



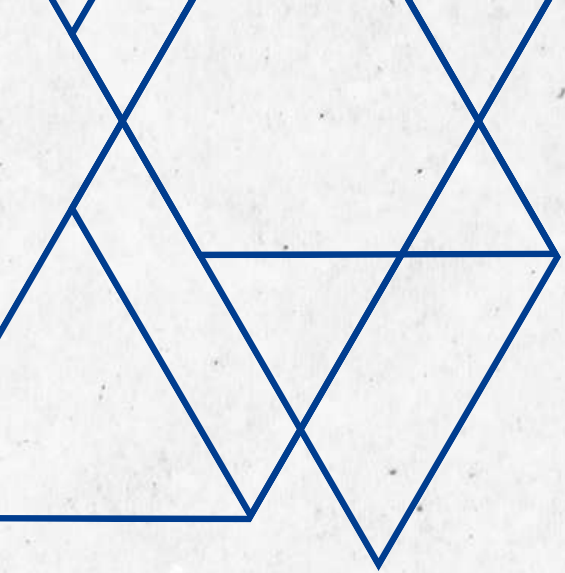
RELAZIONE D'IMPATTO

2022



INDICE DEI *Contenuti*

- Lettera agli stakeholder
- Chi è Demetra
- I nostri valori
- Finalità di beneficio comune
- Impatto complessivo
- Obiettivi e risultati
 - Governance
 - Ambiente
 - Supply chain



Gentili stakeholder,

anche quest'anno abbiamo il piacere di presentare la nuova relazione d'impatto di Demetra, a testimonianza del continuo impegno profuso in favore della nostra mission.

Stiamo gettando solide basi che ci permetteranno di progettare una nuova realtà in grado di ridurre gli impatti ambientali e sociali del settore dell'edilizia.

Siamo convinti che la capacità di guardare al futuro e di adottare una prospettiva a lungo termine ci consentirà di raggiungere i nostri principali obiettivi, progettando la forma della nuova realtà che desideriamo.

Vi ringraziamo per il vostro continuo sostegno e per la vostra collaborazione,

Alexandro Luci

LETTERA AGLI *stakeholder*



CHI È *Demetra*

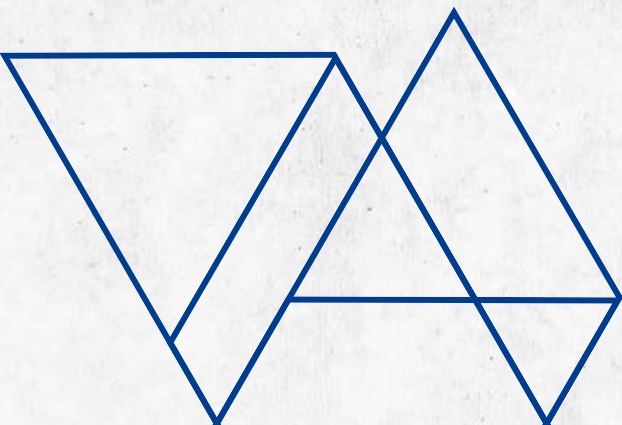
Il nome della società nasce dalla volontà di rendere centrale il concetto di ambiente e di promuovere il rispetto assoluto verso di esso: Demetra, dea dell'agricoltura, del grano e del raccolto, è anche la dea materna e benevola che donò agli uomini il frumento, la pioggia e il clima più favorevole alla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



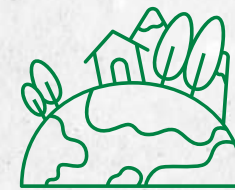


Demetra Società Benefit

nasce per realizzare **progetti immobiliari** che possano offrire ai clienti e al mercato una **risposta tangibile** alle sfide globali poste da urbanizzazione, cambiamenti climatici, scarsità di risorse naturali e innovazione tecnologica.



Implementare nell'edilizia soluzioni attente all'ambiente e alla società è un passo fondamentale per creare un mondo più sano e sostenibile e permette di ottenere risultati duraturi:



ridurre l'impatto ambientale delle costruzioni sull'ambiente, riducendo la quantità di rifiuti prodotti e la quantità di energia consumata.



creare ambienti più sani e confortevoli per le persone che li utilizzano, migliorando la qualità dell'aria interna.



scelta finanziariamente conveniente nel lungo periodo, poiché gli edifici sostenibili spesso richiedono meno manutenzione e possono ridurre i costi energetici nel tempo.

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.

E 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.

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

G 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.





EDIFICI *green* oppure *sostenibili?*

Le tematiche e i termini che riguardano il cambiamento climatico e la sostenibilità stanno diventando ormai sempre più **popolari**, e molto spesso i termini "green" e "sostenibile" sembrano essere interpretati come equivalenti. Tuttavia, nella pratica questi termini hanno significati leggermente **diversi**, soprattutto quando applicati al campo dell'edilizia.

Un edificio si può definire **sostenibile** quando pone la sostenibilità al centro di ogni fase del suo **ciclo di vita**: dalla pianificazione alla progettazione, dalla costruzione al funzionamento, fino alla demolizione; un edificio sostenibile **incorpora pratiche responsabili** dal punto di vista ambientale ed **efficienti** dal punto di vista delle risorse per fornire un **ambiente confortevole, sano e produttivo** a lungo termine per i suoi occupanti, senza impattare in modo negativo sull'ambiente circostante.

La differenza fondamentale tra gli edifici definiti "sostenibili" e quelli chiamati "green" risiede nella definizione stessa dei termini.



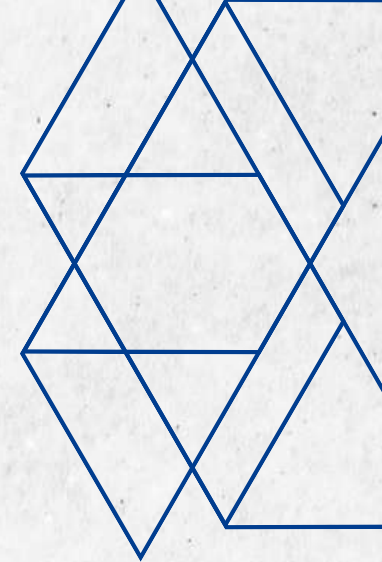
Gli edifici sostenibili operano tenendo conto di **tutti e tre** i pilastri della sostenibilità: persone, pianeta e profitto.



Gli edifici green si concentrano esclusivamente **sull'ambiente**, implementando singole pratiche o processi per raggiungere la sostenibilità ambientale.

Alcuni edifici green, ad esempio, possono basarsi sull'approvvigionamento da fonti di **energia rinnovabile**, altri possono integrare dei sistemi di **ventilazione naturale** e altri ancora potrebbero puntare sulla riduzione dell'**impronta carbonica** in fase di costruzione.

I NOSTRI *valori*



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.

Vogliamo progettare cogliendo le opportunità, calcolando i rischi connessi, sfruttando le nostre conoscenze per gestirli e prestando attenzione a ciò che ci circonda.

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.





LE FINALITÀ DI *Beneficio comune*

In Demetra Società Benefit intendiamo perseguire diverse finalità di beneficio comune producendo effetti positivi e riducendo gli effetti negativi nei confronti dell'ambiente e di tutti i nostri stakeholder.

Identifichiamo le nostre finalità di beneficio comune con alcuni degli Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile dell'Agenda 2030, tra cui:

9 IMPRESE, INNOVAZIONE E INFRASTRUTTURE



Costruire una infrastruttura resiliente e promuovere l'innovazione ed una industrializzazione equa, responsabile e sostenibile

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

Abbiamo deciso di misurare l'impatto che generiamo attraverso il BIA (Benefit Impact Assessment), lo standard di valutazione esterno più robusto e più utilizzato al mondo per la misurazione degli impatti ambientali e sociali.

Il BIA fornisce un quadro reale circa la performance economica, sociale e ambientale dell'azienda, prendendo in considerazione cinque aree di impatto.

Punteggio generale

34,9

Punteggio delle operazioni

19,7

Punteggio della sezione business model d'impatto

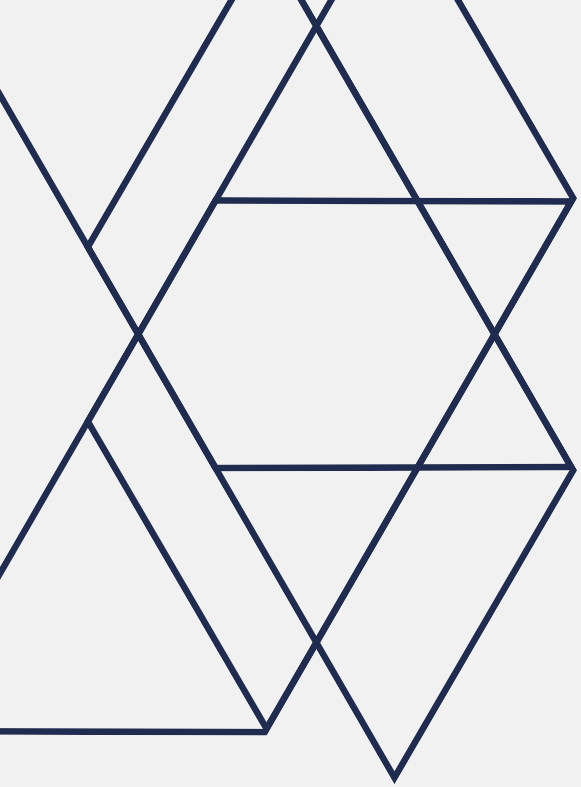
10,0

Punteggio N/A

05,2

Governance	17,1
Comunità	14,4
Ambiente	03,3
Clienti *	00,0

* Per quanto riguarda l'area di impatto "Clienti", nel 2022 Demetra non ha ancora avviato compravendite; pertanto, l'azienda non è impegnata nello svolgimento di azioni legate alla gestione dell'impatto e del valore generato dai propri clienti.



Obiettivi e risultati

Il 2022 è stato un anno che ha visto Demetra impegnata nelle richieste autorizzative necessarie per poter iniziare a realizzare i propri progetti; purtroppo, sono state riscontrate difficoltà che hanno impedito o rallentato le attività più operative, pregiudicando il raggiungimento degli obiettivi elencati nei prossimi capitoli.



Governance

Cosa avevamo detto

Politica integrata

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

Social

Dare vita a canali social per informare sulle novità e l'avanzamento dei lavori, per creare consapevolezza e per educare gli utenti alla sostenibilità

Sito internet

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

Cosa abbiamo fatto

È stato realizzato un documento, disponibile [qui](#)

L'apertura dei canali social è stata posticipata a causa del mancato avanzamento dei progetti

A causa del mancato avanzamento dei lavori, è stato realizzato solamente il [sito web della società](#)

Cosa faremo

Realizzeremo un documento per illustrare gli intenti e i valori di Demetra ai nostri stakeholder

→ Demetra si ripropone di raggiungere questo obiettivo il prossimo anno

→ Uno degli obiettivi futuri di Demetra è realizzare il sito web per il progetto "il Meleto"



Ambiente

Cosa avevamo detto

Progettazione ecocompatibile

Ridurre l'impatto sull'ambiente durante l'intero ciclo di vita dei prodotti

Rifiuti

Minimizzare la quantità dei rifiuti destinati in discarica

Recupero aree degradate

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

Cosa abbiamo fatto

É stato ideato il progetto "il Meleto"

Demetra non ha ancora iniziato a svolgere attività di riqualificazione, essendo ancora impegnata nelle fasi di progettazione e di rilascio delle autorizzazioni per l'avvio delle operazioni


É stato realizzato un progetto che riqualificherà l'area dell'ex essiccatoio di Mereto di Tomba di circa 15.000 m²

Cosa faremo

→ Ci poniamo come obiettivo futuro un nuovo progetto per la riqualificazione della ex Caserma Nadalutti di Ipplis

→ Demetra si ripropone di raggiungere questo obiettivo nel prossimo anno di esercizio

La riqualificazione della ex Caserma Nadalutti di Ipplis permetterà il recupero di una nuova area di circa 26.000 m²



Supply chain

Cosa avevamo detto

Survey

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

Fornitori locali

Individuare fornitori sul territorio regionale

Partnership

Istituire partnership con organizzazioni con cui si condivide la mission aziendale

Cosa abbiamo fatto

Demetra attualmente può contare su un piccolo numero di fornitori (5), perciò sono stati inviati 5 questionari

Tutti i fornitori con cui si è confrontata Demetra sono locali

Demetra ha partecipato all'evento "Costruire Società Benefit" per poter istituire nuove partnership

Cosa faremo

Continueremo a inviare questionari di approfondimento ai nostri nuovi fornitori

Continueremo a mantenere almeno il 50% dei fornitori locali

Invieremo ai partner selezionati una lettera di condivisione della vision e della mission di Demetra



Ogni individuo ha il dovere di
fare del mondo un posto migliore.

Sergio Bambaren

demetra-sb.it