



# *Relazione d'impatto*

2021





<b>2</b>	<b>GLOSSARIO</b>
<b>4</b>	<b>CHI SIAMO</b> 4 Il mito 5 Il nome 5 Il logo
<b>6</b>	<b>I VALORI</b> 7 La vision 7 La mission 7 Lo statuto
<b>8</b>	<b>IL CONTESTO</b>
<b>10</b>	<b>AGENDA 2030</b>
<b>12</b>	<b>IMPATTO COMPLESSIVO</b> 13 Nel dettaglio
<b>14</b>	<b>GLI OBIETTIVI 2021</b>
<b>16</b>	<b>GLI OBIETTIVI 2022</b>

Indice dei  
*Contenuti*





# lettera agli *stakeholder*

Siamo consapevoli di operare in un settore, quello dell'edilizia, che risulta imprescindibile per lo sviluppo dell'economia mondiale ma che, purtroppo, è sempre stato caratterizzato da fortissimi impatti ambientali.

Proprio questa consapevolezza, unita alla volontà di dare una svolta a un settore che negli ultimi anni ha sofferto molto le diverse crisi che si sono susseguite, ha dato alla luce a *Demetra*, una delle poche società nell'ambito del *real estate* fondata con uno statuto appositamente formulato secondo le specifiche delle Società Benefit.

Vi presentiamo pertanto la prima *relazione d'impatto* relativa al primo anno di esercizio di *Demetra*, che ci ha permesso di impostare e dare vita a un progetto ambizioso, di non semplice realizzazione, in cui crediamo molto.

E crediamo che proprio la nostra volontà ci permetterà di progettare la forma della nuova realtà che desideriamo.







# Glossario

## dei termini chiave

### B Corp

Società certificata dall'organizzazione non profit **B Lab** che soddisfa rigorosi standard di scopo, responsabilità e trasparenza. Una società B Corp® deve raggiungere gli obiettivi di performance **determinati** da B Lab e **misurati** attraverso lo standard internazionale Benefit Impact Assessment.

In Italia, le B Corp® certificate sono tenute entro alcuni anni (2-3) dalla certificazione a **trasformarsi in Società Benefit** per mantenere la certificazione stessa.

### Benefit Impact Assessment (BIA)

Il Benefit Impact Assessment consente di valutare la capacità di un'impresa di *creare o distruggere valore* attraverso l'analisi del proprio modello di business, la qualità delle relazioni con i dipendenti e, in generale, con gli stakeholder. Per ottenere e mantenere la certificazione B Corp®, le aziende devono raggiungere un punteggio minimo di **80 punti** nel questionario BIA.

### Corporate Social Responsibility (CSR)

**Responsabilità Sociale delle Imprese** e delle organizzazioni che consiste nella *"integrazione su base volontaria, da parte delle imprese, delle preoccupazioni sociali e ambientali nelle loro operazioni interessate"*.

La CSR viene considerata dall'Unione Europea come uno degli strumenti strategici per realizzare una **società più competitiva** e **socialmente coesa** e per modernizzare e rafforzare il modello sociale europeo.

### Società Benefit (SB)

**Imprese ibride** che, oltre allo scopo di dividere gli utili, perseguono una o più finalità di **beneficio comune** e operano in modo responsabile, sostenibile e trasparente nei confronti di persone, comunità, territori e ambiente, beni e attività culturali e sociali, enti, associazioni e altri portatori di interesse.

Non è necessario che una società venga **certificata** da B Lab per poter essere una Società Benefit.





## Sostenibilità

«Sostenibilità» implica riconoscere che tutto è in relazione con tutto; che non c'è prosperità economica senza inclusione sociale; che la crescita deve fare i conti con l'ecosistema; che l'interesse individuale sta sempre in rapporto col bene comune; che la vita sociale non è mai riducibile ai coevi, ma è sempre un'alleanza intergenerazionale; che la diversità è una ricchezza se sa rispettare il bisogno di identità e di senso di appartenenza.

Quello che si può pensare è che attorno alle variegate sensibilità e interpretazioni della sostenibilità si possa andare costituendo il nuovo «baricentro» delle nostre società.

Con cornici valoriali, forme economiche e assetti politici adeguati alle grandi sfide del XXI secolo.

**Mauro Magatti**

Sociologo ed economista  
Professore ordinario presso l'Università  
Cattolica di Milano



# Chi siamo

## le nostre origini

### Il mito

La leggenda narra che un giorno **Persefone**, figlia di Demetra e Zeus, mentre si intratteneva in un prato in compagnia delle Ninfe, venne **rapita da Ade**, che la portò negli Inferi per farla sua sposa.

**Demetra**, sconvolta dalla disperazione, cercò la figlia per nove giorni e nove notti, senza né mangiare né bere, e il suo dolore si ripercosse sulla terra, che divenne **sterile** e non produsse più alcun frutto: Zeus capì che, in questo modo, la razza umana si sarebbe **estinta** e decise di intervenire.

Grazie all'intercessione di Zeus, Ade accettò di rilasciare Persefone ma, prima di liberarla, le fece mangiare **sei semi di melograno**: secondo una regola del Fato, infatti, chiunque avesse consumato cibo o bevande degli Inferi sarebbe stato condannato a trascorrervi **l'eternità**.

Si stabilì quindi che Persefone avrebbe trascorso **sei mesi** agli Inferi, uno per ogni seme mangiato, e gli altri sei mesi in compagnia della madre.

Demetra, placata, tornò all'Olimpo e a quegli uomini che, durante il suo doloroso errare, l'avevano accolta ed aiutata, dimostrò la propria **gratitudine** donando loro il **frumento** e la conoscenza per coltivarlo.

Da quel momento, quando madre e figlia sono **di nuovo insieme**, la terra rifiorisce e le piante crescono rigogliose; ma quando Persefone fa ritorno nel Regno degli Inferi, la terra diventa arida e spoglia, scandendo **l'alternarsi delle stagioni**.





## Il nome

Il nome della società nasce dalla volontà di rendere centrale il concetto di *ambiente* e di promuovere il rispetto assoluto verso di esso: Demetra, dea dell'agricoltura, del grano e del raccolto, è anche la dea materna e benevola che donò agli uomini il frumento, la pioggia e il clima più favorevole alla sua coltivazione, proteggendone la maturazione.



## Il logo

Il logo è composto da tre elementi, tre come i soci che compongono la società: l'arco, il cerchio e la linea.

**L'arco** rappresenta la casa, intensa sia come elemento architettonico, sia come base su cui fondare la famiglia e la società.

**Il cerchio** simboleggia la Terra, la natura come essenza di vita e la sostenibilità come obiettivo ultimo assieme alla progettazione circolare.

**La linea** indica la progettazione come sviluppo dell'energia vitale interiore atta al raggiungimento di nuovi e sempre più alti obiettivi.

## Le società fondatrici



Progetta e sviluppa soluzioni integrate per l'ambiente nel rispetto delle persone e del territorio



Studio di architettura e di interior design, un atelier di idee in continuo fermento a Udine



Holding operativa impegnata nelle attività gestionali





# I valori

in cui crediamo

## sostenibilità sociale

Vogliamo adottare misure di **welfare** aziendale che permettano la conciliazione famiglia-lavoro e sostengano progetti di rete con il territorio su cui operiamo.

## beneficio comune

Vogliamo produrre effetti positivi e ridurre gli effetti negativi nei confronti di **tutti i nostri stakeholder**.

## partnership

Vogliamo lavorare in sinergia con organizzazioni non profit, fondazioni, istituzioni culturali, associazioni e società il cui scopo sia allineato con quello della Società, per contribuire al loro sviluppo.

## sostenibilità ambientale

Vogliamo curare ogni fase e ogni aspetto dei nostri lavori, adottando le tecnologie più innovative e sostenibili, per ridurre al massimo gli scarti fin dalla fase di progettazione e poter ricorrere allo smaltimento solo dove necessario.



# la vision

Vogliamo progettare cogliendo le opportunità, calcolando i rischi connessi, sfruttando le nostre conoscenze per gestirli e prestando attenzione a ciò che ci circonda. Solo in questo modo quello che era all'inizio un sogno diventerà qualcosa di infinitamente più grande.

# la mission

Realizziamo progetti immobiliari in grado di offrire ai clienti e al mercato un contributo alle sfide globali poste da urbanizzazione, cambiamenti climatici, scarsità di risorse naturali e innovazione tecnologica.

Le nostre scelte sono incentrate sulle politiche e sulle pratiche di responsabilità etica, sociale ed ambientale: miriamo a tutelare e a valorizzare le persone e l'ambiente, nonché il territorio su cui operiamo.

Vogliamo rigenerare territori, anche attraverso il recupero di siti dismessi, evitando il più possibile il consumo di suolo vergine.

Rigenerazione territoriale significa creare impatti positivi nelle aree locali, restituendo valore alle comunità, non soltanto come sviluppo economico ma anche sociale e ambientale, rinnovando zone che offuscano la bellezza della nostra terra e riconvertendo siti degradati o non più competitivi.



# lo statuto

*In quanto Società Benefit, ai sensi e per gli effetti della Legge 28 dicembre 2015, n. 208, articolo unico, commi 376-384, Demetra intende perseguire, nell'esercizio della propria attività economica, una o più finalità di beneficio comune e operare in modo responsabile, sostenibile e trasparente nei confronti di persone, comunità, territori e ambiente, beni ed attività culturali e sociali, enti e associazioni ed altri portatori di interesse.*





# Il contesto

## in cui ci troviamo

Da diversi anni si stanno registrando **fenomeni climatici sempre più estremi**: siccità, incendi, inondazioni e temperature record sono notizie ormai quotidianamente presenti sulle prime pagine di tutti i giornali. La comunità scientifica non ha alcun dubbio nell'identificare le **attività umane** quali responsabili della **crisi climatica**, in particolare nella grande quantità di **gas serra** immessa in atmosfera negli ultimi **100 anni**.

L'**Accordo di Parigi**, sottoscritto nel 2015 da **191 Paesi** delle Nazioni Unite, ha l'obiettivo di **contenere l'aumento** della temperatura media globale *“al di sotto dei 2 °C oltre i livelli pre-industriali e di limitare tale incremento a 1,5 °C”*. Tuttavia, solo tra il 2011 e il 2020 si è registrato un aumento di 1,09 °C rispetto al periodo tra il 1850 e il 1900, ponendoci pericolosamente **vicini alla soglia** concordata a livello internazionale.

In un mondo in **profonda e rapidissima trasformazione**, che detta la necessità di evolvere velocemente, le forme giuridiche di impresa dominanti sono rimaste praticamente **immobili per decenni**. Tuttavia, è ormai aspettativa comune che siano le imprese e gli amministratori delegati a **prendere l'iniziativa sul cambiamento sociale e ambientale**, anziché aspettare che siano i governi a imporlo; è per questo motivo che l'impegno di un'organizzazione per garantire il benessere della società e dell'ambiente è diventato un **criterio fondamentale** per poterne misurare le prestazioni e la capacità di lavorare in modo **produttivo ed efficace nel tempo**.

È necessario **prendere coscienza del problema e intensificare gli sforzi**, sia come imprenditori sia come cittadini, perché il rischio è quello di **superare i 3 °C già entro il 2030** e le conseguenze non riguarderebbero solo lo scioglimento dei ghiacci, bensì **l'umanità intera**.



Dagli studi condotti, risulta che gli edifici e il settore dell'edilizia sono responsabili del **38% delle emissioni globali di CO<sub>2</sub>**. In particolare, **il 10%** dell'anidride carbonica emessa è associata a **materiali e processi di produzione**, mentre il restante **28%** è legato alla **gestione degli edifici** in termini energetici e termici. Questi dati evidenziano come sia necessario lavorare su due strade **distinte ma parallele**, rendendo più sostenibili al tempo stesso **sia i processi produttivi sia la progettazione degli edifici**.

gli edifici e il settore dell'edilizia sono responsabili del 38% delle emissioni globali di CO<sub>2</sub>

Inoltre, stimando che la popolazione mondiale potrebbe raggiungere la soglia dei **10 miliardi di abitanti entro il 2050**, si ipotizza che la superficie dedicata alla costruzione delle aree abitate **raddoppierà** rispetto a quella attuale, ponendo l'accento sull'importanza dell'ottimizzazione degli spazi e, in particolar modo, sul **bisogno di recuperare le aree edificate in disuso e degradate**.







la nostra

# Agenda 2030

L'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile è un **programma d'azione** per le persone, il pianeta e la prosperità. Sottoscritta nel 2015 da 193 Paesi membri dell'ONU, si articola in **17 Obiettivi** da raggiungere in ambito ambientale, economico, sociale e istituzionale **entro il 2030**.

Tali Obiettivi, universali e rivoluzionari, riconoscono che porre fine alla povertà e ad altre privazioni deve andare **di pari passo** con strategie che migliorino la salute e l'istruzione, riducano le disuguaglianze e spronino la crescita economica, occupandosi in prima istanza della **lotta al cambiamento climatico** e della **conservazione** dei nostri **oceani e delle nostre foreste**.

Negli anni, si è assistito a un **crescente interesse** verso le tematiche della sostenibilità, in particolare quella ambientale, con la nascita di una **presa di coscienza** che ha coinvolto direttamente i singoli cittadini e che ha guidato le azioni delle imprese, orientandole verso un **modello di sviluppo sostenibile**.

Gli Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile contenuti nell'Agenda 2030 sono quindi stati ideati in modo da poter essere perseguiti da tutti i Paesi, da ogni impresa e da ciascun cittadino, poiché **le risorse, l'innovazione e l'adattabilità del settore privato sono fondamentali** per poter raggiungere gli ambiziosi Obiettivi fissati dall'Agenda.





# il business come forza *positiva*

In un'epoca in cui la sostenibilità ambientale non è più solo una sfida, ma *un'opportunità*, è nata **Demetra**: una società benefit che ha come *mission* la realizzazione di progetti immobiliari in grado di offrire ai clienti e al mercato una **risposta tangibile** alle sfide globali poste da urbanizzazione, cambiamenti climatici,

scarsità di risorse naturali e innovazione tecnologica.

Le scelte di Demetra sono incentrate sulle politiche e sulle pratiche di **responsabilità etica, sociale e ambientale** e mirano a tutelare e a valorizzare le persone e l'ambiente, evitando il **consumo di suolo vergine** nel territorio su cui operiamo.

Anche Demetra intende **integrare** gli Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile all'interno della propria strategia di *business*, per poter dare un significativo contributo alla **realizzazione dell'Agenda 2030**.

In particolare, riteniamo che le azioni di Demetra impattino positivamente sui seguenti Obiettivi:

**11** CITTÀ E COMUNITÀ  
SOSTENIBILI



Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili

**12** CONSUMO E  
PRODUZIONE  
RESPONSABILI



Garantire modelli sostenibili di produzione e di consumo

**15** FLORA E FAUNA  
TERRESTRI



Proteggere, ripristinare e favorire l'uso sostenibile dell'ecosistema terrestre



# Impatto complessivo

Punteggio generale

**33,7**

Punteggio delle operazioni

**18,7**

Punteggio della sezione business model d'impatto

**10,0**

Punteggio N/A

**04,9**

Per la rendicontazione dell'impatto è stato scelto lo standard internazionale *Benefit Impact Assessment (BIA)*.

Sulla base della compilazione autonoma del BIA, è stato totalizzato un punteggio generale pari a **33,7**, diviso tra quattro aree: *governance*, *comunità*, *ambiente* e *clienti*.

Governance **17,1**

Comunità **13,2**

Ambiente **03,3**

Clienti **00,0**





# nel dettaglio

La somma dei punteggi indicati nelle quattro aree individuate determina un punteggio di 33,7: la differenza di 0,1 punti è frutto di un grado di approssimazione delle cifre decimali della valutazione BIA di cui non è noto il dettaglio.

## *Governance*

**17,1**

All'area *governance*, che valuta la missione complessiva di Demetra, l'impegno rispetto al suo impatto sociale e ambientale, l'etica e la trasparenza, sono stati assegnati **17,1 punti**. L'azienda, fondata a metà 2021, nel suo primo anno di esercizio ha principalmente lavorato all'impostazione della struttura aziendale secondo questi valori.

## *Comunità*

**13,2**

Il coinvolgimento e l'impatto di Demetra sulle comunità in cui opera, assume e da cui proviene sono stati valutati nella sezione *Comunità*. Grazie all'impegno dell'azienda nel generare un impatto sociale ed economico positivo, Demetra ha raggiunto **13,2 punti** in questo ambito.

## *Ambiente*

**03,3**

Questa sezione valuta le pratiche complessive di gestione ambientale e l'impatto ambientale diretto derivato dai processi produttivi di Demetra. L'azienda, che annovera tra i suoi obiettivi il ripristino delle aree degradate e il recupero di materiali che ne deriva, non possiede uffici di proprietà né processi di produzione e ha quindi registrato **03,3 punti**.

## *Clienti*

**00,0**

Demetra sta per concludere il suo primo anno di esercizio, durante il quale non ha ancora avviato compravendite; pertanto, l'azienda non è impiegata nello svolgimento di azioni legate alla gestione dell'impatto e del valore generato dai propri clienti.





# Gli obiettivi 2021



## Progettare in modo sostenibile

Ideare abitazioni sostenibili a tutto tondo, non solo dal punto di vista ambientale, ma anche sotto l'aspetto sociale.



Nel corso del 2021, un team di professionisti ha ricercato tecnologie innovative per disegnare un futuro elegante e sostenibile. Gli obiettivi principali perseguiti sono stati: definire ambienti che fossero confortevoli e ad alta efficienza energetica, prevedere l'uso di materiali sostenibili e prodotti progettati sulla base dei principi dell'ecodesign nel rispetto della qualità e durabilità.

## Riqualificare & Recuperare le aree degradate i materiali

Demolire un ex stabilimento industriale in disuso recuperando oltre 13.000 m<sup>2</sup> di terreno.

Minimizzare i rifiuti destinati a discarica, riciclando e recuperando quanto possibile.



Le attività sono in corso in quanto l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni urbanistiche ha richiesto più tempo del previsto, posticipando l'inizio del progetto di demolizione.



## Governance

Adempiere agli obblighi di trasparenza rispetto alla creazione di beneficio comune, sia generale che specifico, creando un sistema organizzativo complesso e non banale, al fine di monitorare costantemente il proprio operato.



In questo primo anno di esercizio, Demetra si è dedicata principalmente alla strutturazione della *governance*.

Ha redatto il Codice Etico aziendale, che si configura come una carta dei valori e una dichiarazione di intenti, per coniugare la visione aziendale rispetto ai propri obiettivi con le modalità attraverso le quali li si vogliono perseguire.

Inoltre, è stato creato il sito internet della Società, al fine di poter raggiungere un numero più elevato di utenti e per poter comunicare con essi in modo trasparente.

## Creare valore lungo la catena di fornitura

Selezionare fornitori che condividano i principi e i valori proposti dalle Società Benefit e sensibilizzarli in merito ai diversi temi di sostenibilità ambientale e sociale.



Demetra ha iniziato il dialogo con i propri fornitori nel tentativo di coinvolgerli in programmi di educazione ESG, per incentivarli ad evolvere in termini di performance di sostenibilità.

Ha condiviso con loro un comunicato in cui auspica che essi comprendano, condividano e mettano in pratica i principi, riportati nel Codice Etico, che guidano l'operato dell'azienda.

Ha informato i fornitori che ogni fornitura di beni o servizi verrà valutata anche in ragione del suo eventuale impatto ambientale o sociale.





# Gli obiettivi 2022

## Governance

### AZIONE

#### Politica integrata

*Redigere la linea d'azione che guida l'organizzazione verso strategie e obiettivi concordati e accettati.*

*Il collegamento diretto che garantisce coerenza tra la "Visione" di Demetra e le sue operazioni quotidiane.*

#### Social

*Dar vita a canali social non solo per informare sulle novità e l'avanzamento dei lavori, ma anche per creare consapevolezza ed educare sui temi della sostenibilità.*

#### Sito internet

*Creare siti web che descrivano nel dettaglio i progetti in cui è impegnata Demetra.*

### OBIETTIVO

1 documento

profilo Instagram e  
LinkedIn

1 sito web



# Ambiente

## AZIONE

### Progettazione ecocompatibile e innovativa

*Incorporare gli aspetti ambientali nella progettazione con l'obiettivo di ridurre l'impatto sull'ambiente durante l'intero ciclo di vita dei prodotti prevedendo anche l'utilizzo di tecnologie innovative; in particolare, approfondire le opportunità legate alla creazione di comunità energetiche.*

### Rifiuti

*Minimizzare i rifiuti destinati a discarica.*

### Recupero aree degradate

*Recuperare aree degradate creando un impatto positivo sul territorio a vantaggio delle comunità.*

## OBIETTIVO

1 progetto

ton. rifiuti a  
recupero / ton.  
rifiuti tot. > 30%

area riqualificata >  
15.000 m<sup>2</sup>







# Supply chain

## AZIONE

### Survey

*Inviare alla filiera un questionario di approfondimento in tema di responsabilità sociale di impresa, per valutare e analizzare la maturità dello stakeholder.*

## OBIETTIVO

*invio di 15 questionari*

### Fornitori locali

*Individuare fornitori sul territorio regionale.*

*50%*

### Partnership

*Istituire partnership con organizzazioni con cui si condivide la mission aziendale.*

*50%*



*Se l'umanità  
vuole  
sopravvivere,  
avremo bisogno di  
un vero e proprio  
nuovo modo di  
pensare.*

Albert Einstein

