilevanti.

La procedura si articola attraverso l'individuazione delle possibili tematiche materiali, che viene effettuata in due modi: per mezzo di un'analisi approfondita del contesto e dei competitor principali in ottica di sostenibilità e attraverso la richiesta esplicita agli *stakeholder*.

Questo processo ci ha permesso di tenere in considerazione le dinamiche esterne all'impresa, monitorando le tendenze globali e ascoltando le richieste dei nostri *stakeholder* come attività fondamentali 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: sono stati definiti come **temi materiali** quei temi che sono stati a cui, sia noi che i nostri *stakeholder*, abbiamo assegnato 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 politiche specifiche.

2-29 Approccio allo stakeholder engagement

3-1 Processo per identificare i temi materiali

3-2 Lista dei temi materiali

Una volta individuati i temi materiali abbiamo così individuato gli indicatori specifici previsti dal GRI che meglio potevano supportare l'attività di rendicontazione di tali tematiche.

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*, al fine di rendere più snello il processo di rendicontazione del primo anno. 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 abbiamo avviato un'attività di *stakeholder* engagement, un processo che prevede il coinvolgimento dei principali portatori di interesse legati alla nostra Società e ha condotto all'identificazione delle seguenti categorie eterogenee di soggetti:

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 detiene quote proprietarie all'interno della Società.
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.

Per l'assegnazione dei punteggi di materialità e l'individuazione delle tematiche prioritarie abbiamo deciso di adottare, anche per il secondo anno di rendicontazione, 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*. L'interpretazione dei risultati scaturiti dall'attività di *engagement* ha portato all'identificazione delle seguenti tematiche.

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 a un'adeguata gestione delle risorse materiali, energetiche, idriche e delle emissioni dirette e indirette legate all'uso dei veicoli

CHI SIAMO.



SINCE 1983

**BUILDING**

building.it

2

## LA NOSTRA STORIA

**Building S.p.a.** è nata con lo scopo di progettare, costruire, immaginare la città e l'abitare in Italia e all'estero: dall'industria, agli spazi del commercio, dai luoghi civili, a quelli privati e per il tempo libero. Negli anni ci siamo specializzati in *luxury real estate* e nell'abitare innovativo.

I tratti caratteristici del nostro operare sono rappresentati da **creatività, innovazione, tecnologia e attenzione ai dettagli**, oltre che dalla ricerca di soluzioni architettoniche artistiche che **mettano al centro le persone** e i loro bisogni e la ricerca e l'utilizzo di **materiali di qualità**.

Oggi alla guida del Gruppo ci sono Piero e suo figlio Luca, rispettivamente Presidente e CEO.

Dopo i primi anni di attività durante i quali le nostre realizzazioni si sono focalizzate sul comparto commerciale e industriale piemontese, nel 2010 ci siamo lanciati nel comparto residenziale con l'idea di portare sul mercato un prodotto unico, che a Torino non era ancora presente.

**La prima opera** in questo senso è stata *The Number 6*, “la casa più bella del mondo”, secondo il concorso di *Archdaily* del 2015, e la ristrutturazione del **Palazzo Valperga Galleani di Canelli di Barbaresco**, impreziosito dalle luci d'artista e da opere d'arte nelle parti comuni.

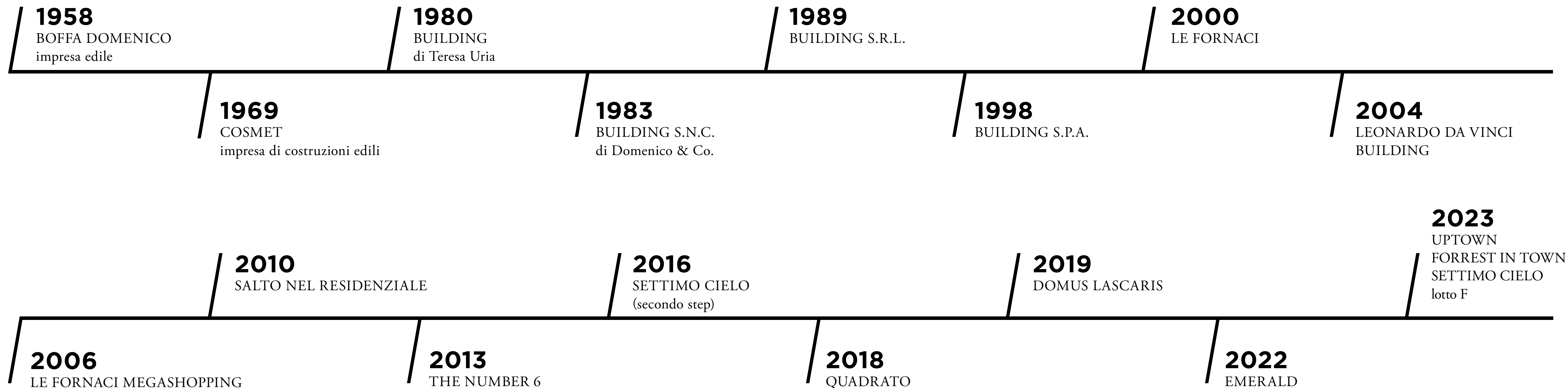
2-1 Informazioni sull'organizzazione

2-9 Composizione e struttura della governance

A realizzare le nostre architetture è lo studio di progettazione **Boffa, Petrone & Partners** nato all'interno di Gruppo Building e specializzato in interventi di progettazione architettonica e studi di fattibilità, *interior design*, ristrutturazione edilizia, restauro e direzione dei lavori. Il principale obiettivo è quello di realizzare architetture che si distinguono dalla produzione seriale, attraverso **la gestione diretta dell'intero processo**: dall'acquisizione delle aree, alla progettazione, costruzione, commercializzazione e amministrazione delle proprietà tenute a patrimonio.

Gruppo Building in numeri	
Fatturato medio aggregato	118.204.514 €
Progetti ambito residenziale realizzati	11
Progetti ambito commerciale realizzati	11
Progetti ambito industriale realizzati	3
Progetti ongoing	6
di cui in ambito residenziale	6
di cui in ambito commerciale	0
Numero medio di dipendenti	37

## LA NOSTRA STORIA IN PILLOLE



La nostra storia è fatta di passione per l'edilizia, di uomini che hanno dedicato la loro vita a costruire. Racconta l'impegno, la serietà e la competenza di anni dedicati a far nascere costruzioni di ogni genere e dimensione, con grande capacità ed un entusiasmo pari a quello del primo giorno.



## STRUTTURA E ORGANIZZAZIONE

Dal punto di vista della struttura societaria si evidenzia la presenza di una holding, Gruppo Building S.P.A, che funge da capogruppo.

Gruppo Building S.p.A. controlla in modo diretto Building S.p.A. e Boffa Petrone & Partners oltre alle società veicolo che vengono costituite appositamente per la realizzazione e per lo svolgimento di ogni nuova progettualità.

Si ricorda che, inoltre, il nostro gruppo è dotato di una società che si occupa della gestione del patrimonio immobiliare, denominata Building Re S.r.l.

Gruppo Building S.p.A., quindi, è il soggetto che detiene le partecipazioni e la maggioranza del capitale in tutte le società facenti parte di Gruppo Building ed ha un ruolo direzionale, amministrativo e di regia nei confronti di tutte le società del Gruppo.

La holding Gruppo Building s.p.a. è partecipata esclusivamente dai componenti della famiglia Boffa, in particolare dall'Architetto Piero Boffa, fondatore e presidente, e dal figlio Luca, Amministratore Delegato.

Le società partecipate sono operative nel mondo immobiliare nel settore residenziale, industriale e commerciale. Oltre al settore immobiliare, negli anni abbiamo diversificato le nostre attività investendo in settori diversi, come nel mondo della cosmetica, nei centri benessere, nella ristorazione e nei servizi elicotteristici.

### 2-1 Informazioni sull'organizzazione

**Building S.p.A.** è la società del Gruppo a cui vengono affidati gli appalti dei lavori edili per le operazioni immobiliari in proprietà. La società basa la sua attività sulla costruzione, amministrazione e commercializzazione di manufatti che si discostino, per tipologia e finiture, dalla produzione standardizzata delle costruzioni industriali attraverso l'attenzione nel processo di costruzione: dal progetto fino ai dettagli delle finiture, con una attenta ricerca dei materiali e delle soluzioni architettoniche. Essa è il risultato di un importante sviluppo nel settore delle costruzioni a carattere industriale, terziario e commerciale. Negli ultimi anni Building ha incrementato le attività nell'edilizia civile e residenziale, con interventi volti al recupero di edifici storici situati in aree urbane. La società ha sede a Torino e ha l'appalto in operazioni di proprietà del Gruppo aventi localizzazione Italia, in particolare in Piemonte, in Lombardia e in Liguria. I clienti della società sono quindi rappresentati dalle società del gruppo da cui viene affidato l'appalto dei lavori edili. Non vengono pertanto presi appalti di società esterne al Gruppo. Building S.p.A. è, quindi, la società costruttrice del gruppo.

**Boffa Petrone & Partners** è il risultato di quindici anni di esperienza e lungimiranza che l'hanno reso uno studio di progettazione all'avanguardia, autonomo in ogni suo aspetto, in perpetua supervisione dei problemi del cantiere, capace di rispondere alle esigenze progettuali più diverse. Boffa Petrone & Partners, ad oggi, ricopre il ruolo di società di progettazione del gruppo.

*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.*



## PROGETTI COMPLETATI NEL 2023 E ONGOING

*Le nostre case sono uniche, “quasi da indossare”*

*Piero Boffa*

Lo spazio, nella nostra concezione, è relazione e crea benessere. Spazi e abitanti degli spazi devono parlarsi, per questo crediamo sia molto importante la contaminazione tra linguaggi. Su questa scia, col tempo abbiamo fatto della presenza di opere d'arte nei nostri palazzi il nostro segno distintivo; esponiamo al pubblico le opere di giovani e bravi artisti locali e al contempo apportiamo un grande beneficio a chi abita quegli spazi perché “quando ci si circonda di bellezza è un piacere vivere”.

**Nel 2023 abbiamo portato a termine altri importanti progetti tra cui:**

### ***1 2023: Uptown Torino***

Riconversione dell'ordine La Salle di Villa San Giuseppe, che dal 1972 ha ospitato studenti universitari. Si tratta della ristrutturazione di un edificio residenziale di quattro piani fuori terra improntata alla sostenibilità ambientale con l'obiettivo di integrare l'edificio con il paesaggio circostante. La facciata è ricoperta da pannelli in fibra di legno riciclati al 99% ed è stata impreziosita

2-6 Attività, catena del valore e altre relazioni commerciali

con il verde che ha anche sostituito l'asfalto dell'area precedentemente adibita a parcheggio. Grazie alle tecniche costruttive adottati e i materiali impiegati, l'edificio ha ottenuto la certificazione CasaClima. Il progetto prevede numerosi servizi per gli inquilini come il servizio di portineria, garage, parcheggio biciclette, orto e giardino condominiale, campo da calcetto, campo da paddle, palestra, bbq area e wine room.

### ***1 2023: Forrest in Town***

Il primo borgo residenziale d'epoca green nella zona San Cristoforo sul Naviglio di Milano, costituito da 89 unità abitative con giardini privati, aree ricreative, un parco interno di 4.500mq. Il progetto vede al centro la necessità di ridefinire nuovi modelli abitativi, più attenti alla socialità e alla natura. Un progetto basato sul rispetto dell'ambiente e sul benessere, che combina elementi di innovazione tecnologica e urbana. Al suo interno c'è anche un orto aeroponico in comune (progetto di Agricooltur) che permette ai condomini di ordinare i prodotti ortofrutticoli tramite la App di condominio e ritirarla in portineria.

### ***1 2023: Settimo Cielo Retail Park***

Parco Commerciale in 5 edifici separati e indipendenti a Settimo Torinese. Ai 43.000 mq di area commerciale già esistente se ne sono aggiunti molti altri,

per un totale di oltre 90.000 mq, aggiudicandosi il titolo di Parco Commerciale più grande d'Italia. Parcheggi, chioschi, negozi, una Food Court sono tutti elementi che distinguono questo luogo e lo rendono ospitale e permeabile.

**E nei prossimi anni svilupperemo nuovi progetti, tra cui:**

***1 Ongoing: Garden in Town***

Cambiare il modo di costruire, mettere al centro la ricerca dell'armonia con il pianeta: crediamo che questa sia la sfida più grande che ci attende. Il nostro nuovo progetto, firmato Boffa Petrone & Partners per Gruppo Building, prosegue il percorso di riqualificazione del quartiere, iniziato con Forrest in Town, proponendo di intensificare e accelerare il cambiamento nel modo di progettare e di costruire. Il questo progetto il benessere delle persone viene messo al primo posto nel rigoroso rispetto dell'ambiente. Il progetto sorge su un'ex area industriale di circa 3800 mq, si svilupperà un edificio sinuoso e armonioso di 5 piani fuori terra, con oltre 54 appartamenti per una superficie totale di quasi 7000 mq più un ampio giardino interno e garage interrati. Il filo conduttore, in linea con i recenti trend emergenti, sarà la sostenibilità a partire dalla scelta dei materiali fino alla scelta di subappaltatori con filiera verde certificata, come confermato dal Manifesto Green Pea Building.

***1 Ongoing: Gate Central***

Nel centralissimo quartiere di porta ticinese, di fronte alle Colonne di San Lorenzo e all'omonima basilica, sorge, in un contesto unico, Gate Central:

un immobile di prestigio, costruito in classe energetica A e che integra le tecnologie più innovative. Il nuovo edificio è composto da due piani interrati e quattro fuori terra. Il piano terra e il primo piano interrato sono a destinazione commerciale, mentre i restanti piani sono dedicati a unità residenziali. L'edificio si distingue per design, tecnologia, innovazione e risparmio energetico. La facciata dell'edificio è progettata per integrarsi perfettamente con il meraviglioso contesto circostante, mentre le unità abitative sono caratterizzate da materiali e finiture di pregio, in modo da offrire massimo comfort e bellezza.

***1 Ongoing: Bloc Savona***

Bloc Savona si integrerà nell'architettura post-industriale del quartiere Tortona di Milano e la innoverà con grande naturalezza. L'equilibrio tra design di carattere e piacevolezza degli spazi, la solidità dei materiali e la dolcezza dei giardini daranno forma a una nuova dimensione dell'abitare, in accordo con il nostro tempo e l'ambiente che ci circonda. Nei giardini privati al piano terra, nel parco condominiale e sulle terrazze, l'architettura del verde sarà la protagonista primaria con i suoi prati morbidi, gli alberi, le piante erbacee e gli arbusti accarezzati dal vento. Gli appartamenti si svilupperanno in diverse dimensioni, nel segno di un'ariosa continuità con le terrazze, i giardini, la vista panoramica che si apre oltre le grandi vetrate.

***1 Ongoing: Villa Massara***

Costruita nel 1907 ad Alassio, si trova in un esclusivo contesto residenziale della rinomata cittadina ligure. Questa prestigiosa villa storica, disposta su tre

piani, si affaccia sulla baia di Alassio, con l'isola Gallinara di fronte, e gode di una spettacolare vista panoramica che si estende dal porto fino a Capo Mele. L'obiettivo dell'intervento sarà quello di ridare prestigio alle antiche facciate, alle colonne, alle terrazze e agli ambienti esterni dell'edificio storico, creando un nuovo dialogo con gli interni della casa, che saranno restaurati, nell'ambito di una logica conservativa, con materiali e finiture di pregio e soluzioni abitative pensate per il vivere contemporaneo. Il design e la progettazione degli spazi, il lusso degli interni, la sicurezza e il comfort definiranno una dimensione estetica di Villa Massara perfettamente legata al contesto, alla storia di Alassio e al suo futuro.

### *1 Ongoing: Artown Milano*

Il progetto Milanese prevede la realizzazione di un edificio su tre livelli caratterizzato da una forma architettonica sinuosa e armoniosa. L'edificio ospiterà 13 appartamenti con terrazzi ad uso esclusivo. È prevista inoltre la realizzazione di 14 box auto, alcuni dei quali progettati per consentire un accesso diretto ad alcuni appartamenti.

### *1 Ongoing: 17024Varigotti*

Il progetto prevede la riqualificazione dell'area dove sorgeva l'ex Hotel Plaza, quello che un tempo era uno degli alberghi più grandi e frequentati del paese. La riqualificazione dell'immobile con un cambio di destinazione d'uso contribuirà a riqualificare, non solo architettonicamente lo skyline del

lungomare di Varigotti, ma anche la passeggiata a livello urbano. L'attuale anonimo spazio asfaltato tra gli edifici e l'Aurelia lascerà spazio a una piazza giardino che attraverserà il lotto dall'Aurelia alla Strada degli Ulivi definendo un nuovo piano terra, integrato nel contesto, con una forte connotazione di spazio pubblico allargato, fruibile da tutti, che circonda lo spazio privato, come da nostra specifica vocazione. L'edificio, progettato per dare a ogni unità residenziale la possibilità di avere una suggestiva vista sul mare e sul borgo di Varigotti, nasce come un'architettura dinamica, in grado di cambiare aspetto in base alle esigenze e ai desideri degli inquilini.



*“Oggi il lusso è avere una casa che sia compatibile con il territorio, che non abbia dispersioni, arrivare a Passive House che non impattino minimamente su quello che è il nostro ambiente”.*

*Piero Boffa*



## I NOSTRI EDIFICI ICONICI

LE NOSTRE REALIZZAZIONI DI SUDDIVIDONO IN PROGETTI RESIDENZIALI, COMMERCIALI E INDUSTRIALI.

### I nostri progetti in ambito residenziale:

#### *l 2013: The Number 6*

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. L'edificio, Palazzo Valperga, sorge nel centro della città di Torino.

#### *l 2014: Pinamare*

Il progetto ha previsto la ristrutturazione di due abitazioni del residence Pinamare di Andora (SV), progettato dall'architetto S. Hutter nel 1972. Il complesso si caratterizza per la notevole integrazione con il contesto ligure, grazie alla serie di terrazze sul mare. Questa posizione privilegiata è stata sfruttata riorganizzando la grande terrazza affacciata sul mare e il giardino retrostante. Le grandi vetrate scorrevoli sono uno schermo versatile che separa gli spazi interni ed esterni,

2-6 Attività, catena del valore e altre relazioni commerciali

estendendo la zona giorno alla vista del mare: luminosa, ben illuminata e accogliente. Le camere da letto e i servizi sono sul retro dell'appartamento, verso la montagna e le fresche pinete che ammantano i pendii. Il giardino comprende una serie di suddivisioni variegata lungo il percorso: prati tranquilli, decking in legno intorno a un pittoresco laghetto che crea un'atmosfera magica.

#### *l 2016: Lagrange 12*

Il progetto ha previsto la totale ristrutturazione dei sei piani e dei due piani interrati e la loro trasformazione in lussuose unità abitative e commerciali. L'edificio sorge a Torino all'angolo con via Giolitti e, grazie ai lavori eseguiti a metà del secolo scorso, presenta un tetto piano con un'emozionante vista panoramica a 360° sulla città, le colline e le Alpi, dalla Mole a Superga, il Monte dei Cappuccini e il nuovo grattacielo di Renzo Piano.

#### *l 2019: Quadrato*

L'immobile si trova a Torino all'angolo tra via Santa Chiara e via delle Orfane. Si colloca ai margini della Torino medievale, a ridosso del quadrilatero romano, frutto di una lunga operazione di recupero urbanistico che negli anni ha trasformato il quartiere in una zona esclusiva, con strade semi-pedonali e tipici vicoli con porfido. L'edificio, di architettura settecentesca, è suddiviso in cinque

piani fuori terra, un piano sottotetto e un piano interrato; comprende un ampio cortile interno e fa parte del complesso conventuale degli Agostiniani costruito a metà del XVI secolo. Il progetto ha previsto la realizzazione di autorimesse sotterranee in corrispondenza dell'ampio cortile interno e la ristrutturazione di locali per appartamenti di diverse dimensioni.

Nel corso dei lavori di restauro del complesso sono emersi ritrovamenti archeologici di eccezionale consistenza: un vasto piano di epoca romana imperiale risalente circa tra il I e il III secolo con decorazione a mosaico. Il Gruppo ha optato per la salvaguardia della completa porzione dei ritrovamenti archeologici. Nel cortile tra via delle Orfane e via San Domenico è dunque nata una grande area archeologica della Torino romana, visitabile e aperta al pubblico.

### *l 2020: Lascaris*

Tra piazza Solferino e piazza San Carlo, nel cuore storico di Torino, ha preso vita il progetto architettonico firmato e interamente da noi realizzato.

Gli aspetti esterni e interni dell'edificio preesistente sono stati reinterpretati per formare una personalità contemporanea, solida, attraente, razionale e stimolante che conferisce all'edificio un'identità audace che cambia il paradigma dello spazio privato, aprendolo all'ambiente circostante in uno scambio continuo tra l'edificio e il suo contesto. Il design e la pianificazione degli spazi, il lusso degli interni, la sicurezza e il comfort definiscono una dimensione estetica perfettamente connessa con i nostri tempi, con la storia della città e con il suo futuro. Al piano terra dell'edificio, è presente una galleria d'arte accessibile al pubblico.

### *l 2020: Andromeda*

“Immergersi completamente nel silenzio della natura con i suoi colori, profumi e materiali”. È questo lo spirito che ha influenzato la scelta e l'accostamento di forme, colori e decorazioni. L'uso del legno e del ferro si sposa perfettamente con le delicate sfumature del verde muschio, il tutto in perfetta armonia con il paesaggio circostante, che entra all'interno attraverso le grandi finestre, creando giochi di luci e ombre. Il “dentro” diventa il “fuori”, come un lento gioco scandito solo dallo spettacolo delle stagioni, e il richiamo alla sostenibilità ambientale è stata la caratteristica che ha guidato la realizzazione di questo progetto nel comune alpino di Claviere, in provincia di Torino.

### *l 2021: Villa Mandria*

Nella sua versione originale la villa era circondata da un verde incredibilmente imponente, ma gli spazi interni, estremamente articolati come negli anni in cui era stata costruita, non permettevano di percepire appieno quel paesaggio fatto di natura e luci, stagione dopo stagione. L'iter progettuale è quindi iniziato dopo un'attenta e razionale valutazione dello stato dell'arte: la collaborazione con i committenti e il supporto di professionisti e partner qualificati ci ha portato a una proposta di progetto definitivo e ci ha permesso di coniugare l'aspetto estetico con la migliore soluzione funzionale. La geometria dichiara la nuova costruzione, ma la continuità dei materiali è stata mantenuta. Oggi la villa è finita e abitata. Il risultato è esattamente quello immaginato fin dall'inizio.

### *1 2022: Villa Isabella*

Il progetto ha previsto la totale riconfigurazione di una villa degli anni '70 situata sulle colline torinesi. La struttura e lo scheletro esterno dell'edificio originario sono stati mantenuti, stravolgendone completamente l'aspetto e trasformandolo in una villa dai colori contemporanei. Accedendo al lotto, ciò che salta subito all'occhio è sicuramente la copertura, che diventa un elemento caratterizzante dell'architettura: questa presenta una doppia pendenza che permette di dare movimento all'intero edificio, sia in pianta che in alzato, e agli ambienti interni. Sulla manica lunga con il tetto a doppia falda, si inseriscono due volumi con copertura piana che sono evidenziati in alzato da un cambio di materiale.

### *1 2022: Emerald*

Immersa nelle colline moreniche, che dominano la sponda bresciana del Lago di Garda, Villa Emerald è un gioiello di architettura e design contemporaneo che si inserisce in modo armonico nella morfologia del luogo. Il progetto, disegnato da Boffa Petrone & Partners in collaborazione con lo Studio Fezzardi e realizzato da Building, ha previsto una pianta fluida su tre piani che segue il terreno e crea un'oasi di totale relax e privacy. La forma a boomerang e la complementare vetrata al piano terra, che si estende a tutta la zona giorno fino alla camera da letto principale, ampliano la vista frontale sulle acque del lago e sull'incantevole e tranquillo paesaggio che degrada oltre la casa e la piscina a sfioro. Salendo al terzo livello, si apre una terrazza piana che offre una

chiara vista della penisola di Sirmione e della costa veronese. L'edificio e gli impianti sono stati realizzati con le più moderne tecnologie e con l'obiettivo di ottimizzare l'efficienza energetica secondo i criteri della certificazione energetica A di CasaClima, riservando un particolare riguardo all'isolamento termico e acustico. Per rispettare i canoni di sostenibilità, l'edificio non ha alimentazione con combustibile a gas ed è dotata di pompe di calore aria-aria e di pannelli fotovoltaici in copertura a integrare la produzione di energia elettrica.





## **I nostri progetti in ambito commerciale:**

### ***/ 2000-2007: Le Fornaci Shopping Mall***

Nel corso degli anni abbiamo realizzato diversi interventi all'interno del centro commerciale Le Fornaci di Beinasco (TO): il Ristorante McDonald's di 400 mq, il parcheggio di 3.300 posti auto, il punto vendita Brico Center di 4.000 metri quadrati ed infine il più recente intervento di ampliamento su una superficie di 36.000 metri quadrati.

### ***/ 2005: Il Ducale - Centro commerciale***

Realizzato a Vigevano, in provincia di Pavia, è un centro commerciale di nuova concezione che ha previsto il recupero di quasi tutti gli edifici esistenti ed è stato progettato per accogliere i clienti in un'area commerciale di quattro piani. Accanto è stato costruito un nuovo edificio commerciale a due piani, integrato con la struttura esistente. La composizione dei due edifici offre un totale di 38.100 metri quadrati, di cui 12.600 occupati dall'ipermercato COOP, 2.330 da servizi e uffici e 15.800 dalla galleria commerciale con sessantuno negozi. Il parcheggio dispone di 1.470 posti auto tutti al coperto.

### ***/ 2008: Real Bugry Center/Severny Mall***

Il Real Bugry Center/Severny Mall è uno dei più importanti punti vendita al

dettaglio di San Pietroburgo, in Russia, che si estende su 36.000 metri quadrati. Il centro commerciale ospita un ipermercato di 1.600 metri quadrati e una galleria di 90 negozi. L'area dispone di un parcheggio per 2.300 auto, più un'area di sviluppo fino a 100.00 mq ed un terreno di 500.000 mq.

### ***/ 2009: Porto Bolaro Shopping Center***

Il primo Centro Commerciale di Reggio Calabria, costruito su un'area di 28.000 metri quadrati, si contraddistingue per la presenza di 48 negozi delle marche più prestigiose. È composto da una galleria elegante e di buon gusto, un'area ristorante e un grande ipermercato. Il centro dispone di un parcheggio per 1.160 veicoli. All'interno del centro commerciale sarà inserita come tenant anche IKEA con il suo format Ikea Small.

### ***/ 2013-2023: Settimo Cielo Retail Park***

Le strade di accesso dalle principali autostrade e un gran numero di ingressi rendono facile e semplice visitare il Retail Park. Il progetto è caratterizzato da una chiara idea di base: organizzare un sistema architettonico pratico, utilizzando spazi progettati con processi innovativi e tecnologicamente avanzati. L'organizzazione del Retail Park si struttura in una serie di edifici separati e indipendenti, ciascuno dedicato a una determinata merceologia, che creano un ambiente ordinato e piacevole. Un retail park che soddisfa pienamente le esigenze dei clienti, anche grazie all'accessibilità studiata con cura, agli ampi parcheggi e ai percorsi interni ben studiati.

### ***/ 2016: Villa Balbiano***

Il progetto ha riguardato la naturale prosecuzione di alcuni edifici esistenti nell'area esterna della tenuta della famiglia Balbiano. Lo spazio principale, fulcro dell'intero progetto, si trova sotto la copertura; si tratta di un ambiente concepito per il ruolo di museo. Uno spazio che, per la sua funzione scenografica, riempie un'altezza interna elevata ed è caratterizzato da due grandi vetrate strutturali ispirate dalla volontà di collegare l'ambiente interno al paesaggio naturale esterno.

### ***/ 2017: Officine Grandi Riparazioni (OGR)***

Ci siamo occupati della ristrutturazione delle OGR, le ex officine ferroviarie di Torino. Oltre alla direzione generale dei lavori, la nostra società si è occupata della progettazione della Manica dell'ala sud, del transetto e delle aree esterne del sito industriale che, grazie alla Fondazione CRT, è diventato il nuovo centro di cultura contemporanea di Torino. L'intervento di restauro, diretto dall'architetto Luca Petrone, cofondatore di Boffa, Petrone & Partners, ha interessato un'area di quarantamila metri quadrati, tra edifici e spazi esterni.

### ***/ 2017: Snodo***

Gli spazi variano per dimensioni, arredamento e utilizzo, ma sono accomunati da un'unica visione: porre il cliente al centro, ritornando al concetto di ospitalità in uno spazio da vivere appieno. Lo snodo si estende su 1.500 metri quadrati, all'interno delle OGR, suddivisi in cinque aree tematiche, diverse per destinazione e stile.

Il progetto conservativo ha inteso rispettare le linee industriali esistenti, offrendo al pubblico una visione altamente scenografica, grazie allo stile severo e semplice, interrotto solo da installazioni di design che ritraggono volte al neon, ingranaggi e globi planetari in metallo e luce.

### ***/ 2018: HollySys***

HollySys è la prima azienda farmaceutica cinese che ha aperto la sua produzione in Italia. Il progetto ha previsto il restyling del magazzino esistente nei pressi di Milano attraverso la ristrutturazione degli spazi interni e l'aggiunta di una facciata esterna ventilata: una struttura metallica ondulata rivestita di lamelle di acciaio riflettenti come una nuova pelle o un guscio.

### ***/ 2018: Colore***

Lo stand Colore by Vasino è il nostro primo progetto cinese. È uno spazio creato in collaborazione con Noodles Comunicazione srl, Angelo Vasino spa e Accademia di Costume e Moda di Roma grazie all'invito della Shenzhen Furniture Association (SZFA). Uno spazio permeabile, per lo più vuoto, dove fermarsi, rilassarsi e riflettere. Il risultato è un tuffo nel colore e in quel gusto tutto italiano che rende la vita più intensa e meravigliosa.

### ***/ 2021: Huanggang***

Abbiamo deciso di creare una nuova esperienza di centro commerciale e, per farlo,

abbiamo pensato di portare l'italianità in Cina. Abbiamo quindi definito tre temi principali: verde e natura, socializzazione ed infine design, arte e tecnologia. Il progetto si è sviluppato su questi tre temi, toccando la sostenibilità, l'eco-mobilità; l'educazione dei bambini, il relax e il co-working; le nuove tecnologie, l'arte e il design di qualità. Il complesso è concepito come un percorso, che può cambiare a seconda dell'ingresso che si utilizza per entrare nel centro commerciale.

### *1 Ongoing: Flash*

L'ampliamento del Centro Commerciale "Le Fornaci Mega Shopping", che a seguito del rifacimento complessivo si chiamerà "Flash Retail Park", si inserisce nel contesto di un più ampio complesso commerciale storicamente derivato dalla sinergia con il Centro Commerciale "Le Fornaci". Ad oggi sono in corso lavori di rifacimento che lo trasformeranno nel 2024 in un retail Park all'avanguardia con una superficie complessiva di circa 16.000 mq di GLA, 800 posti auto e 7 milioni di visitatori annui. In concomitanza con la riqualificazione è in atto l'attività di ri-commercializzazione dei tenant.



## I nostri progetti in ambito industriale:

### *1 2004: Leonardo Da Vinci building (Cascine Vica - TO)*

Il Centro Edifici Leonardo da Vinci ha un'estetica unica perché è costruito con pareti a blocchi, pannelli di marmo frantumato e finestre panoramiche che si affacciano sul terreno (circa 7.000 metri quadrati). Un elemento di forza è l'eliporto sulla terrazza dell'edificio per uffici. Questa elisuperficie, omologata e dotata di attrezzature antincendio, è una delle tre presenti in Piemonte e Valle d'Aosta. Il progetto ha previsto la predisposizione di 10.000 metri quadrati di uffici e 9.000 metri quadrati di spazi produttivi con uffici adiacenti su due livelli. In totale, sono presenti 50 uffici e 9 locali aziendali. Al piano terra della palazzina uffici si trova un grande ristorante-bar con posti a sedere all'aperto. Le finiture sono di alta qualità: gli uffici sono dotati di aria condizionata e teleriscaldamento ecologico.

### *1 2008: Building Center 4 (Cascine Vica - TO)*

La ristrutturazione dell'edificio esistente ha previsto la suddivisione della fabbrica esistente risalente agli anni Sessanta in sei sottounità distinte. L'area interessata era di circa 9.600 metri quadrati. L'edificio è stato rivestito con materiali moderni. In particolare, gli uffici sono stati completamente ristrutturati e rappresentano l'elemento principale del progetto. L'edificio ospita inoltre un ristorante self-service aperto alle imprese in loco e ad altre aziende locali.

### *1 2008: Leonardo Da Vinci building extended 2 (Cascine Vica - TO)*

Il progetto ha previsto la realizzazione di un nuovo complesso industriale sul sito di un edificio industriale dismesso, riprendendo gli aspetti stilistici e dimensionali come parte della riqualificazione dell'area. In totale sono state realizzate 13 unità industriali e terziarie di varie dimensioni, per un totale di circa 15.000 metri quadrati.





## I VALORI



Da sempre il nostro operato si ispira a valori cardine e agiamo conciliando l'esigenza di elevati standard qualitativi con l'attenzione per l'ambiente, il benessere e la sicurezza delle risorse umane e dei nostri clienti.

I principi del Gruppo costituiscono i pilastri imprescindibili per il nostro operato e formano una struttura all'interno della quale si inseriscono tutti i nostri valori e le attività.

I nostri principi cardine:

- / **Professionalità:** tutti i membri del nostro team presentano un profilo di alto livello e sono altamente specializzati. Per noi è importante fornire al nostro cliente un servizio di eccellenza che sia il risultato dell'impiego delle migliori conoscenze.
- / **Qualità:** elemento che ci ha sempre caratterizzati. Sulla base di questi presupposti offriamo soluzioni di elevato livello qualitativo; questo rappresenta la nostra ambizione sin da quando la nostra società è stata fondata.
- / **Soddisfazione del cliente:** per noi è molto di più che un obiettivo. Ci impegniamo per erogare il prodotto migliore che sappia soddisfarlo. Abbiamo a rispettare e superare le sue aspettative. Per questo motivo mettiamo a disposizione la nostra professionalità e conoscenza del settore tramite un approccio che vuole sempre essere all'avanguardia.
- / **Passione:** amiamo ciò che facciamo. La nostra storia è fatta di uomini che hanno dedicato la loro vita a costruire e che hanno messo l'impegno, la serietà e la competenza di anni per far nascere costruzioni di ogni genere e dimensione, con grande capacità ed un entusiasmo pari a quello del primo giorno.

**/ Innovazione e sostenibilità:** sono i nostri punti cardine che coniughiamo tra di loro. Da una parte la sostenibilità rappresenta la via più responsabile da percorrere oltre che un tratto fondamentale della nostra operatività aziendale; mentre l'innovazione è un fattore che si pone a suo completo supporto ed integrazione. Ogni soluzione che offriamo unisce questi due elementi rendendoli l'uno a supporto dell'altro: le soluzioni innovative si pongono a sostegno dei progetti atti a garantire un migliore impatto sul territorio. Inoltre, l'importanza della sostenibilità nelle nostre attività è confermata anche dalla redazione del presente bilancio di sostenibilità, linea guida di riferimento per poter programmare le strategie future.

Storia, cultura, passione e creatività sono alla base delle nostre attività e da sempre ambiamo a valorizzare e migliorare la fruibilità del patrimonio storico-artistico torinese.

Abbiamo restaurato alcuni edifici storici del centro città, dando vita a luoghi spettacolari dove l'architettura del passato si fonde con quella del presente in un'armonia di bellezza ed esclusività. I nostri progetti uniscono la ricerca della perfezione, frutto della sintesi di qualità, esperienza e know how, alla volontà di restituire alla comunità un'architettura orientata dai valori dell'esaltazione dell'arte, dell'innovazione tecnologica e della sostenibilità.

### **L'integrazione dei nostri valori con gli SDGs**

Le tematiche di sostenibilità hanno acquisito una crescente rilevanza nell'opinione pubblica e nelle agende politiche dei Paesi da ormai svariati anni, grazie alla diffusione di una consapevolezza sempre maggiore sulla necessità di adottare azioni concrete volte a garantire uno sviluppo che tenga in considerazione i principi di sostenibilità.

A questo scopo, la nostra politica aziendale guarda con interesse e attenzione ai Sustainable Development Goals (SDGs), una serie di obiettivi connessi a svariati ambiti definiti dall'Organizzazione delle Nazioni Unite (ONU) al fine di garantire uno sviluppo inclusivo e sostenibile, nonché timone per quelle società che decidono di impostare le proprie attività su un criterio di responsabilità verso il pianeta. Consideriamo la volontà di contribuire al raggiungimento di alcuni di essi un'ulteriore e chiara testimonianza della nostra responsabilità d'impresa. A tal fine abbiamo deciso di integrare le nostre strategie e azioni ai 17 Obiettivi di Sviluppo Sostenibile selezionando quelli a cui possiamo contribuire in maniera più significativa, compatibilmente con le nostre dimensioni e il nostro ambito di attività, definendo le iniziative svolte e gli impegni che ci poniamo per il futuro, in un'ottica di miglioramento continuo. Le iniziative sviluppate saranno ulteriormente dettagliate nei capitoli successivi.



La realizzazione dei nostri edifici prende in considerazione, come uno degli elementi principali, l'adozione di progetti e pratiche costruttive caratterizzate da elevate performance energetiche, con l'intenzione di ridurre i consumi connessi alla costruzione e all'utilizzo di immobili. A testimonianza di ciò, alcuni dei nostri progetti hanno anche conseguito la certificazione CasaClima, elemento che certifica l'adozione di pratiche volte alla sostenibilità edilizia.



L'innovazione nei progetti, nelle pratiche costruttive e nelle modalità di lavoro sono sempre alcune delle nostre prerogative, spinti dall'ambizione di essere una società leader nella progettazione e costruzione di immobili di pregio e locali commerciali di qualità. Ogni anno dedichiamo un importante quantitativo di tempo e risorse nello sviluppo di miglioramenti in questi campi, preservando la nostra competitività.



L'efficienza energetica è un fronte d'intervento essenziale e l'edilizia è uno dei settori in cui occorre intensificare gli sforzi. Per abbattere le emissioni del 55 % entro il 2030 l'UE dovrebbe ridurre le emissioni di gas serra degli edifici del 60%, il loro consumo di energia finale del 14% e il consumo energetico per riscaldamento e raffrescamento del 18%. Il nostro contributo si concretizza nella realizzazione di progetti moderni ed efficienti.



Secondo i dati contenuti nella strategia UE per la sostenibilità del settore immobiliare, agli edifici, nel complesso, è imputabile circa il 40% del consumo totale di energia dell'UE e il 36% delle emissioni di gas serra a effetto serra. È per questi motivi che gli sforzi comunitari saranno concentrati anche in questo settore. La realizzazione del presente Bilancio vuole essere garante dell'impegno futuro di Building per la sostenibilità.

CREAZIONE DI VALORE AZIENDALE.



3

## LA PERFORMANCE ECONOMICA

Il punto fermo del nostro Gruppo è stato quello di affermarsi come realtà di riferimento - prima a Torino, poi a Milano - nella costruzione di immobili di pregio unici e valorizzati dagli ambienti comuni che stimolano l'interazione fra condomini e con l'ambiente circostante.

Le performance economiche di Gruppo Building SpA e di Building SpA non sono correlate esclusivamente ad elementi come l'attività svolta, la gestione aziendale e la soddisfazione dei clienti, ma anche dall'andamento del mercato nel quale operiamo.

Il 2023 è stato un anno complesso per il mercato immobiliare italiano che ha testimoniato un calo del 12,8% delle transazioni rispetto al 2022.

Gli elementi che hanno caratterizzato e definito i trend di settore nel 2023 sono molteplici e originati da matrici diverse:

- / l'incremento dei tassi di interesse sui mutui, derivante da una politica più restrittiva da parte della BCE intrapresa già nell'estate del 2022 e dei prezzi delle abitazioni;
- / l'aumento dei costi delle materie prime necessarie a costruire e ristrutturare edifici, scaturito dalle instabilità geopolitiche e socioeconomiche internazionali che hanno caratterizzato il 2023;
- / la crescita della domanda di case con un impatto limitato sul Pianeta, osservabile anche in una maggiore attenzione nei confronti della classe

201-1 Valore economico direttamente generato e distribuito

energetica delle abitazioni e dell'utilizzo di materiali ecosostenibili;

- / cambiamenti nei modi di vivere e lavorare che hanno condotto alla necessità di case più grandi, possibilmente con uffici domestici e spazi all'aperto di cui usufruire;
- / l'aumento degli affitti per il medio/lungo termine, che rispondono più facilmente alle più attuali esigenze di flessibilità e mobilità delle persone.

**I nostri progetti rispecchiano perfettamente i trend di mercato, in quanto già naturalmente orientati ad un nuovo modello di abitare la casa, con soluzioni più sostenibili, rispettose dell'ambiente e con spazi adatti a conciliare in modo equilibrato la vita e il lavoro al suo interno, nonché a favorire l'interazione tra i condomini. I nostri progetti, infatti, prevedono spazi di interazione come beauty farm, palestre, campi da padel e spazi espositivi: ci affascina l'idea che chi abita in un nostro palazzo si senta parte di una comunità e non di un semplice condominio.**

Tali fattori, coniugati ad una gestione attenta di ogni fase di realizzazione, dal momento della progettazione alla costruzione, ci permettono di soddisfare le aspettative e le necessità dei nostri clienti, nonché di generare risultati economici positivi.

Il valore economico trattenuto dal Gruppo Building S.p.A. risulta negativo in quanto, in conformità con quanto previsto dal GRI 201-1, nella voce “Pagamenti a fornitori di capitale” sono considerati esclusivamente gli oneri finanziari di cui alla voce C17 del conto economico. Pertanto, non considerando i proventi da partecipazione nella determinazione del valore economico trattenuto, il risultato ottenuto si discosta dal risultato d’esercizio che, invece, evidenzia un utile pari a oltre 4 milioni di euro. Si segnala, inoltre, che l’impatto positivo dei proventi finanziari sul conto economico riconducono alle peculiarità tipiche delle holding di partecipazione, categoria nella quale si identifica Gruppo Building SpA.

Al contrario, Building SpA, la società del Gruppo a cui vengono affidati gli appalti dei lavori edili per le operazioni immobiliari in proprietà, nel 2023 ha raggiunto quasi i 3 milioni di euro di valore economico trattenuto e ben 68 milioni di fatturato. Questa nostra azienda rappresenta il frutto di un progresso significativo nel settore delle costruzioni a carattere industriale, terziario e commerciale.

	<b>Gruppo Building S.p.A.</b>	<b>Building S.p.A.</b>
<b>Valore economico generato</b>	<b>699.501</b>	<b>39.390.921</b>
<b>Valore economico distribuito</b>	<b>2.358.977</b>	<b>36.465.730</b>
Costi operativi	940.770	30.549.331
Salari e benefit dipendenti	730.948	1.283.537
Salari e benefit dipendenti	679.408	3.808.322
Pagamenti alla PA	7.851	824.540
<b>Valore economico trattenuto</b>	<b>-1.659.476</b>	<b>2.925.191</b>

Valore economico generato e distribuito dal Gruppo e da Building SpA (in €)



## LE SOCIETÀ NON IMMOBILIARI DEL GRUPPO <sup>1</sup>

Oltre alle società incluse nel perimetro di rendicontazione del presente Bilancio di Sostenibilità, il nostro Gruppo include società operanti in un range eterogeneo di mercati che impiegano complessivamente quasi 30 dipendenti, contribuendo in maniera positiva all’impatto sociale delle nostre attività.



Temerario Custom Faber è una società che recupera prodotti industriali, in particolare container, per progettare soluzioni innovative per i più disparati utilizzi. I container marittimi sono in assoluto gli oggetti più standardizzati del mondo e Temerario “ribalta” questo concetto trasformando l’oggetto standard per eccellenza in un pezzo unico, studiato e realizzato secondo le specifiche e singole esigenze del cliente. Temerario così customizza lo standard ed è in grado di offrire il massimo livello di personalizzazione. Perché un container può diventare una cucina, un dehors, un bar, ma anche una sauna, una piccola spa a bordo piscina, un chiosco di gelati, un temporary shop per start up itineranti all’interno dei centri commerciali. E migliaia di altre cose.

## alkemy®

Cosmetici naturali dalla natura incontaminata, realizzati in Italia sotto l’influenza lunare. Alkemy è il nome del nostro programma di bellezza e benessere per chi vuole essere in piena connessione con la propria vita, scegliendo di rispettarne il ritmo naturale. I prodotti di Alkemy sono preparati alchemici che traggono i loro segreti dalla natura, celebrando tempi e luoghi con formulazioni consapevoli e sostenibili. Questi sono pensati per tutti i tipi di pelle, anche le più delicate, sono Made in Italy, senza parabeni, petrolati, paraffine, siliconi, sles e allergeni. La produzione avviene attraverso la selezione delle migliori materie prime nei luoghi più incontaminati per dare vita a prodotti all’avanguardia che nutrono la pelle in modo naturale, con dolcezza e in profondità. Nel rispetto dell’ambiente e dei suoi elementi, per le nostre confezioni utilizziamo solo materiali riciclati e riciclabili. La società possiede inoltre tre SPA a Torino.

<sup>1</sup> Dalla lista sono escluse le società costituite per lo sviluppo dei singoli progetti immobiliari descritti in precedenza



È un centro medico a Torino specializzato in fototerapia. La fototerapia è una metodica terapeutica basata sull'impiego di speciali apparecchiature in grado di riprodurre artificialmente i raggi UVA e UVB a banda stretta, utili al trattamento di numerose patologie dermatologiche quali psoriasi e dermatiti. Skin Lab Torino utilizza solo ed esclusivamente dispositivi medici UV Waldmann, sinonimo di successo terapeutico da oltre quarant'anni. Skin Lab Torino mette a disposizione dei propri pazienti un team di professionisti giovani, ma con comprovate competenze specifiche. Il nostro obiettivo è quello di accogliere ogni singolo paziente nei molteplici aspetti che concorrono al suo star bene, da quello più semplice al più complesso, offrendo un servizio di alto livello all'insegna della riservatezza e dell'attenzione verso qualsiasi esigenza o problema. I servizi offerti da nostro centro comprendono: fototerapia, radiofrequenza, dermatologia, osteopatia, nutrizionismo e ortopedia.



I.F.S.E. è l'unica scuola di cucina riconosciuta quale Eccellenza Italiana dal Segretariato Generale della Repubblica ed è la scuola n. 1 d'Italia secondo le più rinomate riviste di settore e le più importanti aziende del panorama nazionale. Si connota come un punto di riferimento per i professionisti, per chi vuole intraprendere una carriera nel mondo della ristorazione, dell'alta cucina o della pasticceria, ma anche per gli appassionati. Piani formativi sempre aggiornati, laboratori all'avanguardia dotati di tutte le ultime tecnologie, corpo docente selezionato e la massima attenzione ai dettagli sono le caratteristiche che assicurano la validità dell'offerta formativa. IFSE è l'unica scuola d'Italia con all'attivo un accordo con ASACERT per la certificazione "ITA0039 – 100% Italian Taste Certification", che difende, promuove e valorizza la vera italianità all'estero nell'ambito della ristorazione e dell'enogastronomia, riconoscimento realizzato in accordo con Coldiretti e il supporto del MIPAAF, Il Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali. I corsi di formazione sono arricchiti da esperienze dirette sul campo con stage formativi nei migliori ristoranti e laboratori d'Italia per un apprendimento altamente qualificato, dato confermato dal grado di occupazione post corso di oltre il 90%.



## RELAZIONE CON IL TERRITORIO



Il nostro modello di business non è circoscritto alla costruzione di immobili: da anni ci impegniamo anche a sviluppare attività volte a promuovere e valorizzare l'ambiente circostante e, più in generale, a offrire alla comunità interi spazi culturali in prossimità dei luoghi in cui prendono vita i nostri progetti. Il nostro obiettivo, infatti, non è solo creare valore per nostri clienti, ma anche per gli abitanti delle città, stimolando lo sviluppo economico e culturale locale.

Building fa parte di EBT (*Exclusive Brands Torino*), una rete di imprese per lo sviluppo e la promozione di una selezione di marchi locali di alta qualità

### 2-28 Adesione ad associazioni

sui mercati internazionali e di Unione Industriali Torino. Building fa inoltre parte di Consulta Torino. Istituita nel 1987, la Consulta ha come scopo la valorizzazione dei beni artistici e culturali e il suo principale compito è quello di contribuire a migliorare la fruibilità del patrimonio storico e artistico torinese. Insieme ad altre società ed Enti soci dell'iniziativa, ogni anno, tramite Consulta, viene messa a disposizione della città una certa somma: 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.

EBT è, invece, la prima rete di aziende di eccellenza Made in Italy piemontese, 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 rispettando 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.

La scelta del luogo dove realizzare i nostri nuovi progetti può avvenire secondo una logica di rigenerazione urbana, ovvero di trasformazione degli edifici e degli spazi in luoghi più fruibili, sicuri e accessibili; ne sono un esempio Forrest in Town, concluso nel 2023 e Garden in Town, avviato nel 2023.



## IL NOSTRO IMPEGNO VOLTO A CREARE VALORE

Molte delle nostre costruzioni, inoltre, prevedono l'installazione di opere d'arte sulle facciate e nei pressi degli immobili, oppure spazi in cui adibire mostre d'arte contemporanea. Nel primo caso possiamo citare il toro dalle corna d'oro che sfonda la parete del relais urbano Quadrato, simbolo dirompente di una Torino che guarda al futuro, oppure, sempre a Torino, l'albero luminoso nel complesso *The Number 6*, con il quale abbiamo voluto rievocare un elemento costantemente presente nei giardini ormai scomparsi. Installazioni comuni a diversi dei nostri edifici sono *Equinox* e *Sagittaurus*, cavalieri stilizzati collocati sui tetti.

Il complesso *The Number 6* e *Domus Lascaris* possiedono spazi espositivi aperti al pubblico, volti a sostenere l'arte contemporanea del territorio e gli artisti emergenti: *The Number 6*, ad esempio, ha ospitato una mostra temporanea a cura di Beatrice Audrito con le opere di Valeria Vaccaro; mentre nella galleria indoor di *Domus Lascaris* sono state esposte molte opere di artisti emergenti del territorio, come ad esempio un corpus di opere di marmo dell'artista torinese Nazareno Biondo, fruibile anche dall'esterno da chi percorre le vie adiacenti all'edificio, ma anche opere di Nicola Russo, Gabriele Garbolino, Peter Ott, Giacomo Braglia, Daniele Accossato, Simone Benedetto, Matteo Tampone e Roberta Bertazzini.

Crediamo fortemente che il lusso non debba per forza essere fine a sé stesso, ma possa essere condiviso. Per questo negli scorsi anni abbiamo partecipato ad *Open House Torino*, un evento pubblico gratuito che permette di visitare case,

palazzi e altri luoghi di interesse abitualmente non accessibili. A dimostrazione di ciò anche l'attività di ammodernamento di edifici preesistenti, che ci permettono di aggiornare i canoni dell'architettura tradizionale e abbellire le nostre città: **l'obiettivo è rendere le ristrutturazioni un'occasione di recuperare palazzi storici per inserire elementi ed opere d'arte fruibili dall'intera città.**

Oltre alla diffusione dell'arte e del concetto del bello, il nostro impegno è orientato ad altre attività filantropiche, come il volontariato sociale.

A settembre si è tenuta **GeoCup**, l'iniziativa a favore della Fondazione Crescere Insieme dell'Ospedale Sant'Anna di Torino che ogni anno viene ospitata al Golf Club Le Fronde di Avigliana. L'edizione 2023 è stata un grande successo: tra gara di golf e cena di beneficenza sono stati raccolti 14.580 euro. Per l'ottavo anno consecutivo, abbiamo sponsorizzato l'evento.

L'eccellenza di **EBT**, così come l'innata vocazione alla promozione del tessuto sociale ed economico di Torino e del Piemonte, si rispecchia nelle due charity partner del network: Fondazione Cecilia e Fondazione Paideia.

Per riuscire a comunicare il valore di ciò che costruiamo e condividere la bellezza generata, ci impegniamo a organizzare eventi, workshop e visite annuali rivolte alla cittadinanza e ai nostri principali stakeholder, ovvero quei soggetti che

ripongono fiducia in noi e nelle nostre capacità e che col tempo abbiamo fidelizzato.

Di seguito una lista dei principali eventi organizzati durante l'anno 2023.

### **“Open Night” Evento di apertura di Uptown, Torino**

Uptown è un magnifico complesso residenziale da 10.000 mq nel quartiere Borgo Po della Città (Torino). L'edificio sorge in corso Giovanni Lanza 3, nella zona della Villa della Regina e del Monte dei Cappuccini ed occupano le esistenti mura della Villa di San Giuseppe, appartenuta all'ordine La Salle, che negli ultimi 40 anni ha ospitato uno studentato. Il complesso è immerso nel verde delle piantagioni e degli alberi tipici dei boschi della collina, con un'esposizione principale a ovest. In questa cornice abbiamo organizzato l'evento inaugurale con un centinaio di persone tra investitori, acquirenti, banche, clienti e collaboratori per un piccolo tour del complesso in anteprima.

### **Evento Stampa a Forrest in Town, Torino**

A novembre 2023 abbiamo presentato il progetto di riqualificazione urbana tanto atteso dalla città di Milano “Forrest in Town”, nel quartiere Barona, alla stampa. Un nutrito gruppo di esperti, tra cui il nostro Presidente Piero Boffa, ha accompagnato i giornalisti in un tour alla scoperta del primo borgo residenziale di Milano. Una visita dal giardino agli appartamenti, passando per gli spazi comuni e soprattutto per l'innovativo orto aeroponico grazie al quale i residenti di Forrest

In Town possono avere ogni giorno verdura fresca di qualità a “centimetri zero”.

### **Eventi e Mostre d'arte a Domus Lascaris**

Domus Lascaris è un edificio residenziale innovativo nel centro di Torino rimodernato tra il 2019 e 2020 da Building. L'innovazione architettonica di questo edificio è sicuramente il piano strada in vetro, che permette la visione interno-esterno in un'ottica di apertura e scambio. Durante il 2023 si è deciso di ospitare diverse opere d'arte di cui l'intera cittadinanza potesse fruire.

### **“Wrapped” di Daniele Accossato**

“È davvero possibile che l'Arte sia anche merce? L'Arte non è tale in quanto libera da compromessi?”. A queste domande risponde in maniera provocatoria lo scultore torinese Daniele Accossato con il gruppo di opere “Wrapped”, in esposizione tra gennaio e aprile 2023 nella galleria indoor e open air di Domus Lascaris.

### **“Animal Soul” di Simone Benedetto**

Una mostra di 9 sculture aperta a tutti tra giugno e settembre 2023.

Le opere nascono da uno sguardo critico sul presente: evidenziando contraddizioni e problemi della società moderna, vogliono offrire a chi le osserva uno spunto di riflessione.

### **Percorsi Temporalì” di Matteo Tampone**

Tra settembre e dicembre 2023 una selezione di 20 opere realizzate con tecniche e materiali diversi, espressione della ricerca dell'artista sui processi di ossidazione dei metalli. Durante la #TorinoArtWeek, sono stati organizzati degli incontri con l'artista: ha raccontato il progetto, la visione, l'idea del ricreare le trasformazioni che il tempo e la natura sono capaci di operare su diversi materiali, per scoprire la bellezza che si rivela nel cambiamento.

### **Workshop Presentazione Report Guamari 2023 in Assimpredil ANCE, Milano**

Abbiamo partecipato all'evento di presentazione del "Rapporto Classifiche 2023 sull'edilizia privata italiana" realizzato dalla società di ricerca Guamari. La ricerca coinvolge e analizza le prime 65 imprese del settore edile in Italia che nel 2022 hanno fatturato almeno 20 milioni di euro. Alla presentazione sono seguiti una serie di interessanti dibattiti tra operatori della domanda e dell'offerta - ossia committenti, promotori e costruttori - per cercare di analizzare le prospettive dell'imprenditoria di questo settore. Tra i relatori, anche il nostro Presidente Piero Boffa.

### **Workshop 3D @ Blender Conference**

Dal 26 al 28 ottobre ad Amsterdam si è tenuta la Blender Conference, l'evento annuale in cui sviluppatori e utilizzatori del software di grafica 3D Blender si incontrano per confrontarsi, scoprire e approfondire le grandi potenzialità di questa risorsa open source. Quest'anno tra gli speaker c'erano anche i nostri

3D Artist, Filippo Zorgno e Tommaso Sergi che a una platea internazionale hanno raccontato come utilizzano Blender per la creazione di visualizzazioni architettoniche.



PERFORMANCE SOCIALI.



4

## LA GESTIONE DEL CAPITALE UMANO

All'interno del nostro gruppo prestiamo una attenzione particolare e costante alla piena valorizzazione delle risorse umane. Operiamo guidati da questi presupposti in quanto siamo fortemente convinti che l'implementazione di una gestione che sia sempre attenta e trasparente nei confronti delle nostre risorse possa andare a tradursi, in un modo diretto, in un concreto vantaggio di tipo competitivo.

Definiamo il nostro approccio, antropocentrico, e crediamo che le persone vadano messe al centro. Identifichiamo i nostri lavoratori come il vero e proprio "capitale umano" della nostra società, e la combinazione delle competenze e della professionalità ci contraddistinguono.

Per questo motivo abbiamo sviluppato un **metodo di lavoro basato sulla valorizzazione delle competenze professionali**, oltre che sulla produttività, sull'onestà e sulla correttezza nel comportamento. Vediamo questo elemento come un vero e proprio principio guida che si pone alla base di ogni decisione inerente alla crescita funzionale e responsabile del rapporto di lavoro.

Considerando la tipologia di attività che svolgiamo, la valorizzazione della persona si pone, di pari passo, con quella della tutela e della salvaguardia della sicurezza e della salute dei lavoratori. È per questo motivo che ci poniamo come obiettivo non solo il rispetto di quanto richiesto dalle specifiche normative in materia, ma anche il miglioramento continuo delle condizioni di lavoro,

sulla base dei principi di prevenzione e precauzione. Un elemento cardine delle nostre politiche di gestione della sicurezza nei luoghi di lavoro è il contenuto dei Documenti di Valutazione dei Rischi (DVR) oltre che il nostro impegno a organizzare, su base periodica e regolare, una serie di corsi di aggiornamento e di formazione per i dipendenti in merito alle tematiche sulla salute e sicurezza sul luogo di lavoro. Inoltre, coinvolgiamo direttamente le nostre risorse su queste questioni chiedendo loro dei feedback diretti al fine di poter agire concretamente per migliorare le condizioni in cui essi operano.

**Valorizzazione, formazione e sicurezza dei dipendenti sono quindi oggetto di un'unica politica aziendale, con la quale vogliamo affermare il nostro impegno.**

Cerchiamo di operare sempre al fine di riuscire a rispettare la normativa contrattuale e le leggi in vigore, in particolare quelle riguardanti la salute e la sicurezza sul posto di lavoro, migliorando continuamente le nostre prestazioni attraverso la fissazione di opportuni obiettivi di miglioramento.

Inoltre, cerchiamo di formare costantemente il personale aumentando la loro sensibilità verso le tematiche ambientali, di salute e di sicurezza. Infine, vogliamo assicurare un pieno coinvolgimento dei lavoratori attraverso la diffusione degli obiettivi e dei programmi di attuazione e assicurare che l'ambiente di lavoro sia sicuro, sano e motivante.

## I NOSTRI DIPENDENTI

Per noi i nostri dipendenti sono una risorsa fondamentale dal momento che è proprio grazie al loro lavoro, alle loro competenze e alla loro professionalità che possiamo erogare ai nostri clienti un'offerta di servizi e di prodotti che rispettino i più elevati standard qualitativi.

Siamo fermamente convinti che il personale sia un elemento cruciale per il successo di qualsiasi tipologia e natura di società, in quanto elemento essenziale a garantire un'organizzazione efficace che possa permettere il raggiungimento degli obiettivi prefissati a lungo termine.

Consapevoli di questo li riteniamo uno dei nostri fattori chiave di successo e per questo implementiamo **una politica atta alla tutela e finalizzata alla creazione di un ambiente di lavoro in cui questi possano sentirsi a loro agio**, creando un contesto dove l'operato si possa basare su **relazioni di lealtà e fiducia reciproca**. Vogliamo creare una cultura aziendale di tipo positivo che sia in grado di stimolare la concretizzazione di un ambiente collaborativo dove ogni singolo dipendente si possa sentire adeguatamente valorizzato e supportato.

Inoltre, **crediamo nella formazione professionalizzante per tutti, per migliorare la qualità del lavoro e le capacità tecnico-produttive dell'impresa e dei dipendenti**. Per questo, nel 2023 abbiamo destinato

401-1 Nuove assunzioni e turnover

404-1 Ore medie di formazione annua per dipendente

405-1 Diversità negli organi di governo e tra i lavoratori

2-7 Dipendenti

a ciascun dipendente di Gruppo Building 34 ore di formazione professionale (di cui 6 previste per legge). Building SpA invece ha destinato 200 ore di formazione totali ai dipendenti suddivise in questo modo: 11 per ciascun capo cantiere e 8 per gli operai.

Dati questi presupposti ci impegniamo, ogni giorno, a cercare di costruire un ambiente di lavoro stimolante e inclusivo dove tutti possano sviluppare le proprie competenze ed avere pertanto l'opportunità di crescere. Il numero totale di dipendenti al 31.12.2023 è rimasto invariato rispetto all'anno precedente. Si tratta di 37 dipendenti: 14 assunti dal Gruppo Building, di cui 3 uomini e 11 donne, e 23 da Building SpA, tutti uomini.

Categoria	n.	%
Uomini	26	67%
Donne	11	33%
Sotto i 30 anni	3	%
Tra 30 e 50 anni	13	%
Sopra i 50 anni	21	%

Rispetto all'anno precedente, come già affermato, il numero dei dipendenti è rimasto invariato; tuttavia, si è registrata una variazione nell'organico a tempo indeterminato dovuto all'ingresso di un uomo e, al contempo, dell'uscita di una donna. Anche nell'organico a tempo determinato si registra la diminuzione e pertanto nell'anno in corso in merito alla tipologia contrattuale emerge che la totalità dei dipendenti, sia in Gruppo Building che in Building Spa, è titolare di un contratto a tempo indeterminato.

Di seguito, una panoramica dettagliata per genere, età e ruolo. La totalità dei dipendenti è assunta a tempo indeterminato, una scelta aziendale che indica solidità e il desiderio di fidelizzare i propri dipendenti.

Tipologia di contratto	Gruppo Building	Building S.p.A.	Totale
Totale Dipendenti	14	23	37
Organico a tempo indeterminato	14	23	37
uomini	3	23	26
donne	11	0	11
Organico a tempo determinato	0	0	0
uomini	0	0	0
donne	0	0	0

Al 31.12.2023 le nostre società presentano 11 donne, ovvero il 30% sulla totalità dell'organico. Nello specifico, evidenziamo che la componente femminile è totalmente concentrata in Gruppo Building dal momento che Building Spa non presenta risorse donne. Tale discrepanza trova giustificazione nella tipologia di attività (cantieristica) svolta da Building SpA e dalla mancata ricezione di candidature femminili nel 2023, come negli anni passati.

Rimane invece invariata rispetto al 2022 la suddivisione dell'organico per tipo di impiego full time/part time. La quasi totalità dei dipendenti è assunta con un contratto a tempo pieno (full-time) e solo una donna ha preferito il tempo determinato (part-time).

Tipo di impiego	Gruppo Building	Building S.p.A.	Totale
Totale Dipendenti	13	23	36
Organico full time	2	23	25
uomini	11	0	11
donne	1	0	1
Organico part time	0	0	0
uomini	1	0	1
donne	1	0	1

Tutti i dipendenti del Gruppo Building sono inquadrati nel Contratto Collettivo Nazionale “Industria”, mentre i dipendenti di Building Spa in “Edilizia Industria”, per il tipo di attività che le due società rispettivamente svolgono.

L'analisi del turnover della società mostra una bassa rotazione del personale. La tabella evidenzia che nel corso del 2023 si ha avuto 1 sola nuova assunzione mentre si registrano 3 cessazioni, tasso di turnover basso e in linea con l'anno precedente, a dimostrazione di una buona coesione aziendale.

Assunzioni	Totali	Cessazioni	Totali
Tasso d'assunzione	2,7%	Tasso di turnover negativo	<b>8,1%</b>
Numero totale di assunzioni nell'anno	1	Numero totale di cessazioni nell'anno	<b>3</b>
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	1
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	1	Sotto i 30 anni	0
Tra 30 e 50 anni	0	Tra 30 e 50 anni	3
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	3
<b>Tasso di turnover complessivo</b>			<b>10,8%</b>



## SALUTE E SICUREZZA DEI DIPENDENTI

Da sempre riconosciamo l'importanza di assicurare ai nostri dipendenti e collaboratori un contesto di lavoro sicuro e salubre. I nostri dipendenti hanno accesso ai requisiti standard minimi. Assicuriamo dispositivi di sicurezza a tutti i dipendenti e adottiamo sistemi all'avanguardia per la gestione della sicurezza sul lavoro. Inoltre, durante l'intero anno lavorativo ci impegniamo a erogare a tutti i nostri dipendenti una formazione regolare, di tipo adeguato, secondo quanto direttamente previsto dall'articolo n. 35 del Decreto Legislativo 81/08. Primo tra tutti, il corretto utilizzo di mezzi e attrezzature (guanti, scarpe antinfortunistiche, caschi di protezione), specialmente per quanto riguarda la società cantieristica, Building S.p.A., che ha in essere attività con più alti rischi di pericolo.

Sulla base di questi presupposti, abbiamo adottato un Documento di Validazione dei Rischi (DVR) per ciascuna società, conformemente al Decreto Legislativo 81/08, all'interno del quale indichiamo e valutiamo tutti i rischi a cui i nostri lavoratori sono, anche solo potenzialmente, esposti nel corso dello svolgimento della loro attività all'interno della nostra società.

Attraverso il DVR ci proponiamo, da un lato, di identificare i rischi del nostro lavoro, dall'altro, di individuare le misure di sicurezza necessarie e adeguate a prevenire e contenere gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali. Adottando questo documento abbiamo, quindi, scelto di implementare misure di prevenzione selezionando idonei dispositivi da utilizzare in azienda. A tal fine ci avvaliamo

403-1 Sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro

403-2 Identificazione dei pericoli, valutazione dei rischi e indagini sugli incidenti

403-3 Servizi di medicina del lavoro

403-4 Partecipazione dei lavoratori e consultazione dei lavoratori e comunicazione in materia di salute e sicurezza sul lavoro

403-5 Formazione per i lavoratori in materia di salute e sicurezza sul lavoro

403-6 Promozione della salute dei lavoratori

403-9 Infortuni sul lavoro

dell'adozione dei DPI (Dispositivi di Protezione Individuale), sviluppiamo un continuo controllo da parte dei soggetti preposti, facciamo attuare una serie di sopralluoghi con frequenza periodica al RSPP. I documenti di valutazione dei rischi vengono aggiornati quando si verificano cambiamenti che interessano l'ambiente di lavoro, le attività o le macchine utilizzate. Il DVR del Gruppo Building, da ultimo, è stato aggiornato nel 2022, così come quello di Building S.p.A.

Per Building S.p.A. in molti casi i rischi sono legati all'utilizzo di materie prime e le valutazioni sono effettuate prendendo in considerazione in particolare, tra le altre:

- / il tipo di attività;
- / le caratteristiche e le quantità di materiali manipolati;
- / il livello, il modo e la durata dell'esposizione (ad esempio, per gli agenti chimici o l'amianto);
- / i valori limite di esposizione e i valori d'azione;
- / la presenza di attrezzature nei luoghi di lavoro;
- / la dimensione e le caratteristiche costruttive dei luoghi di lavoro;
- / il numero di persone presenti.

Per assicurare la piena applicazione dei processi atti alla minimizzazione e all'eliminazione dei rischi e controllare la loro concreta applicazione, siamo dotati sia per il Gruppo, che per Building S.p.A., del Responsabile del Servizio di Prevenzione

e Protezione (RSPP) e abbiamo nominato dei soggetti preposti e il Responsabile dei Lavoratori per la Sicurezza (RLS). I dirigenti e i preposti ricevono un'adeguata e specifica formazione e un aggiornamento periodico in relazione ai propri compiti in materia di salute e sicurezza del lavoro, così come tutti i dipendenti sono chiamati a seguire riunioni e corsi di formazione durante tutto l'anno in materia di Salute e Sicurezza come previsto dal Testo Unico di salute e sicurezza sul lavoro (D.Lgs. n. 81/08, Art. 37).

Considerando che, secondo noi, la piena partecipazione da parte dei lavoratori alla vita aziendale e alle tematiche che li riguardano direttamente permetta di far rispettare le norme in maniera meno coercitiva e minimizzare i rischi, ci impegniamo a coinvolgerli nelle decisioni inerenti alla sicurezza sul lavoro. Nello specifico, condividiamo direttamente con loro i risultati dei processi di valutazione del rischio, con l'obiettivo di ottenere anche riscontri di tipo diretto. Svolgiamo queste attività in contesti di formazione del personale sulla sicurezza e in incontri atti all'informazione. L'intenzione è quella di assicurare un continuo miglioramento del sistema di gestione della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro. Evidenziamo che, in tale frangente, procediamo anche all'erogazione di tutte le informazioni e gli aggiornamenti rilevanti in materia di salute e sicurezza sul lavoro ai nostri dipendenti.

Inoltre, abbiamo adottato il Modello di Organizzazione e Controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e in conformità al D.Lgs. 24/2023 abbiamo sviluppato un Protocollo per la gestione di segnalazioni interne, attraverso il quale i lavoratori possono riportare e segnalare, all'Organismo di Vigilanza competente, situazioni di rischio correlate al lavoro.

Per indagare in relazione agli incidenti di lavoro correlati e per determinare le azioni correttive e di miglioramento nel sistema di gestione della salute e della sicurezza sul lavoro, ci impegniamo a mettere in atto processi finalizzati a verificare gli incidenti occorsi, organizziamo riunioni per affrontare le tematiche oggetto del rischio e creiamo contesti atti all'addestramento on the job, cioè, direttamente sul luogo di lavoro. Nel 2023, non abbiamo avuto infortuni, né in Gruppo Building SpA, né in Building SpA.



PERFORMANCE AMBIENTALE



## L'IMPEGNO PER L'AMBIENTE

Per noi di Building il **rispetto per l'ambiente**, da sempre, rappresenta il **fulcro della nostra strategia**. Infatti, l'attenzione verso i temi di sostenibilità, ambientale e sociale, ci consente di realizzare immobili caratterizzati da un consistente **valore aggiunto**, percepito e apprezzato dai nostri clienti.

La **gestione responsabile delle risorse**, idriche ed energetiche, e l'utilizzo di **materiali innovativi e sostenibili** rappresentano, nell'esecuzione dei nostri lavori, la chiave del nostro impegno per preservare e tutelare l'ambiente e le comunità. Al fine di ridurre il nostro **impatto ambientale**, come Gruppo, ci impegniamo costantemente nella ricerca e nell'applicazione delle **best practices** di settore. Infatti, il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità imposti dall'Unione Europea - a partire dall'Accordo di Parigi, fino al Green Deal, il cui obiettivo primario è quello di trasformare l'Europa nel primo continente a **impatto climatico zero** entro il 2050 - richiede sforzi internazionali e coordinati rispetto ai quali siamo consapevoli di non poterci esimere.

In generale, quello dell'**edilizia** rappresenta uno dei **settori più energivori**; infatti, si stima che circa il 35% delle emissioni totali derivi dalla costruzione e dalla ristrutturazione degli edifici<sup>2</sup>. Inoltre, a livello europeo, agli immobili è imputabile il 40% del consumo totale di energia e il 36% delle emissioni di gas a effetto serra associate a questo consumo<sup>3</sup>. Ancora, si stima che, in Europa, circa l'85% degli edifici siano stati costruiti in epoca antecedente al 2001 e la quasi totalità di detti immobili sarà ancora in uso fino al 2050; solo una esigua percentuale degli stessi,

<sup>2</sup>Sostenibilità del Settore Immobiliare, Fondazione Riccardo Catella.

<sup>3</sup>Un'ondata di ristrutturazioni per l'Europa: investire gli edifici, creare posti di lavoro e migliorare la vita, COM (2020) 662, Commissione Europea.

<sup>4</sup>Un'ondata di ristrutturazioni per l'Europa: investire gli edifici, creare posti di lavoro e migliorare la vita, COM (2020) 662, Commissione Europea.

2-22 Dichiarazione sulla strategia di sviluppo sostenibile;

413-2 Operazioni con rilevanti impatti effettivi e potenziali sulle comunità locali

e precisamente lo 0,2%, è stata o verrà sottoposta a ristrutturazione tale da ridurre fabbisogno energetico almeno del 60%<sup>4</sup>.

Invece, in Italia, il 55% degli edifici è dotato di classe energetica G o F, percentuale in calo del 3,7% rispetto al 2022, mentre sono aumentati della stessa misura immobili con classe energetica A4 e B<sup>5</sup>. Il legislatore europeo, consapevole dell'urgenza di un intervento normativo nell'ambito del settore dell'edilizia, ha recentemente approvato la Direttiva 2024/1275/EU<sup>6</sup> (Energy Performance of Buildings Directive - EPBD) la quale prevede che gli edifici di nuova costruzione, a partire dal 2030, dovranno essere a zero emissioni (c.d. edifici NZEB - Nearly Zero Energy Building) mentre, quelli esistenti dovranno essere adeguati al fine di ottenere la classe energetica D entro il 2033. A tal riguardo, è stato stimato che l'attuazione della direttiva in commento richiede, solo in Italia, un investimento compreso tra 800 e 1.000 miliardi di euro<sup>7</sup>.

Dunque, al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi imposti dall'Europa relativamente al settore dell'edilizia, nei prossimi anni sarà necessario investire sui seguenti aspetti:

- / realizzazione di **edifici smart**, che sfruttano la *building automation*, e dotati di **elevata efficienza energetica**, in quanto ciò consente di ridurre drasticamente il consumo di energia e delle emissioni di gas serra. In particolare, a tal fine,

<sup>5</sup>Rapporto annuale sulla certificazione energetica degli edifici, ENEA, 2023.

<sup>6</sup>Direttiva EU 2024/1275.

<sup>7</sup>Case green, per attuare la direttiva Ue servono dagli 800 ai 1000 miliardi di euro, il Sole24Ore.

è possibile sfruttare la tecnica della progettazione passiva, ma anche l'isolamento termico, l'illuminazione naturale, l'installazione di impianti fotovoltaici e di sistemi di riscaldamento e raffrescamento geotermico;

- / **riqualificazione e ristrutturazione di edifici esistenti**, anche in una logica di abbattimento del consumo del suolo;
- / conseguimento di **certificazioni e standard di sostenibilità**. Tra le più note certificazioni rientra LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) che valuta il livello di sostenibilità degli edifici, mentre, tra gli standard figura il BREAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method), utile per calcolare l'impatto ambientale per gli edifici. Ulteriore certificazione è CasaClima, ottenuta da Uptown a Torino, complesso residenziale di nostra realizzazione, del quale si parlerà di seguito;
- / utilizzo di **materiali sostenibili**, ad esempio, materiali riciclati e riciclabili, a bassa emissione di CO2 - quale il legno certificato FSC - e provenienti da fornitori locali, al fine di ridurre le emissioni derivanti dal trasporto;
- / **gestione sostenibile dell'acqua** tramite sfruttamento di sistemi per raccogliere l'acqua piovana al fine di riutilizzarla per l'irrigazione delle aree verdi, sistemi per il trattamento delle acque grigie e, inoltre, installazione di rubinetti a basso flusso per ridurre il consumo d'acqua.

Alla luce delle nuove sfide ambientali, grazie alla spinta dell'Unione Europea che sta promuovendo un cambiamento per un maggiore rispetto verso le tematiche ESG, noi di Building abbiamo elaborato la nostra **politica di gestione ambientale** che ci accompagnerà per i prossimi anni e che si sostanzia nelle seguenti attività:

- / **comunicare**, anche attraverso il presente Bilancio di Sostenibilità, le nostre **prestazioni ambientali** in modo chiaro e trasparente;
- / **incrementare l'efficienza energetica degli edifici** che costruiamo o ristrutturiamo, applicare le best practice di settore e ottenere certificazioni che garantiscano l'elevato livello di sostenibilità dei nostri immobili, al fine di rendere più tangibile e concreto il nostro impegno ambientale;
- / **razionalizzare l'uso di risorse, materiali ed energia** in modo che, oltre i progetti di nostra realizzazione, siano sostenibili anche il processo e le metodologie di lavoro che adottiamo per edificare;
- / prediligere, quando possibile, lo **sfruttamento di materie prime riciclate e riciclabili** ed il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alternative.

Inoltre, per garantire il pieno rispetto di principi di sostenibilità, il nostro impegno si concentra anche nell'accurata e attenta **selezione dei fornitori**, i quali devono abbracciare e condividere i nostri stessi **valori e impegni verso il rispetto dell'ambiente** per poter avviare una collaborazione con noi.

## Protocollo Casa Green e strategia di Sviluppo Sostenibile

Per tutto quanto sin qui detto, risulta evidente che il settore dell'edilizia svolgerà un ruolo cruciale nel rendere l'Europa più sostenibile. Dunque, il mancato rispetto di elevati standard qualitativi e ambientali da parte delle imprese edili nello svolgimento della propria attività, potrebbe tradursi in un impatto negativo sulla liquidità e in una drastica svalutazione degli immobili realizzati.

Dunque, noi di Building abbiamo deciso di implementare - in collaborazione con l'Università di Pollenzo e Green Pea - un nuovo **Protocollo di Casa Green a basso impatto ambientale**. Si tratta di un **manifesto tecnico** che si articola nei seguenti punti:

- / **Terra:** rigenerare la terra, insieme a chi rispetta la bellezza che risiede nella natura e nella società;
- / **Aria:** tutelare la purezza dell'aria, in sinergia con il mondo vegetale;
- / **Acqua:** contrastare lo spreco e l'inquinamento dell'acqua, preservandone la qualità;
- / **Consumo:** utilizzare solo l'energia necessaria, prediligendo quella proveniente da fonti rinnovabili;
- / **Filiera:** ridurre e gestire risorse, scarti ed emissioni;
- / **Persone:** incoraggiare stili di vita sostenibili e relazioni di valore tra le persone, invitandole ad essere co-responsabili;
- / **Futuro:** tenere conto dell'impatto delle proprie scelte sul futuro, raccontandole.

Tra gli obiettivi principali che ci siamo posti come Building, intendiamo implementare **sistemi innovativi** che ci permettano di **riutilizzare le acque bianche e reinventare la coibentazione** al fine di eliminare gli impianti di riscaldamento all'interno degli edifici che progettiamo. Quanto detto è una sfida più semplice da portare avanti negli edifici di nuova costruzione, ma il nostro impegno si concentrerà anche sugli immobili da ristrutturare.


A valle degli impegni stabiliti con l'elaborazione e la sottoscrizione del manifesto, abbiamo poi sviluppato, a livello pratico, una serie di **strategie** di possibile implementazione **per raggiungere gli obiettivi prefissati nel manifesto stesso**.

Tale insieme di attività comprende:

- / utilizzo di tecnologie costruttive a secco con elementi smontabili e sostituibili;
- / sfruttamento di un sistema di isolamento termico efficiente (20/25 W/mq) in modo da diminuire l'apporto impiantistico ed ipotizzare soluzioni autonome per ogni lotto e di sistemi di oscuramento in facciata per l'ottimizzazione del controllo solare;
- / recupero dell'acqua piovana per le attività di irrigazione degli orti e utilizzo nei wc (compatibilmente con i diversi regolamenti comunali);
- / gestione automatizzata del controllo climatico e luminoso negli ambienti comuni e in alcuni ambienti delle residenze private;
- / selezione di materiali e fornitori certificati e riciclati prediligendo il Made in Italy;
- / installazione di dispositivi per la misurazione dei consumi e la qualità dell'aria;
- / servizi di car sharing elettrico dedicato, installazione di stazione di bike sharing e ciclofficine;

- / predilezione di fornitori di energia green e sostenibile;
- / utilizzo di vernici ad assorbimento di CO2 (es. airlite);
- / box auto con colonnine di ricarica per veicoli elettrici;
- / costruzione di orti, compostiere e giardini condominiali con selezione di specie arboree che contribuiscano all'incremento della biodiversità urbana;
- / lavanderia collettiva;
- / spazi benessere/palestre e spazi dedicati all'arte;
- / sala per eventi comuni prenotabile dai singoli condomini;
- / distributore condominiale per acqua depurata;
- / spazio per lo sharing e la condivisione condominiale di oggetti e servizi.





*“Green Pea Building rappresenta la posa della prima pietra per la realizzazione degli edifici del futuro. Un cambio di passo significativo e il punto di partenza per la progettazione di edifici che si muovono nell’orizzonte dell’innovazione: in equilibrio con gli ecosistemi, massima espressione di un modello economico circolare, con un approccio che punta al benessere di tutti. Un manifesto capace di ispirare anche le nuove generazioni perché è in grado di indicare una visione olistica verso nuove priorità, gettando le basi del primo esempio imprenditoriale sostenibile, nel campo delle costruzioni”.*

*Piero Boffa*

## EFFICIENTAMENTO AMBIENTALE NEI NOSTRI PROGETTI 2023

Il contributo principale del Gruppo Building rispetto alla **mitigazione degli effetti del cambiamento climatico** si sostanzia nella costruzione di edifici caratterizzati da **elevata efficienza energetica** e da un **basso impatto ambientale**, oltre che, come anticipato, dall'utilizzo di **materie prime innovative**.

Intendiamo progettare gli **edifici del futuro**, promuovendo un nuovo modo di vivere il condominio, basato sull'idea della **co-abitazione**, della **circolarità** e di un **sistema in equilibrio tra la natura e le persone**.

Durante il corso del 2023 abbiamo ultimato l'ampliamento del Settimo Cielo retail Park a Settimo Torinese, la ristrutturazione di Uptown, a Torino e Forrest in Town, a Milano.

Tra questi, indubbiamente, il **progetto più ambizioso ed ecosostenibile** è quello realizzato a Milano. **Forrest in Town** nasce dall'esigenza di garantire ai condomini l'**accesso a spazi verdi** nel contesto metropolitano del quartiere San Cristoforo sul Naviglio e di rispettare l'architettura della cascina senza consumare territorio e risorse.

Con **Forrest in Town** abbiamo demolito e trasformato un'ex fabbrica per realizzare il primo borgo residenziale di Milano, di 9.706 mq, che punta sulla sostenibilità. Il cuore pulsante del progetto è la natura, integrata con **4.500 mq di giardino** estesi all'interno della corte con angoli dedicati al benessere, un'area giochi per bambini e uno spazio per la ricarica dei veicoli elettrici.

È inoltre presente un orto **orto aeroponico** localizzato nel piano interrato.

Quest'ultimo è stato ideato in collaborazione con la start-up Agricooltur che ha progettato una serra compatta e modulare, ideale per tutte le culture che possono svilupparsi in verticale e che consente di risparmiare il 98% di acqua e l'80% di fertilizzante. Dunque, i condomini hanno disponibilità giornaliera di prodotti a impatto e centimetro 0 che possono comodamente prenotare con l'app sviluppata dalla startup.

Le sue numerose **aree verdi**, inoltre, 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 questi due progetti, ben 13.748 mq (il 59% del totale) sono stati destinati alla realizzazione di aree verdi come quelle appena descritte.

La struttura condominiale è stata costruita con **materiali eco efficienti** che possono essere **riutilizzati e rigenerati al termine dell'utilizzo**. In particolare, sono stati utilizzati i blocchi Ytong Thermo, composti da materiali naturali quali acqua e sabbia, e da blocchi isolanti Climagold con l'aggiunta del nastro Ttofor e del cappotto termico. Si tratta di un certificato energetico che attesta le caratteristiche energetiche e la sostenibilità degli edifici, in conformità con quanto richiesto dalla Direttiva 2010/31/EU. Inoltre, l'elevata qualità e l'ecosostenibilità dei materiali gli ha fatto ottenere i crediti previsti dai protocolli di certificazione ambientale come LEED e ITACA.

Mentre: **Uptown a Torino** ha riguardato la ristrutturazione di un edificio residenziale di quattro piani, per un totale di 4.852 mq, nell'ottica di sostenibilità ambientale e di integrazione con il paesaggio circostante.

La facciata, infatti, è stata ricoperta da **pannelli in fibra di legno riciclati al 99%** che, assieme ad altri materiali impiegati e alle innovative tecniche costruttive implementate, ha permesso all'edificio di ottenere la **certificazione CasaClima**.

Sia Uptown che Forrest in Town, quindi, sono stati progettati e costruiti rispettando i canoni della di contenimento energetico: infatti, sono caratterizzati da **classe energetica A4**, il massimo livello di efficienza energetica secondo le normative europee. In particolare, con il progetto di Uptown che ha riguardato, come illustrato precedentemente, una ristrutturazione immobiliare, abbiamo convertito l'edificio dalla classe energetica D all'A4, garantendo così un ampio risparmio in termini di energia consumata e relative emissioni di gas serra in atmosfera. Su un totale di 14.558 mq, **l'intensità energetica media** dei nostri progetti ammonta a 40 kWh/mq all'anno.

Inoltre, sia su Uptown sia su Forrest in Town sono stati installati **pannelli fotovoltaici** che, nel complesso dell'impianto, producono, rispettivamente, 28 MW e 12,4 MW di energia.

Le informazioni e i valori appena citati rappresentano gli indicatori chiave di performance che abbiamo iniziato a mappare in questo nostro secondo anno di rendicontazione, con l'obiettivo di incrementarli e dettagliarli nelle prossime edizioni del nostro Bilancio di Sostenibilità.



## CONSUMI ENERGETICI ED EMISSIONI IN ATMOSFERA

L'energia, sia elettrica sia termica, è una risorsa che assume un'importanza significativa nella realizzazione degli edifici, necessaria per alimentare macchinari e attrezzature, nonché per illuminare il cantiere. Il nostro fabbisogno energetico è determinato, in prevalenza, dalle attività condotte nei nostri cantieri e solo il 2% del totale dell'energia rendicontata per l'anno 2023 (equivalente a 25 MWh su 1.425) è stata consumata dai nostri uffici a Torino.

**I consumi energetici** di un cantiere edile possono variare notevolmente in base al numero di progetti realizzati e alla loro dimensione, alla durata dei lavori e all'efficienza delle tecnologie impiegate.

In particolare, nell'anno oggetto di rendicontazione abbiamo registrato un consumo di energia elettrica pari a 1.084 MWh, che ha comportato un aumento, rispetto al 2022, pari al 9%. Tale incremento può essere imputato, principalmente, ad un maggior numero di cantieri gestiti, 6 totali, tra progetti completati e cantieri avviati da zero nel 2023. Il quantitativo di carburante consumato, invece, ammonta a 341 MWh, segnalando un calo del 20% scaturito da una riduzione degli spostamenti su strada. Al netto, i consumi totali di energia rilevati si sono mantenuti pressoché costanti, registrando un incremento del solo 1% dal 2022 al 2023.

302-1 Consumi d'energia all'interno dell'organizzazione  
302-4 Riduzione del consumo di energia  
305-1 Emissioni dirette di GHG (Scope 1)  
305-2 Emissioni indirette di GHG (Scope 2)  
305-5 Riduzione delle emissioni di GHG

I consumi energetici

Risorsa	Unità di misura	2021	2022	2023	var. %
Energia Elettrica	MWh	409	992	1.084	9%
Energia Termica <sup>8</sup>	MWh	325	425	341	-20%
<i>da combustione gasolio</i>	<i>MWh</i>	<i>325</i>	<i>425</i>	<i>341</i>	<i>-20%</i>
<b>Energia consumata totale</b>	<b>MWh</b>	<b>734</b>	<b>1.417</b>	<b>1.425</b>	<b>1%</b>

Abbiamo intrapreso **attività di sensibilizzazione del personale** e orientiamo i nostri investimenti verso **strumenti e tecnologie efficienti**: due esempi di soluzioni che, assieme all'ammodernamento del parco auto aziendale, abbiamo adottato per limitare il nostro impatto sul Pianeta derivante dall'utilizzo di energia.

<sup>8</sup>Fonte PCI gasolio: "Greenhouse gas reporting: conversion factors 2023", DEFRA

Nella tabella sottostante riportiamo il quantitativo di emissioni di gas serra dirette, Scope 1, e indirette, Scope 2, per il triennio 2021-2023.

In particolare, per il calcolo delle emissioni indirette di gas serra i GRI Standard prevedono due diversi approcci: *location based* e *market based*. Il primo prevede l'utilizzo di un fattore di emissione medio relativo al mix energetico nazionale, che quindi considera l'insieme delle fonti energetiche impiegate (rinnovabili, combustibili fossili, biomasse, ecc.) dalla nazione di riferimento. Il secondo, invece, richiede l'uso di un fattore di emissione definito su base contrattuale con il fornitore di energia elettrica; in assenza di specifici accordi contrattuali, come in questo caso, è possibile impiegare un fattore di emissione relativo al “*residual mix*” nazionale.

Così come i consumi di gasolio, anche le emissioni ad esso associate, ovvero **le emissioni dirette Scope 1, si sono ridotte del 20%** rispetto al precedente anno di rendicontazione. Anche le emissioni di tipo Scope 2 *market based* hanno subito un incremento proporzionale all'aumento della quantità di energia elettrica consumata nel 2023. Invece, le emissioni Scope 2 calcolate con l'approccio *location based* riportano una riduzione del 7% dipesa dalla riduzione del fattore di emissione medio relativo al mix energetico nazionale impiegato per la produzione di elettricità.

Le nostre emissioni totali nel 2023 sono quindi comprese nell'intervallo dalle 378 alle 588 tonnellate di CO<sub>2</sub> equivalente, con una variazione tra il -11 e il +3% rispetto al 2022, a seconda dell'approccio di calcolo impiegato.

Gli edifici che realizziamo, inoltre, sono caratterizzati da una **classe energetica A4**, progettati in un'ottica di **riduzione dei consumi e delle relative emissioni anche in fase abitativa**. Si tratta, infatti, del massimo livello di efficienza energetica per edifici residenziali e commerciali secondo le normative europee e italiane, dotati, ad esempio, di isolamento termico avanzato, impianti di riscaldamento e raffreddamento efficienti e di impianti per la produzione di energia rinnovabile.

Emissioni dirette e indirette di GHG

Emissioni	Unità di misura	2021	2022	2023	var. %
Scope 1 <sup>9</sup>	tCO <sub>2</sub> e	89	116	93	-20%
<i>da combustione gasolio</i>	<i>tCO<sub>2</sub>e</i>	<i>89</i>	<i>116</i>	<i>93</i>	<i>-20%</i>
Scope 2 location based <sup>10</sup>	tCO <sub>2</sub> e	112	307	285	-7%
Scope 2 market based <sup>11</sup>	tCO <sub>2</sub> e	187	453	495	9%
Totale (Scope 1 + 2 location based)	tCO <sub>2</sub> e	201	423	378	-11%
Totale (Scope 1 + 2 market based)	tCO <sub>2</sub> e	276	569	588	3%

<sup>9</sup> Fonte fattore di emissione: “Greenhouse gas reporting conversion factors 2023”, DEFRA

<sup>10</sup> Fonte fattori di emissione: “Fattori di emissione per la produzione ed il consumo di energia elettrica in Italia”, ISPRA, 2024

<sup>11</sup> Fonte fattore di emissione: “European Residual Mixes 2022”, AIB

## UTILIZZO DELLE RISORSE E GESTIONE DEI RIFIUTI

La **gestione dei cantieri** rappresenta la **principale causa di impatto sull'ambiente** per noi di Building. Riteniamo fondamentale cambiare il modo in cui ci avviciniamo al Pianeta, riducendo il consumo delle sue risorse e l'impatto su di esso. Per questo motivo, ricerchiamo **soluzioni sostenibili** che coinvolgano ogni ambito del "vivere", dalla costruzione degli edifici a come questi vengono abitati, caratterizzando i nostri progetti di accortezze e tecnologie che possano favorire un corretto utilizzo delle risorse.

Per ridurre il consumo di **risorse idriche**, ad esempio, prevediamo una maggiore adozione di **strutture a secco** che, al contrario delle costruzioni tradizionali, non richiedono l'uso di acqua durante l'assemblaggio. Nel 2023, tuttavia, i consumi di acqua sono aumentati a causa di un maggior numero di cantieri gestiti. 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<sup>12</sup>.

Consumi idrici

anno	Quantità prelevata / scaricata <sup>13</sup>	Unità di misura	Prelievi	Scarichi
2021	6.792	m <sup>3</sup>	Da acquedotto	Fognatura
2022	8.814	m <sup>3</sup>	Da acquedotto	Fognatura
2023	20.327	m <sup>3</sup>	Da acquedotto	Fognatura

<sup>12</sup> Parte III, allegato 5, tab. 3

<sup>13</sup> Quantità prelevata rilevata da lettura periodica dei contatori. Si assume che la quantità scaricata sia uguale alla quantità prelevata

303-3 Prelievo idrico  
303-4 Scarico di acqua

Invece, per quanto riguarda i consumi quotidiani di acqua da parte degli inquilini, nelle opere più recenti e laddove i regolamenti comunali lo permettono, abbiamo installato **sistemi di recupero delle acque meteoriche**. Tali sistemi sono progettati per raccogliere, immagazzinare e riutilizzare l'acqua piovana, nel nostro caso per gli scarichi sanitari, riducendo la domanda di acqua potabile e contribuendo ad una gestione più sostenibile delle risorse idriche.

Un altro esempio degno di essere menzionato è rappresentato da Forrest in Town che da ex opificio è diventato il primo condominio green dotato di orto aeroponico. Si tratta di una tecnica di coltivazione in cui le piante vengono coltivate senza utilizzare terreno o substrati tradizionali ma sono "sospese in aria" all'interno di una camera di crescita, dove vengono nebulizzate con una soluzione nutritiva. In questo modo è possibile risparmiare fino al 98% di acqua, nonché l'uso di suolo, energia, fertilizzanti e pesticidi, rivoluzionando la visione tradizionale dell'agricoltura e della vita in città.

Anche la scelta dei **materiali da costruzione** rappresenta un aspetto fondamentale per ridurre gli effetti sull'ambiente della nostra attività e gli impatti lungo l'intero ciclo di vita delle nostre realizzazioni. La costruzione di edifici necessita di ingenti quantità di materie prime che spesso non sono rinnovabili - come il cemento, il cartongesso e le vernici. Un primo passo che intraprendiamo per garantire una **gestione efficiente delle risorse impiegate** è condurre una valutazione ambientale all'avvio di ogni nuova commessa: tale attività ci permette

non solo di avere una panoramica dei potenziali impatti sull'ambiente, ma anche di pianificare eventuali misure di mitigazione da mettere in atto. Inoltre, per ridurre il quantitativo di emissioni indirette associate a questa categoria di materiali, ricerchiamo soluzioni come l'utilizzo di **miscele speciali** caratterizzate da un ridotto contenuto di cemento e l'impiego di acciaio ad elevato contenuto riciclato.

La riduzione degli impatti connessi ai materiali utilizzati si concretizza anche nell'impiego di **materiali alternativi e innovativi, riciclati, non contenenti sostanze pericolose, prodotti con tecnologie low-carbon o dall'elevata durabilità e sicurezza.**

Per i due progetti conclusi nel 2023, Uptown e Forrest in Town, è stato utilizzato il sistema Ytong che, con un solo materiale dallo spessore adeguato, permette di gestire l'intera partizione esterna, garantendo una perfetta compatibilità dell'involucro. Un'altra soluzione che siamo in procinto di adottare riguarda, invece, la tecnologia Xlam (Cross Laminated Timber), una tecnica costruttiva che si basa sull'uso di pannelli lamellari in legno massiccio. Questa permette di realizzare edifici dall'elevata efficienza termica – grazie alla naturale qualità isolante del legno – con un materiale rinnovabile e proveniente da foreste certificate. Sul fronte bioedilizia, nel 2023 abbiamo avviato il progetto Garden in Town a Milano, che verrà costruito in legno.

Anche nella scelta dei fornitori perseguiamo alternative più sostenibili. In particolare, ove possibile, prediligiamo azienda “locali”, così da limitare le emissioni legate al trasporto, e già in possesso di protocolli di sostenibilità.

Beneficiare di una maggiore efficienza nell'uso dei materiali, inoltre, può comportare una riduzione dei costi e dei **rifiuti** associati, producendo un vantaggio sia per le performance economiche sia per quelle ambientali. Come per le categorie d'impatto appena descritte, ci impegniamo a adottare tutti gli accorgimenti necessari per limitare quanto più possibile gli impatti legati alla produzione di rifiuti, specialmente quelli pericolosi. Ciò che ci permette di ridurre la quantità di rifiuti prodotti sono: una migliore gestione delle materie prime e l'utilizzo di materiali riciclati qualitativamente analoghi ai materiali vergini in termini di durabilità e sicurezza.

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 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 stessi.

GRI CONTENT INDEX



## GRI CONTENT INDEX

Standard GRI	Indicatore GRI	Pagina
GRI 2: Informativa Generale 2021	2-1 Dettagli sull'organizzazione	8-9; 11
	2-2 Entità incluse nella rendicontazione di sostenibilità dell'organizzazione	4
	2-3 Periodo di rendicontazione, frequenza e punto di contatto	4; 63
	2-4 Restatement delle informazioni	4
	2-5 Assurance esterna	4
	2-6 Attività, catena del valore e altri rapporti di business	13-24
	2-7 Dipendenti	43-45
	2-9 Struttura e composizione della governance	9-10

	2-22 Dichiarazione sulla strategia di sviluppo sostenibile	2; 52-53
	2-28 Adesione ad associazioni	36-37
	2-29 Approccio al coinvolgimento degli stakeholder	5-6
GRI 3: Temi Materiali 2021	3-1 Processo per identificare i temi materiali	5
	3-2 Lista dei temi materiali	6

Aree tematiche	Temati materiali da GRI Standard	Indicatore GRI	Pagina
Creazione di valore aziendale	GRI 201: Performance economiche 2016	201-1 Valore economico direttamente generato e distribuito	30-31
Benessere e coinvolgimento dei lavoratori	GRI 401: Occupazione 2016	401-1 Nuove assunzioni e turnover	43-45
	GRI 403: Salute e sicurezza sul lavoro 2018	403-1 Sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro	47-48
		403-2 Identificazione dei pericoli, valutazione dei rischi e indagini sugli incidenti	47-48
		403-3 Servizi di medicina del lavoro	47-48
		403-4 Partecipazione e consultazione dei lavoratori e comunicazione in materia di salute e sicurezza sul lavoro	47-48
		403-5 Formazione dei lavoratori in materia di salute e sicurezza sul lavoro	47-48
		403-6 Promozione della salute dei lavoratori	47-48
		403-9 Infortuni sul lavoro	47-48

	GRI 404: Formazione e Istruzione	404-1 Ore medie di formazione annua per dipendente	43
	GRI 405: Diversità e pari opportunità	405-1 Diversità negli organi di governo e tra i dipendenti	47-48
Relazioni con il Territorio	GRI 413: Comunità locali	413-2 Operazioni con rilevanti impatti effettivi e potenziali sulle comunità locali	50-53
L'impegno per l'ambiente	GRI 302: Energia 2016	302-1 Energia consumata all'interno dell'organizzazione	57-58
		302-4 Riduzione del consumo di energia	57-58
	GRI 303: Acqua e scarichi idrici 2018	303-3 Prelievo idrico	59-60
		303-4 Scarico di acqua	59-60
	GRI 305: Emissioni 2016	305-1 Emissioni dirette di GHG (Scope 1)	57-58
		305-2 Emissioni indirette di GHG da consumi energetici (Scope 2)	57-58
305-5 Riduzione delle emissioni di GHG		57-58	

Per informazioni o commenti relativi al Report di Sostenibilità, è possibile scrivere a:

Paolo Leone, General Manager [p.leone@building.it](mailto:p.leone@building.it)



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

