

2023

RELAZIONE

D'IMPATTO

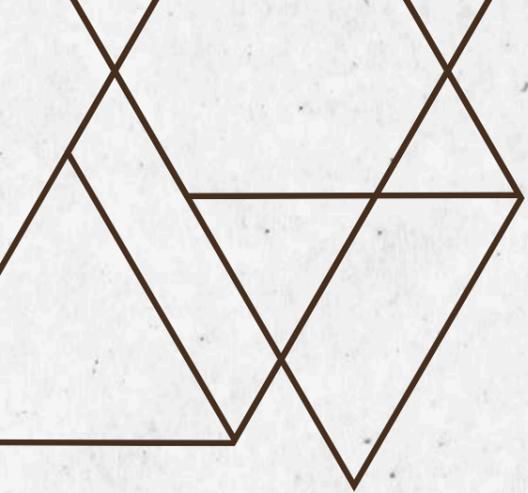


DEMETRA  
SOCIETÀ BENEFIT

# INDICE DEI *Contenuti*

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





Gentili stakeholder,

L'anno appena trascorso è stato caratterizzato da diverse sfide nel settore in cui operiamo; infatti, la nostra crescita è stata influenzata da fattori esterni come la scarsità di materiali, l'inflazione e l'aumento dei costi delle materie prime.

Tuttavia, nonostante queste difficoltà, siamo consapevoli che il settore dell'edilizia rimane un pilastro chiave dell'economia nazionale ed internazionale, con prospettive di crescita per i prossimi anni.

Per questo motivo, ci stiamo impegnando per rivedere il modo in cui concepiamo e realizziamo le costruzioni, adottando pratiche e soluzioni innovative che riducano l'impatto ambientale e sociale.

Questa transizione richiederà un cambiamento di mentalità e un impegno collettivo, ma possiamo costruire un futuro più responsabile progettando gli spazi in modo differente, percorrendo strade e soluzioni inesplorate e privilegiando pratiche più sostenibili.

Grazie per il vostro contributo, insieme possiamo affrontare con successo le sfide future e guidare il settore verso uno sviluppo sostenibile.

Alexandro Luci



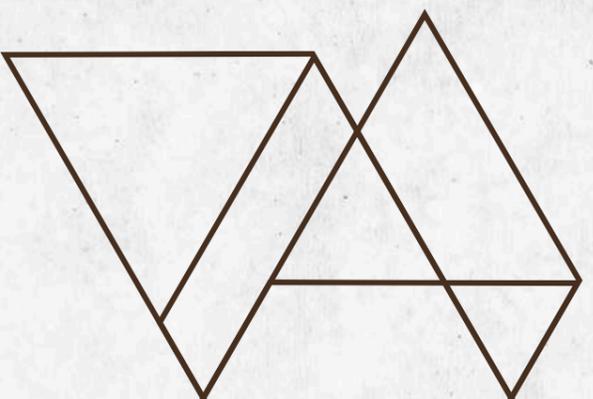
# CHI È *Demetra*

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** si impegna a 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.



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

Il nostro business è incentrato 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.



# 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.

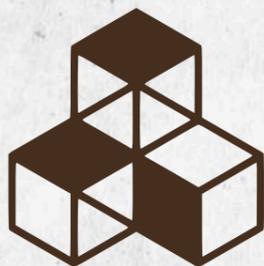


# LE FINALITÀ DI *beneficio comune*

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



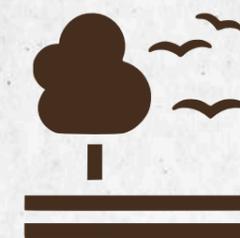
Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili

## **12** CONSUMO E PRODUZIONE RESPONSABILI

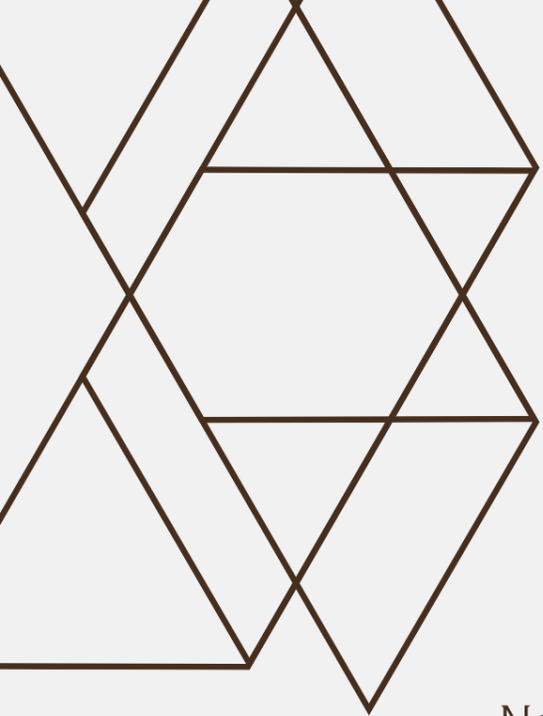


Garantire modelli sostenibili di produzione e di consumo

## **15** FLORA E FAUNA TERRESTRI



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



# Obiettivi & risultati

Nel corso del **2023**, Demetra si è trovata di fronte a una serie di **complessità** che hanno influenzato significativamente le attività operative.

La scarsità di **materiali**, **l'inflazione** e **l'aumento dei costi** delle materie prime hanno rappresentato **ostacoli** importanti nel percorso verso la realizzazione dei **progetti in essere**. Purtroppo, queste difficoltà hanno **rallentato l'avvio delle attività operative** previste e nonostante gli sforzi profusi, è stato necessario adeguarsi a un contesto complesso e sfidante, il che ha pregiudicato il raggiungimento degli obiettivi fissati per l'anno. Tuttavia, le risorse e le energie impiegate puntano a **superare le difficoltà** e a riprendere il percorso verso la realizzazione dei nostri progetti con rinnovato impegno e determinazione nel **2024**.



# Governance

## Il nostro obiettivo

### 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

## A che punto siamo



Nel 2022 è stato realizzato un documento, disponibile [qui](#)



Fin dal 2022, c'è la volontà di realizzare un documento per illustrare gli intenti e i valori di Demetra agli stakeholder.



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



Nel 2022 è stato realizzato il [sito web della società](#)



**Nel 2023** è stata realizzata una **pagina web** dedicata al progetto **"il Meleto"**

## Verso il 2024...



Demetra si ripropone di raggiungere questo obiettivo il prossimo anno



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

## Il nostro obiettivo

### 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

## A che punto siamo



È stato ideato il progetto "il Meleto" e condiviso, **nel 2023**, con **possibili acquirenti**.

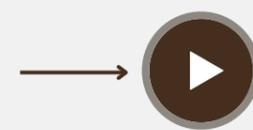


Demetra non ha ancora iniziato a **svolgere operativamente attività di riqualificazione**.



È stato realizzato il progetto che riqualificherà l'area dell'ex essiccatoio di Mereto di Tomba di circa 15.000 m<sup>2</sup>.

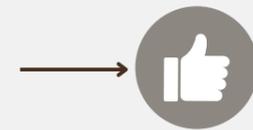
## Verso il 2024...



**Rimane invariato l'obiettivo** di estendere l'ideazione di un progetto ecocompatibile per la riqualificazione della ex Caserma Nadalutti di Ippolis.



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



A gennaio 2024 è stata notificata, da parte della Regione FVG, la **delibera di concessione del contributo per la demolizione** <<di capannoni industriali dismessi>>. Il contributo sarà erogato sulla base dei lavori eseguiti.



Dare vita a **un progetto di riqualificazione** dell'ex Caserma Nadalutti di Ippolis.

# Supply chain

## Il nostro obiettivo

### 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

## A che punto siamo



Demetra attualmente può contare su un piccolo numero di fornitori (5), perciò, già nel 2022, sono stati inviati 5 questionari



Tutti i fornitori con cui si è confrontata Demetra sono locali



Nel 2023, per le motivazioni descritte, non sono stati istituiti partenariati strategici con aziende fornitrici/collaboratrici.

## Verso il 2024...



Continueremo a inviare questionari di approfondimento ai nostri nuovi fornitori



Continueremo a mantenere almeno il 50% dei fornitori locali



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



La situazione è rimasta invariata rispetto al 2022.

# 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  
**33,4**

Punteggio delle operazioni  
**18,2**

Punteggio della sezione  
business model d'impatto  
**10,0**

Punteggio N/A  
**05,2**

Governance	<b>15,6</b>
Comunità	<b>14,4</b>
Ambiente	<b>03,3</b>
Clienti *	<b>00,0</b>

\* Per quanto riguarda l'area di impatto "Clienti", nel 2023 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.

Rispetto agli obiettivi prefissati, gli ostacoli incontrati nel settore e il relativo incremento dei costi associati, hanno temporaneamente sospeso le attività previste da Demetra.



Il pericolo più grande per il  
nostro futuro è l'apatia.

Jane Goodall

---

[demetra-sb.it](http://demetra-sb.it)