



HOLDING

---

**BILANCIO  
DI SOSTENIBILITÀ  
2021**



# Indice

<b>Lettera agli stakeholder .....</b>	<b>3</b>
<b>CDS Holding: una storia di successi lunga quasi 30 anni .....</b>	<b>4</b>
La nostra storia .....	4
Le nostre attività.....	6
I nostri progetti .....	6
I nostri valori.....	10
Struttura societaria e performance economiche .....	11
<b>Il percorso di sostenibilità di CDS Holding .....</b>	<b>13</b>
La sostenibilità per CDS Holding.....	13
Il Bilancio di Sostenibilità 2021 .....	15
<b>Le fondamenta: le nostre persone .....</b>	<b>19</b>
La squadra di CDS Holding.....	19
Salute e sicurezza dei lavoratori.....	20
Formazione e sviluppo professionale.....	21
<b>CDS Holding e l'ambiente.....</b>	<b>22</b>
Consumi energetici ed emissioni.....	22
La circolarità dei materiali.....	23
<b>Il legame con il territorio .....</b>	<b>25</b>
La comunità che ci circonda.....	25
Catena di fornitura.....	26
<b>Il nostro impegno per il futuro .....</b>	<b>28</b>
<b>Nota metodologica.....</b>	<b>29</b>
Tabella di raccordo dei temi GRI .....	31
<b>GRI Content Index .....</b>	<b>32</b>
<b>Appendice .....</b>	<b>37</b>
<b>I. Le nostre persone .....</b>	<b>37</b>
<b>II. L'ambiente .....</b>	<b>40</b>

## Lettera agli stakeholder

L'impegno del nostro Gruppo rimane, e anzi si rafforza costantemente, quello di sviluppare progetti sempre più sostenibili e che puntino a valorizzare le realtà locali nelle quali questi nascono.

La costante ricerca di ottimizzazioni rimane un punto fermo della politica aziendale ed il consolidamento di una cultura più attenta e rispettosa è una missione quotidiana.

Non perdiamo mai di vista il percorso iniziato più di trent'anni fa e le sfide del presente vengono affrontate con la stessa determinazione e passione del passato per consolidare il nostro ruolo nel futuro.

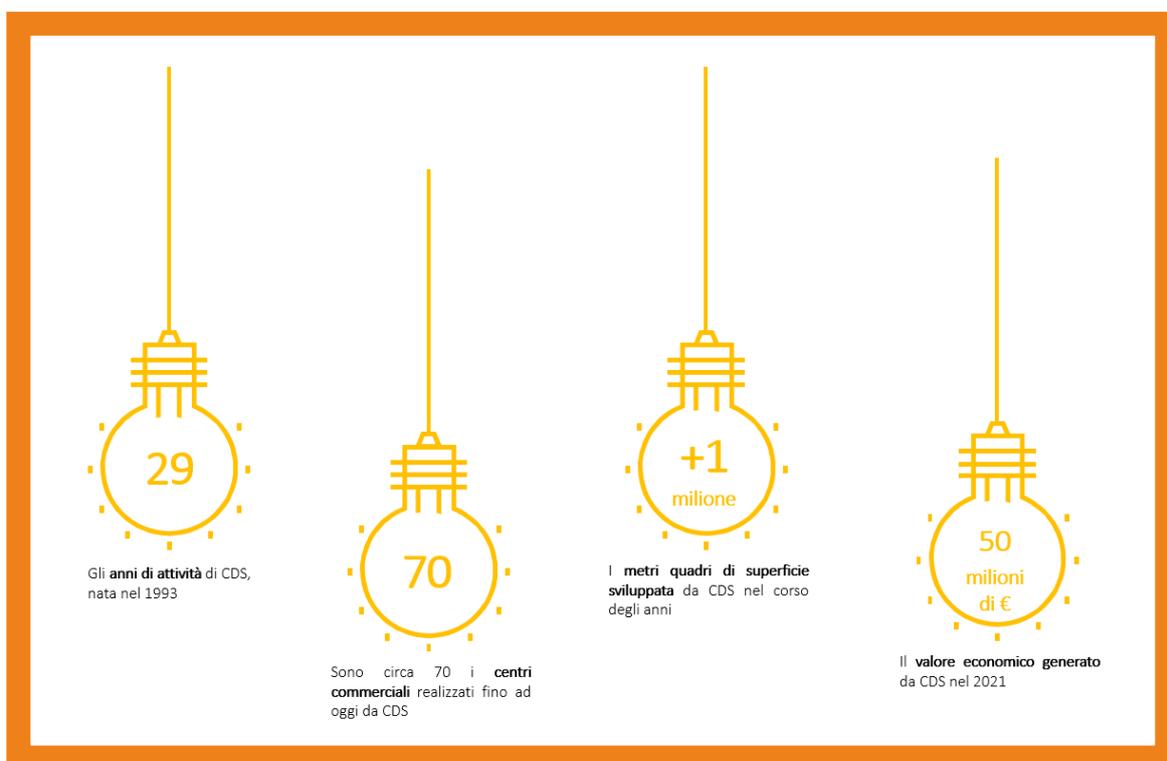
*Il Presidente*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Enzo Danesi". The signature is fluid and cursive, with a prominent flourish at the end.

## CDS Holding: una storia di successi lunga quasi 30 anni

*“Ogni giorno mettiamo a disposizione dei nostri clienti  
l’esperienza maturata negli anni”*

**- Enzo Danesi -**



*“Un viaggio di mille miglia ha inizio  
da un primo passo”*

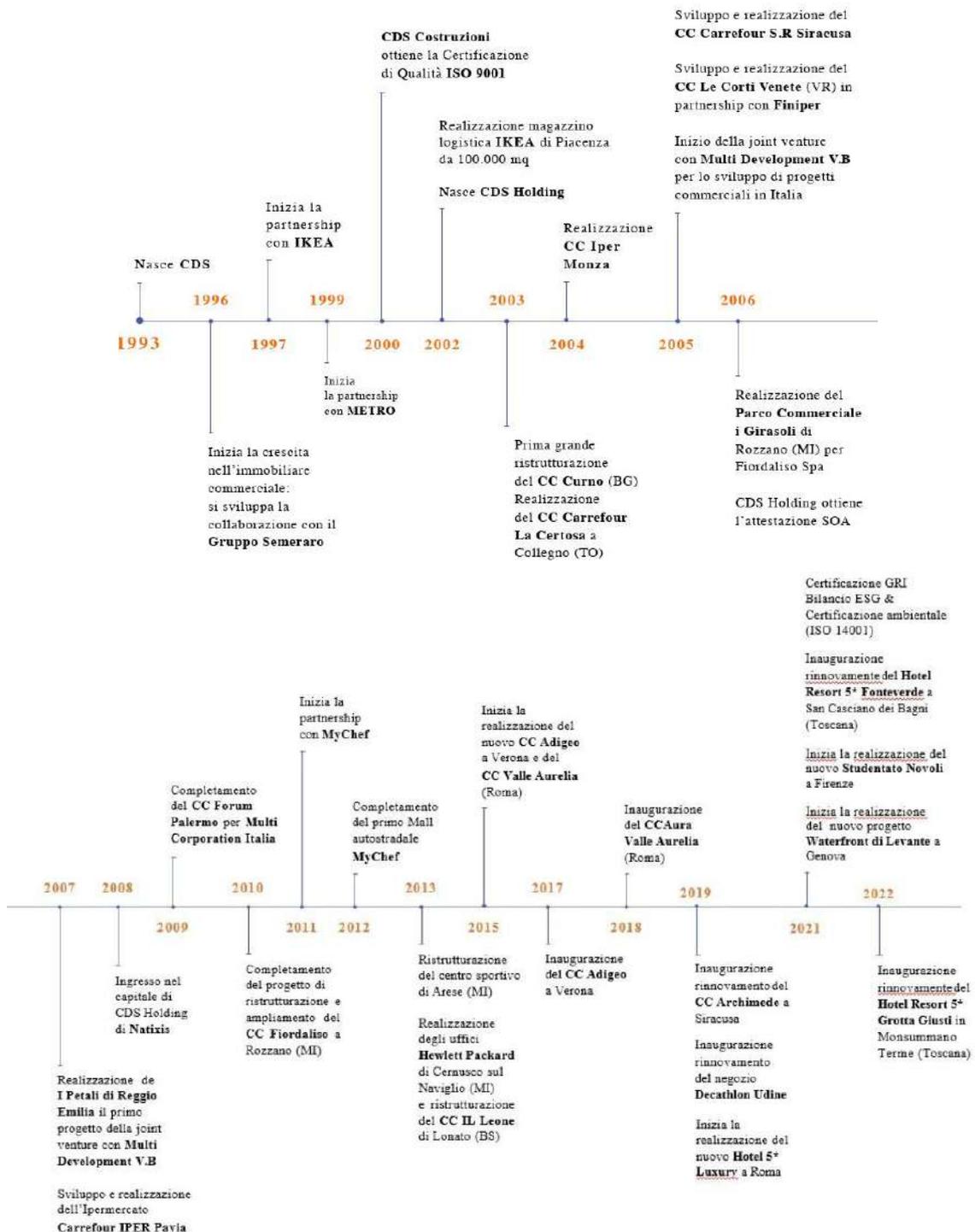
**- Lao Tzu -**

### La nostra storia

La nostra storia iniziata ormai da quasi 30 anni, nel settore real estate italiano da un sogno trasformatosi poi in un concreto progetto, fortemente voluto dal suo Presidente Enzo Danesi, che ha portato il Gruppo a diventare sempre più negli anni

leader nell'industria Real Estate, nonché il principale player italiano nello sviluppo del Retail Real Estate e non solo, oggi infatti il Gruppo è sempre più presente anche nel settore Hospitality, Studentato e Residenziale.

Sempre più numerose sono le partnership che abbiamo sviluppato e consolidato con importanti aziende nazionali e straniere, che hanno creduto e continuano a credere nel nostro Gruppo, che si pone come obiettivi principali, la professionalità, la soddisfazione del cliente, l'attenzione a tutto ciò che il nostro settore tocca nel quotidiano, ambiente/sicurezza/qualità/sociale.



## Le nostre attività

Da tempo ci siamo affermati come azienda leader nello sviluppo e nella realizzazione di strutture a destinazione commerciale, logistica, direzionale e alberghiera, ed agiamo sia come sviluppatori che come general contractor<sup>1</sup>. In qualità di Capogruppo, CDS controlla al 100% CDS Costruzioni, società operativa che a sua volta gestisce e coordina i subappaltatori che operano nei cantieri: la sinergia tra i due rami aziendali, quello di sviluppo (CDS Holding) e quello operativo (CDS Costruzioni) consente al Gruppo di coprire l'intera filiera dello sviluppo immobiliare per le principali tipologie del Retail Real Estate (Centri Commerciali, Outlet e Retail Park), nonché di altri segmenti del Real Estate (Logistica, Direzionale, Hotellerie e Studentato).

Tutte le nostre attività hanno inizio con la definizione delle linee guida per la realizzazione del progetto, che partono dall'analisi del territorio in cui verrà realizzato l'intervento e dall'analisi del mercato di riferimento e proseguono nella gestione dei rapporti con la Pubblica Amministrazione (per l'ottenimento delle autorizzazioni e dei permessi necessari) e nella pianificazione delle tempistiche (fondamentali per poter rispettare il cronoprogramma dell'intero iter, cantieristico ma non solo). Parallelamente, attraverso analisi dettagliate, stabiliamo la redditività di ciascun progetto in relazione all'investimento sostenuto, seguendone nella maggior parte dei casi l'evoluzione nel tempo, così da massimizzarne il valore negli anni.

## I nostri progetti

Siamo orgogliosi di condividere con voi in questa sezione del documento una selezione dei progetti più significativi che abbiamo sviluppato negli ultimi anni; per quella che è la nostra visione della società e dell'ambiente che ci circondano, ci teniamo fortemente a sottolineare come tali interventi rappresentino, oltre che un miglioramento delle condizioni esistenti, anche un lascito alle generazioni future sotto forma di ambiente condiviso e aree di aggregazione.

## Waterfront di Levante

Tra i progetti più recenti e dei quali andiamo maggiormente fieri vi è sicuramente la realizzazione, a Genova, del nuovo **Waterfront di Levante**, un intervento che ridisegnerà letteralmente il volto del capoluogo ligure e che una volta portato a compimento avrà risonanza internazionale.

I motivi sono presto detti: oltre al fatto che il disegno è tracciato dalle mani dell'archistar Renzo Piano, riconosciuto a livello mondiale come esponente di punta nel proprio campo, l'area d'intervento coincide con quella che periodicamente ospita parte del Salone Nautico di Genova, un evento ormai storico e che ogni anno convoglia in città centinaia di migliaia di appassionati di nautica provenienti da tutto il mondo.

Dopo il periodo necessario all'espletamento degli iter burocratici e delle attività di strip out e di bonifica, nei primi mesi del 2021 sono ufficialmente partiti i lavori di riqualificazione del Waterfront: in primo luogo, è stata condotta una bonifica complessiva dell'area dismessa del Palasport di Genova, struttura iconica della città che al termine dei lavori di ristrutturazione tuttora in corso - diventerà un'arena polifunzionale, attorno alla quale sorgerà un centro commerciale.

<sup>1</sup>Soggetto al quale vengono dati in appalto la progettazione e la realizzazione di un progetto e che svolge il ruolo di interlocutore con le imprese e le figure professionali coinvolte.



Figura 1 Plastico del Waterfront di Levante



Figura 2 Cantiere Waterfront di Levante

È importante sottolineare che nell'area circostante, realizzeremo gran parte del parco urbano da 16.000 m<sup>2</sup> di superficie che abbraccerà il Waterfront nel suo complesso, dove vedranno la luce canali navigabili e strutture ricettive.

L'area fieristica su cui stiamo intervenendo si estende per circa 100.000 m<sup>2</sup> di superficie e, una volta completata, ospiterà più di 200 appartamenti di lusso, connotati da grandi superfici vetrate e giochi di trasparenza.

In quest'ultima area di intervento, per la quale sono già state gettate le fondamenta, affioreranno infatti due maestosi edifici a forma di scafo, che evocheranno una suggestiva sensazione di leggerezza data proprio dalla trasparenza delle grandi vetrate, in grado di offrire una vista senza paragoni. Proprio in tale aspetto risiede la chiave dell'alto grado di interessamento da parte della comunità locale – e non solo – nei confronti degli appartamenti che verranno qui collocati e per i quali si registra già oggi una forte domanda.



Figura 3 Render dell'area residenziale del Waterfront di Levante

In virtù dell'entità e della complessità del progetto dovuta alla vicinanza al mare, CDS - di concerto con il Comune di Genova - ha contribuito a delineare un "Piano di Contenimento" mirato a minimizzare gli impatti dei lavori. Come per la totalità dei progetti condotti dal nostro Gruppo, anche Waterfront di Levante adotta i Protocolli di edilizia sostenibile LEED e BREEAM, che rappresentano in tal senso una garanzia, in quanto l'allineamento a tali standard ci permette di assicurare il rispetto delle restrizioni derivanti dal Piano di contenimento.

Altro aspetto fondamentale, che rientra nel nostro lascito alle generazioni future, riguarda l'installazione di pannelli fotovoltaici nell'area di intervento, un elemento di sostenibilità che, su indicazione di Renzo Piano, migliorerà la prestazione energetica degli edifici, rendendoli a "zero emissioni".

È infine importante ricordare un'ultima scelta fortemente voluta dal Gruppo e legata al tema della sostenibilità che riguarda l'utilizzo di acqua marina desalinizzata negli impianti di riscaldamento e condizionamento che consentirà di abbattere pesantemente il consumo di acqua potabile della rete cittadina.

Un altro progetto di meritevole attenzione, iniziato nel 2019 prevede invece la conversione di un palazzo storico nel pieno centro di Roma in un hotel 5 Stelle Lusso. L'edificio, dalla superficie complessiva di circa 17.000 m<sup>2</sup>, è composto da due palazzi realizzati in epoche diverse ed uniti tra loro tra il 1400 e il 1600; l'intervento, su mandato di un fondo di investimento straniero e con la partecipazione anche di CDS Holding, è volto a trasformare l'edificio in quella che, a lavori ultimati, sarà una struttura ricettiva di lusso, capace di accogliere nelle sue 97 stanze ospiti provenienti da tutto il mondo.

Il cantiere rappresenta per noi una delle principali esperienze nel mondo dell'hotellerie di lusso, un settore nel quale ci stiamo affacciando con sempre più convinzione negli ultimi anni. Nel corso delle attività legate a questo cantiere, abbiamo dimostrato come CDS operi in maniera estremamente flessibile (abbiamo affrontato il cambio in corso d'opera del futuro gestore della struttura e un progetto iniziale che nel corso del tempo ha subito numerose modifiche) e capace di adattarsi ad un mondo in continua evoluzione. Nel dettaglio, gli interventi hanno coinvolto l'edificio a 360°, passando dalla rimozione di un caveau originariamente presente nell'istituto bancario all'adeguamento sismico della struttura, dal restauro delle facciate alla realizzazione degli impianti, fino alla compartimentazione delle stanze. Alla realizzazione di queste ultime ha partecipato in prima persona Patricia Urquiola, interior designer di fama mondiale, la quale ha collaborato con il nostro team di lavoro per la definizione delle linee guida da rispettare all'interno di ciascuna delle stanze che costituiranno il futuro albergo.

Tuttavia, ciò che ha contribuito negli anni alla nostra affermazione nel mondo del Real Estate è la realizzazione di centri commerciali. Tra gli ultimi progetti portati a compimento, l'Adigeo di Verona rappresenta il primo shopping center della città veneta: collocato in posizione strategica, esso si trova sulla direttrice che dal casello autostradale e dal nuovo svincolo della tangenziale sud porta direttamente nel centro storico. La struttura gode di grande visibilità nei confronti dei milioni di automobilisti in transito, siano essi turisti, residenti o pendolari.



Figura 4 Centro Commerciale Adigeo, Verona

L'opera è stata inaugurata dopo soli 18 mesi di cantiere, in anticipo sui tempi previsti: il complesso sorge in una estesa ex area industriale inurbata, che precedentemente al nostro intervento era adibita alla produzione di cassoni per automezzi. L'intervento si è dimostrato un grande successo, confermato dagli 8 milioni di visitatori nel primo anno di apertura e dal fatto che nel 2018 il Centro Commerciale è stato insignito del prestigioso CCN Design Award.



Figura 5 Centro Commerciale Aura, Roma

una testimonianza concreta del nostro impegno verso l'ambiente e le generazioni che verranno.

Non di minore importanza anche il **centro commerciale Archimede** è degno di nota, dal momento che è stato oggetto di un revamping completo: la struttura preesistente, infatti, è stata riqualificata attraverso un intervento di ammodernamento sia commerciale che architettonico che ha permesso la rinascita dell'intera struttura riconsegnando alla comunità di Siracusa un luogo di socialità ed aggregazione fruibile nell'arco di tutto l'anno.



Figura 6 Centro commerciale Archimede, Siracusa

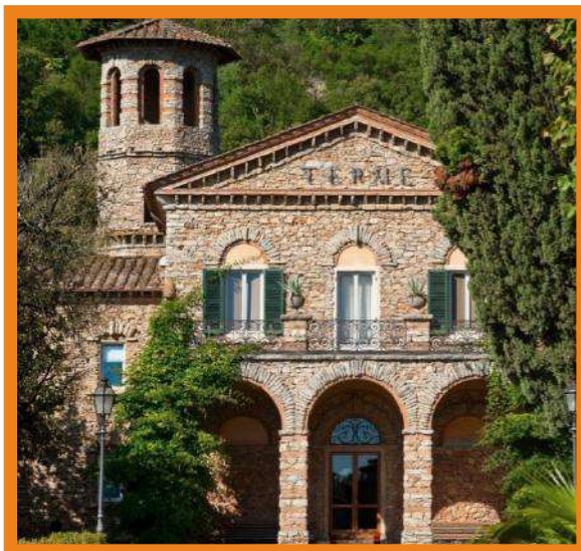


Figura 7 Grotta Giusti, Monsummano Terme

Molto peculiare nel suo genere è invece il **Centro Commerciale Aura**, situato di fronte alle mura del Vaticano e alla fermata della metropolitana omonima, con l'elemento distintivo della vista panoramica sulla Cupola di Piazza San Pietro: si tratta infatti di un classico esempio di Centro Commerciale urbano ottenuto dal recupero di un'area dismessa. Per realizzarlo, infatti, si è proceduto con la bonifica di un'area abbandonata e diventata, nel corso degli anni, una discarica abusiva.

Un intervento di questo tipo ci rende particolarmente orgogliosi, e rappresenta

Allontanandoci dall'ambito dei centri commerciali e tornando in quello dell'hotellerie, **Grotta Giusti** rappresenta un classico esempio di splendida villa ottocentesca, inserita con armonia in un parco tutelato in Toscana, nella zona tra le città di Firenze e Pisa. Il centro di Grotta Giusti è una grotta termale, scolpita dall'acqua in migliaia di anni, con la fonte naturale e un incredibile lago sotterraneo. Il complesso ricettivo sorge in un luogo incantato, immerso nel verde delle colline, degli oliveti e della macchia mediterranea, ed è stato progettato e costruito con l'obiettivo di garantire l'integrità e il rispetto dell'ambiente circostante.

Di più recente avvio, settembre 2021, sono i lavori nel quartiere Novoli a Firenze per la realizzazione di uno studentato che una volta completato ospiterà circa 400 posti letto, il primo mai realizzato nel capoluogo toscano. Anche tale progetto sarà certificato LEED, assicurando il rispetto di elevati standard ambientali.

L'edificio sorgerà in prossimità del nuovo campus universitario di Novoli, situato in un punto strategico ben collegato al centro dalla tramvia e circondato da un grande parco pubblico di 10 ettari. La costruzione, sviluppata su sei piani, offrirà monolocali di diverse metrature, in stile moderno e completamente arredati. Il progetto prevede inoltre diversi comfort che saranno a disposizione degli studenti che vi abiteranno: una reception a svolgere le attività di accoglienza, diverse aree lounge, cucine comuni, palestra, cinema, sale studio e sale giochi, un giardino interno arredato e una piscina esterna sullo spazioso roof garden. Oltre al fatto che Firenze rappresenta per il nostro Paese un polo universitario d'eccellenza con una popolazione studentesca nazionale ed internazionale in continua crescita, tale progetto rappresenta per noi un motivo di grande vanto anche perché il capoluogo toscano è attualmente carente in termini di residence universitari, con soli 4 posti letto disponibili ogni 100 studenti. Lo stato dei fatti attuale non è pertanto in grado di soddisfare le esigenze di tutti gli studenti e gli alloggi sono in prevalenza accessibili solo a coloro con basso reddito familiare o beneficiari di borse di studio, escludendo di fatto una fetta di soggetti appartenenti al ceto medio. Siamo quindi lieti di prendere parte alla costruzione del nuovo studentato, che costituirà non solo un lascito di spessore per le generazioni future ma viene già in soccorso di quelle presenti, un aspetto che ci rende particolarmente orgogliosi e che si sposa perfettamente con l'obiettivo di fondo di ciascuna delle nostre iniziative, nonché con la nostra mission: generare un valore durevole per la comunità che ci circonda, in particolare per i giovani.

## I nostri valori

*La cosa più importante è non avere paura.*

*Non lasciatevi influenzare da chi sottolinea gli aspetti di difficoltà e incertezza che la vita riserva.*

Punti fermi sui quali si basano le nostre attività e che con forza cerchiamo di trasmettere ai nostri collaboratori: **affidabilità** garantita dall'esperienza maturata negli anni, **efficienza** nella realizzazione di tutti i progetti che portiamo a compimento, **rapidità di risposta** all'evoluzione del mercato e dell'ambiente che ci circonda e, ultimo ma non meno importante, capacità di costruire partnership solide con tutti gli operatori con cui ci interfacciamo e che assistiamo lungo tutto il processo di progettazione e realizzativo.

I quattro valori fondanti rappresentano la nostra guida per ciascuna scelta strategica e operativa che compiamo, e si coniugano perfettamente con l'attenzione che poniamo alla dimensione ambientale e sociale. Tenuto conto che nessun progetto viene studiato e realizzato a prescindere dalle tematiche di natura socio-ambientale, possiamo affermare che il nostro Gruppo sia "intrinsecamente" attento ai possibili impatti ambientali e sociali dei propri progetti. Nello specifico, come verrà dettagliato nelle sezioni successive del documento, tale aspetto emerge in particolar modo quando vengono trattati temi come l'efficienza energetica e la riqualificazione delle aree, spesso degradate, in cui vengono sviluppati i nostri progetti, che divengono aree attrattive e di socializzazione.

Infine, ma non meno rilevante, CDS ha un impatto che si potrebbe definire “estetico”, in quanto le costruzioni realizzate dal Gruppo hanno il pregio di integrare la già dominante tradizione architettonica italiana con innovazioni moderne ed all'avanguardia.

Questa pratica permette di lasciare un'impronta indelebile sul territorio, destinata a durare nel tempo diventando parte integrante della vita e della memoria delle persone che gravitano attorno alle strutture.

Proprio il ricco contesto architettonico italiano risulta essere fonte di grande ispirazione per il nostro Gruppo, che ogni giorno si impegna per contraddistinguersi dagli altri player del settore grazie all'utilizzo di maestranze locali altamente qualificate e di materiali rispondenti ai più elevati standard qualitativi, adottando soluzioni innovative e con capacità di durare nel tempo, dando lustro alla tradizione del made in Italy apprezzata in tutto il mondo.

Alla base del nostro Gruppo e della nostra licenza di operare vi sono – tenuto conto del particolare contesto in cui ci muoviamo - i principi fondamentali di conduzione etica del business, la trasparenza e la lotta a qualsiasi forma di corruzione. In aggiunta, siamo altresì molto attenti a temi di compliance, intesa come il pieno rispetto delle normative vigenti sia in materia sociale sia in materia ambientale, e come la conformità alle disposizioni impartite dalle autorità di settore.

Nel corso del periodo di rendicontazione (2019 - 2021), non si segnalano episodi di corruzione accertati; allo stesso modo, l'Azienda non è stata coinvolta in alcuna azione legale riguardante comportamenti anticoncorrenziali, violazioni sull'antitrust o violazioni di leggi monopolistiche.

## Struttura societaria e performance economiche

CDS Holding S.p.A. è l'Azienda capogruppo cui fanno capo le altre società controllate; al 31 dicembre 2021 fanno parte del perimetro di consolidamento le seguenti società:

- **CDS Costruzioni S.p.A.:** posseduta al 100% da CDS Holding, rappresenta il “ramo operativo” dell'azienda. Tra i compiti del suo personale, composto perlopiù da figure tecniche, vi sono la gestione degli appalti e il coordinamento dei subappaltatori;
- **CDS Living S.r.l.<sup>2</sup>:** società controllata al 70%, è attiva nel settore degli alloggi per studenti (student housing).

Inoltre, la maggior parte dei progetti sviluppati dalla holding prevede la costituzione di singole società progetto, controllate al 100% dalla capogruppo e con il ruolo di sviluppare il progetto e dare in appalto a CDS Costruzioni la sua realizzazione. In virtù dei cantieri attivi ad oggi, risultano operanti le seguenti società:

- **CDS Waterfront Genova S.r.l.** (attraverso la società Waterfront Lux partecipata al 30% dalla Holding ed al 70% dal Fondo di investimento Orion);
- **CDS Waterfront di Levante S.r.l.** (attraverso la società Waterfront Lux partecipata al 30% dalla Holding ed al 70% dal Fondo di investimento Orion);
- **CDS Novoli Firenze S.r.l.** (partecipata al 100% dalla Holding).

Nel caso del cantiere di Roma, non è stata costituita alcuna società progetto, ma CDS Holding partecipa in partnership con il fondo di investimento Orion alla realizzazione del progetto, appaltato a CDS Costruzioni.

<sup>2</sup> Il 70% delle quote sociali di CDS Living S.r.l. è stato acquistato da CDS Holding S.p.A. in data 27 maggio 2020, e pertanto i dati riferiti a tale società non sono inclusi nel perimetro di rendicontazione del presente documento.

Il Consiglio di Amministrazione di CDS è composto da tre figure, tutte di genere maschile e tutte facenti parte della fascia di età compresa tra i 40 e i 60 anni. La Società è dotata anche di un ulteriore organo di governo, il Collegio Sindacale, composto da cinque elementi, uno dei quali di sesso femminile.

Il valore economico generato da CDS Holding nel 2021 ammonta a circa 50 milioni di euro, a fronte di 51 milioni di euro di valore distribuito.

A completamento di ciò, occorre specificare come l'andamento nel tempo delle performance economiche di società appartenenti al settore Real Estate sia per sua stessa natura altalenante. Tale ciclicità è di fatto dovuta alle diverse fasi in cui è strutturato un progetto di costruzione: il momento iniziale risulta caratterizzato da un aggravio di costi d'acquisto, mentre - al contrario - la prossimità della consegna del lavoro coincide con un miglioramento del conto economico, dovuto ad un incremento dei ricavi e ad uno scarico delle voci di costo. Premesso ciò, si evidenzia come il 2021 abbia rappresentato per il Gruppo un anno caratterizzato dall'avvio di nuovi progetti, primo fra tutti quello del Waterfront di Genova, ragion per cui il valore economico generato presenta una flessione rispetto allo scorso anno.

## Il percorso di sostenibilità di CDS Holding

*“Può darsi che non siate responsabili per la situazione in cui vi trovate, ma lo diventerete se non farete nulla per cambiarla”*

**- Martin Luther King Jr. -**



Il Sistema di gestione Integrato (Qualità, Sicurezza e Ambiente) di CDS è certificato ISO9001, ISO 14001 (dal 2021) e ISO 45001

Nella progettazione e nella costruzione degli edifici, CDS segue gli standard LEED: il centro commerciale Adigeo di Verona è il primo in Italia ad aver ottenuto la certificazione LEED platinum

### La sostenibilità per CDS Holding

Sempre più si parla in questi ultimi anni di sensibilità nel mondo delle costruzioni e dell'edilizia verso tematiche di sostenibilità che vanno sempre più crescendo: le pressioni su tematiche ESG (Environmental, Social, Governance) da parte di numerose categorie di stakeholder sono infatti in continuo aumento, e si riflettono su tutte le fasi operative di un cantiere.

Una società come la nostra deve quotidianamente interfacciarsi con un ampio spettro di richieste, che - limitandosi alla sfera ambientale - includono aspetti eterogenei, quali: la scelta di materiali certificati, riciclati o riciclabili, il contenimento delle polveri generate dalle attività cantieristiche, la riduzione al minimo dell'impatto sul territorio circostante, la limitazione dell'uso di plastiche e l'utilizzo di prodotti chimici a basso contenuto di VOC. Più in generale, cerchiamo il confronto con tutti

gli attori coinvolti nella fase di progettazione delle opere, in modo tale da essere in grado di analizzare in prima persona e di concerto con la proprietà e i progettisti, ogni elemento considerato, preferendo quelli a impatto positivo in termini di sostenibilità. In merito a quest'ultimo aspetto ricordiamo come, nella progettazione e nella costruzione degli edifici, CDS segua da diversi anni gli standard LEED: un programma di certificazione volontaria sviluppato dall'organizzazione no-profit U.S. Green Building Council (USGBC) che comprende una serie di sistemi di valutazione per la progettazione, la costruzione, il funzionamento e la manutenzione di edifici, e che mira ad aiutare i proprietari e gli operatori di questi ultimi ad essere responsabili nei confronti dell'ambiente e ad utilizzare le risorse in modo efficiente. La certificazione LEED coinvolge l'intero ciclo di vita di un edificio, dai primi momenti della progettazione per arrivare alla fine dei lavori, soffermandosi su elementi chiave come il risparmio energetico, la riduzione delle emissioni climalteranti, il miglioramento della qualità ecologica degli interni, dei materiali e delle risorse impiegati nel sito.

A testimonianza del grande impegno profuso in tal senso, il centro commerciale Adigeo di Verona, che abbiamo realizzato nel 2015, è stato il primo shopping center in Italia ad aver ottenuto la certificazione LEED Platinum: oltre a rappresentare un vanto per l'intera Azienda, rappresenta anche una milestone nel percorso di sostenibilità intrapreso da quest'ultima.

A partire dal 2021 stiamo inoltre approfondendo il discorso relativo alle certificazioni, ragionando in particolare sull'applicazione degli standard WELL, sviluppati dall'International WELL Building Institute (IWBI): tale certificazione include una serie di strategie, sostenute dalle ultime ricerche scientifiche, che mirano a far progredire la salute umana attraverso interventi di progettazione edilizia, protocolli e politiche operative per promuovere una cultura della salute e del benessere.

Tuttavia, la sostenibilità per noi non si limita alla sfera ambientale: l'Azienda è infatti dotata di un Sistema di Gestione Integrato Qualità/Sicurezza certificato ISO 9001 e ISO 45001, pensato per monitorare al meglio ciascun processo aziendale, a partire dalle fasi di sviluppo e progettazione per arrivare al completamento di ogni cantiere. Il Sistema di Gestione è finalizzato al controllo dei rischi sulla salute e sicurezza sui luoghi di lavoro e al miglioramento delle performance in tale ambito; il suo campo di applicazione riguarda tutte le attività aziendali, come, per esempio, l'organizzazione, la gestione e la programmazione delle attività svolte presso la sede e i cantieri, l'esecuzione delle attività connesse alla gestione e la segnalazione e gestione delle non conformità. In seguito all'ottenimento della certificazione ISO 14001, il Sistema di Gestione (ora Qualità, Sicurezza e Ambiente) è stato integrato anche con la parte ambientale, in modo tale da garantire l'individuazione, l'analisi, il controllo e la gestione dei rischi e degli impatti ambientali relativi alle attività svolte.

Alle certificazioni ISO, ottenute a livello societario, e LEED, declinate a livello di cantiere, si affiancano le Politiche per la qualità, per l'ambiente e per la salute e sicurezza sul lavoro redatte e pubblicate da CDS:

- la **Politica per la Qualità** mira a soddisfare le "aspettative dei Clienti, degli stakeholder in genere, dei propri collaboratori e dipendenti" e "migliorare costantemente i servizi offerti agli stessi". La Politica, tramite il Sistema di Gestione per la Qualità, contribuisce all'evoluzione di CDS verso una "organizzazione forte, dinamica e creativa, fondata sul valore delle persone e sul rigore di una cultura rivolta alla ricerca del miglioramento continuo, dell'eccellenza nelle costruzioni, delle relazioni con i nostri Clienti e con tutti i nostri collaboratori e partner";

- la **Politica ambientale** dettaglia il nostro impegno a valutare e monitorare tutti gli impatti prodotti sull'ambiente generati nello svolgimento delle principali attività di sede e di cantiere, nonché a impostare azioni di miglioramento continuo volte a ridurre gli impatti significativi e alla prevenzione dell'inquinamento e a sensibilizzare adeguatamente il personale dell'azienda alle problematiche ambientali;
- la **Politica del Sistema di Gestione della Salute e della Sicurezza del lavoro** evidenzia come per noi sia strategico "rispettare i requisiti cogenti e legali correlati ai pericoli relativi alla salute e sicurezza del lavoro", nonché "rispettare la sicurezza e l'incolumità dei dipendenti e di qualunque altra persona coinvolta con le attività aziendali", organizzando "l'attività aziendale in modo tale che i rischi vengano annullati o ridotti al minimo".

## Il Bilancio di Sostenibilità 2021

In continuità con il percorso intrapreso lo scorso anno, abbiamo deciso di pubblicare il nostro secondo Bilancio di Sostenibilità, che anche per il 2021 si propone di rendicontare le principali informazioni relative alle persone del Gruppo, alla sua impronta ambientale e al legame con le comunità che lo circondano. I tre ambiti individuati scandiscono la struttura del documento stesso, che costituisce uno strumento di condivisione e di coinvolgimento degli stakeholder del Gruppo.

L'identificazione di questi ultimi rappresenta un primo elemento fondamentale per la definizione delle tematiche di sostenibilità rendicontate all'interno del Bilancio: essi, infatti, rappresentano tutti quegli individui o entità che dipendono da CDS Holding o le cui attività sono in grado di influenzare decisioni ed azioni dell'Azienda stessa.

Le 8 categorie di stakeholder prioritari individuate dal Gruppo sono riportate di seguito<sup>3</sup>:



L'elemento cardine del Bilancio di Sostenibilità sono i temi e gli argomenti attorno ai quali si sviluppa la narrazione del documento: per poterli definire puntualmente e affinché questi siano rappresentativi delle attività condotte dal Gruppo, nonché delle istanze prioritarie espresse dai portatori di interesse con cui il Gruppo quotidianamente

<sup>3</sup> Le categorie di stakeholder prioritari per il Gruppo sono state individuate a valle di un'analisi condotta per la stesura del Bilancio di Sostenibilità 2020 e confermate nel corso del 2021.

si interfaccia, nel corso dell'anno passato abbiamo condotto un'analisi di materialità volta a identificare le tematiche più rilevanti per la tipologia di business dell'Azienda e di prioritarle sia dal punto di vista dell'Azienda stessa che da quello dei propri stakeholder. Il risultato è stata la realizzazione di una matrice di materialità, elemento cardine del Bilancio così come previsto dal framework di rendicontazione adottato, i Global Reporting Initiative Sustainability Reporting Standards (GRI Standards), il principale strumento utilizzato a livello internazionale per la redazione di documenti non finanziari. I temi materiali identificati attraverso tale processo, confermati anche per il Bilancio di Sostenibilità 2021, sono stati così definiti:

- A partire da una serie di analisi interne, è stata stilata una lista di temi potenzialmente rilevanti per l'azienda, in base al settore in cui opera e alle sue specificità. Le analisi effettuate si sono tradotte nello studio delle principali notizie riportate dai media, in un'analisi delle pratiche adottate da aziende operanti nel settore di CDS Holding o in settori simili (analisi di benchmark) e nella valutazione delle tematiche comprese negli standard di sostenibilità maggiormente utilizzati;
- Successivamente, sono state realizzate le analisi di rilevanza interna ed esterna e le tematiche individuate sono state così prioritarizzate: con riferimento alla dimensione interna, il management aziendale è stato coinvolto in un workshop interattivo, durante il quale le principali funzioni dell'azienda sono state chiamate a classificare i temi precedentemente definiti in relazione all'importanza per l'azienda stessa.

<b>Figure aziendali coinvolte</b>
Direzione aziendale
Acquisti
Ambiente e qualità
Amministrazione, finanza e controllo
Appalti
Legale
Marketing e comunicazione
Risorse Umane
Sicurezza

Combinando i risultati ottenuti nel corso del workshop, è stata definita la materialità interna;

- La materialità esterna, ovvero la rilevanza dei temi per gli stakeholder di CDS, è stata definita internamente al Gruppo mediante il coinvolgimento, anche in questo caso, del management dell'azienda; per i prossimi anni, ci impegniamo ad effettuare le opportune attività di engagement esterno, così da proporre analisi sempre più approfondite e dettagliate.

I temi emersi come maggiormente rilevanti e, di conseguenza, materiali, sono i seguenti:

<b>Area tematica</b>	<b>Tema materiale</b>
Impatto ambientale	Circularità dei materiali
	Efficienza energetica e cambiamento climatico
	Gestione dei rifiuti
Le persone	Attrazione e retention dei dipendenti
	Rispetto dei diritti umani e dei lavoratori
	Salute e sicurezza dei lavoratori
Governance ed etica di business	Lotta alla corruzione
	Trasparenza e business etico
La catena del valore	Creazione di valore a favore delle comunità locali
	Valutazione sociale dei fornitori

In relazione all'impatto ambientale, i risultati delle analisi interne ed esterne hanno evidenziato l'importanza di sviluppare una strategia che consenta allo stesso tempo di ridurre i consumi energetici (attraverso attività di efficientamento) e di contenere le emissioni di gas serra ad essi correlate (ad esempio approvvigionandosi da fonti energetiche rinnovabili). Secondo quanto emerso, tale strategia deve preferibilmente essere accompagnata da un approccio "circolare", in collaborazione con tutti gli attori coinvolti nella realizzazione del progetto, nella selezione e nella gestione dei materiali, limitando laddove possibile l'utilizzo di materiali vergini e prediligendo invece quello di materie prime sostenibili. Non meno importante risulta anche la promozione di una corretta gestione dei rifiuti, attraverso l'adozione di modalità di smaltimento e recupero maggiormente sostenibili.

Con riferimento alla tematica delle risorse umane, è risultato imprescindibile riuscire a garantire un ambiente di lavoro positivo, dove siano promossi il benessere di tutti i dipendenti e un corretto equilibrio tra il lavoro e la vita privata. Allo stesso tempo è necessario tutelare e promuovere il rispetto dei diritti umani e dei lavoratori, non solamente all'interno dell'azienda, ma lungo l'intera catena del valore. Per i nostri dipendenti, ma anche per tutte le risorse messe in campo dalle aziende appaltatrici, tutto ciò si traduce nella garanzia di luoghi di lavoro sicuri e salubri, dove sia possibile identificare, prevenire e mitigare i potenziali rischi di infortuni e malattie professionali e dove non siano ammesse discriminazioni di alcun genere.

Data la peculiarità del settore di riferimento di CDS non è possibile non porre attenzione alla messa in atto di comportamenti eticamente corretti e conformi alle normative vigenti, sia in materia sociale (includendo anche gli aspetti di salute e sicurezza sul

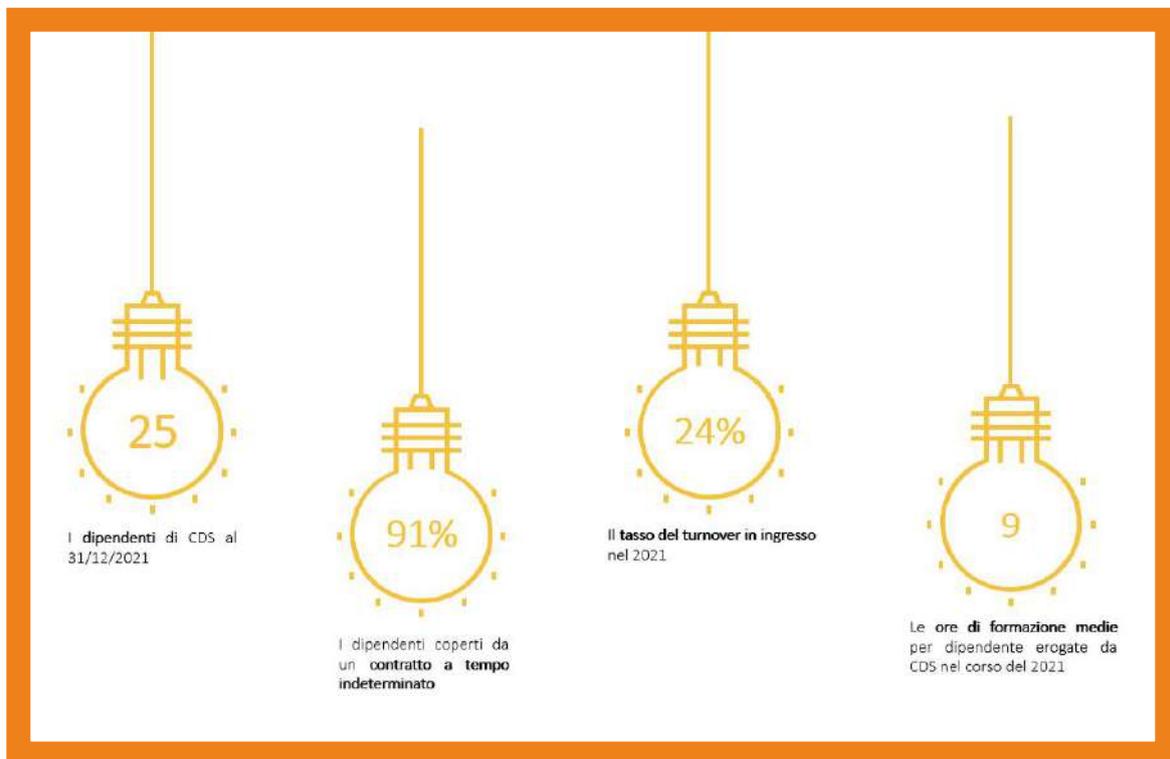
lavoro) che ambientale, in particolar modo in termini di lotta alla corruzione, sia attiva sia passiva. Un ulteriore elemento emerso come rilevante è infine relativo allo sviluppo della comunità e del territorio, che risulta perseguibile attraverso attività come l'organizzazione e la sponsorizzazione di eventi o iniziative in grado di creare e distribuire valore, ma anche privilegiando scelte di approvvigionamento locale. Le nostre attività inoltre contribuiscono alla rinascita e alla riqualifica di ex territori industriali ormai dismessi, spesso abbandonati dalle istituzioni, che grazie al nostro intervento vengono "strappati" al degrado e all'oblio e ricevono nuova linfa. A quest'ultimo aspetto si lega il monitoraggio e la gestione degli aspetti sociali della catena di fornitura, ambito nel quale è essenziale garantire informazioni complete e trasparenti circa i prodotti e i servizi acquistati.

Ridare vita ad un ambiente degradato, serve anche a migliorare la qualità di vita di chi lo abita e dare a questi ultimi la possibilità di un lavoro dignitoso.

## Le fondamenta: le nostre persone

*“Le grandi opere non si realizzano con la forza ma con la perseveranza.”*

- Samuel Johnson -



### La squadra di CDS Holding

Come CDS poniamo grande attenzione alla gestione del personale, verso il quale esiste una spiccata sensibilità, e crediamo fortemente nella creazione di un rapporto diretto con i nostri dipendenti.

A livello di Gruppo, le due “anime” di CDS sono rappresentate dal personale della Holding e da quello di CDS Costruzioni; la prima è composta prevalentemente da personale amministrativo, che opera nella sede centrale di Erbusco (Brescia), e svolge tutte le attività a supporto dei cantieri e del Gruppo in generale. CDS Costruzioni è invece composta in gran parte da personale tecnico, che opera soprattutto in cantiere,

dove, negli ultimi anni, si è cercato di creare delle strutture operative pressoché indipendenti dalla sede centrale.

A riprova di quanto ci siano cari i temi della diversity e della non discriminazione, si segnala come il personale che opera in cantiere sia composto da dipendenti appartenenti a molteplici nazionalità, etnie e culture, che possono esprimere le proprie qualità e capacità all'interno di un ambiente di lavoro accogliente ed aperto a tutti. L'attenzione dell'Azienda nei confronti delle proprie persone, tuttavia, non si limita a questo, ed è ulteriormente testimoniata dall'estrema cura che mettiamo nella scelta di alloggi, ristoranti e viaggi che siano il più possibile adeguati e confortevoli per i dipendenti che, data la natura del proprio impiego, sono spesso impegnati in trasferte per garantire la presenza presso i diversi cantieri diffusi sul territorio nazionale.

La nostra natura di general contractor ci impone un'attenzione non comune alle necessità di tutti i fornitori coinvolti: ogni realtà che entra in contatto con il nostro mondo si trova in tal modo a proprio agio e nelle condizioni migliori per poter intraprendere una collaborazione di successo e duratura.

Il nostro organico varia in funzione delle commesse acquisite, poiché, oltre a personale di lunga data che è parte integrante del Gruppo da anni, sono da annoverare nell'organico anche i collaboratori esterni, risorse che nella maggior parte dei casi mettono a disposizione di CDS le proprie capacità in modo esclusivo.

Al 31 dicembre 2021, la famiglia di CDS è composta da 25 persone, 9 delle quali appartenenti a CDS Holding e le restanti 16 a CDS Costruzioni: a dimostrazione del nostro impegno nel costruire relazioni solide e durature con le nostre persone vi è la preponderanza di contratti a tempo indeterminato (il 91% del totale). Infatti, il turnover all'interno di CDS è storicamente piuttosto contenuto, a testimonianza del forte legame che esiste tra quest'ultima alle proprie persone: ne consegue una marcata stabilità in termini di personale, che mantenendosi costante nel corso degli anni favorisce l'instaurazione e il consolidamento di rapporti profondi e duraturi.

A livello di inquadramento professionale, nel 2021 il personale di CDS era così suddiviso: 14 impiegati (56% dell'organico totale), 9 quadri (36%), 1 operaio (4%) e un dirigente (4%); la categoria all'interno della quale il genere femminile è più rappresentato è quella dei quadri, dove le donne sono il 33% del totale. Oltre al personale di CDS, nel corso del 2021 l'Azienda si è avvalsa della collaborazione di un lavoratore esterno.

## Salute e sicurezza dei lavoratori

A riprova dell'impegno profuso per garantire la salute e la sicurezza sul luogo di lavoro di tutti i nostri dipendenti, siamo orgogliosi di confermare che per tutto il periodo di rendicontazione non si sono verificati infortuni all'interno del perimetro nel quale operiamo. Come anticipato in apertura (si veda "La sostenibilità per CDS Holding"), siamo in possesso di un Sistema di Gestione della salute e sicurezza sul lavoro (per la progettazione e costruzione di edifici civili e industriali) certificato ISO 45001, che copre il 100% dei dipendenti, collaboratori e fornitori diretti di CDS. Per l'identificazione dei pericoli e la valutazione dei rischi, il Gruppo utilizza come riferimento la norma UNI ISO 31000 "Gestione del rischio. Principi e linee guida", al fine di incoraggiare la gestione proattiva del rischio nell'intera organizzazione, migliorare l'identificazione delle opportunità e delle minacce, i controlli e soddisfare i requisiti cogenti e le norme pertinenti.

Relativamente all'individuazione dei rischi specifici in ambito sicurezza (presenti o potenziali) connessi con i processi aziendali, l'RSPP (Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione) e il Responsabile di Sistema sono incaricati di analizzare, in collaborazione con le altre funzioni aziendali, le attività svolte sia presso la sede che presso i cantieri, nonché quelle svolte dai fornitori. Tale valutazione considera aspetti quali la tipologia dei materiali, dei prodotti, dei mezzi e delle attrezzature utilizzate, nonché il contesto operativo e, per ciascuna fase del progetto in esecuzione, identifica tutti i rischi effettivi e potenziali, la loro probabilità di accadimento e il loro impatto.

Al fine di gestire in modo controllato le attività di comunicazione (interne ed esterne), di partecipazione e coinvolgimento dei lavoratori nella valutazione del rischio, nell'analisi degli incidenti e nello sviluppo organizzativo e delle relative politiche aziendali, CDS ha predisposto un'apposita procedura, denominata "Procedura Comunicazione, partecipazione e consultazione". Il coinvolgimento dei dipendenti in tali tematiche è assicurato attraverso colloqui, incontri, aggiornamenti e attività di formazione, e l'individuazione ed eliminazione di eventuali ostacoli e barriere alla partecipazione e responsabilità congiunta dell'RSPP e del Responsabile di Sistema (Qualità, Sicurezza e Ambiente). Inoltre, i lavoratori hanno eletto un proprio rappresentante (RLS, Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza), che viene consultato regolarmente sulle iniziative in materia di salute e sicurezza. Presso i cantieri viene sistematicamente realizzata l'idoneità Tecnico-Professionale su tutti gli occupati operanti in sito.

Infine, con l'obiettivo di assicurare i più elevati standard di salute e sicurezza sul luogo di lavoro, oltre a nominare per ciascun cantiere attivo una figura dedicata che si occupi di tali aspetti, ci siamo impegnati nell'implementazione di un affidabile e solido processo di selezione dei nostri fornitori, che, sulla base dei termini contrattuali usualmente proposti e sottoscritti, hanno l'obbligo di sottostare a quanto previsto dal nostro Sistema di Gestione. Oltre a ciò, ci assicuriamo che tutti i nostri fornitori siano in possesso delle apposite certificazioni, effettuando, laddove possibile, anche specifiche attività di audit, condotti con cadenza mensile sia in cantiere che presso le sedi del fornitore stesso.

## **Formazione e sviluppo professionale**

Per poter mettere a disposizione delle nostre persone le conoscenze e gli strumenti necessari per svolgere le proprie mansioni nelle migliori condizioni possibili, risultano fondamentali le attività formative. Da sempre, siamo molto attenti a questo aspetto, e anche nel caso della formazione è possibile eseguire una distinzione tra le due anime della Società, CDS Holding e CDS Costruzioni. Considerata la tipologia di attività svolte dalla prima, al personale della Holding vengono periodicamente erogati i corsi di formazione previsti obbligatoriamente dalla legge, ovvero quelli di pronto soccorso e antincendio. Oltre a queste, garantiamo poi diverse attività di formazione che eroghiamo, ad esempio, sul tema Qualità, Ambiente, Sicurezza e aspetti tecnici (ad esempio sulla Normative Tecniche Costruzioni), nonché le attività di audit citate nel paragrafo precedente, che vengono sfruttate anche come occasioni di formazione costante a favore di tutti i dipendenti e i fornitori.

Occorre infine segnalare come anche il personale contrattualizzato per le specifiche commesse venga sottoposto a tutte le attività formative necessarie al corretto svolgimento delle proprie mansioni. Nel corso del triennio di rendicontazione, non sono state condotte attività di formazione in merito alle politiche o alle procedure per la tutela dei diritti umani rilevanti per le attività del Gruppo.

Nel corso del 2021 la CDS Holding ha deciso di mettere a disposizione di tutti i dipendenti un innovativo progetto di formazione attraverso l'utilizzo della piattaforma Cerved Digital Academy. Digital Academy offre un catalogo multidisciplinare organizzato in 12 aree tematiche che spaziano dal credito alle normative e sicurezza sul lavoro a tutto quello che concerne il digital marketing e l'innovazione tecnologica. La ricchezza di contenuti formativi è sicuramente stimolo alla crescita professionale e personale.

## CDS Holding e l'ambiente

*Noi non abbiamo ereditato il Mondo dai nostri padri, ma lo abbiamo avuto in prestito dai nostri figli e a loro dobbiamo restituirlo migliore di come lo abbiamo trovato.*

Consapevoli che le nostre attività comportano impatti ambientali significativi, che si traducono principalmente nello sfruttamento di materie prime in ingresso e nella produzione di rifiuti ed emissioni (sia inquinanti che climalteranti), siamo da sempre molto sensibili a tali tematiche: ne sono testimonianze tangibili la certificazione secondo la norma ISO 14001 del Sistema di Gestione e la Politica per l'Ambiente, disponibile pubblicamente sul sito web aziendale. Quest'ultima, in particolare, formalizza il nostro impegno al miglioramento continuo attraverso investimenti in organizzazione e formazione, nonché alla fornitura di mezzi e materiali per il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

Il fatto che siano sempre più numerosi i cantieri certificati LEED che seguiamo quotidianamente ha di fatto reso imprescindibile la certificazione ISO 14001 del Sistema di Gestione: ad oggi, infatti, è più alta che mai l'attenzione verso tematiche quali una corretta gestione dei rifiuti, il contenimento delle polveri, la scelta di materiali certificati, riciclabili o (almeno parzialmente) riciclati, l'utilizzo di prodotti chimici a basso contenuto di VOC e, ultimo ma non meno importante, la limitazione dell'uso di plastiche. Risulta evidente come la gestione di tali aspetti diventi estremamente complicata e sfidante quando si opera, ad esempio, in aree urbane molto fitte (come nel caso del cantiere di Roma) o in prossimità di aree marine (come nel caso del Waterfront di Genova).

### Consumi energetici ed emissioni

Il nostro impegno nella riduzione dei consumi energetici si traduce ad oggi in due filoni principali: il primo riguarda l'acquisto e il consumo di energia elettrica, mentre il secondo è relativo alla flotta aziendale. In un'ottica di rinnovamento degli uffici, nel corso del 2021 abbiamo installato presso la sede centrale di CDS Holding un impianto fotovoltaico, volto ad aumentare l'efficienza energetica dell'immobile, accompagnando a tale iniziativa la sostituzione delle classiche lampadine a incandescenza con lampade a LED.

Un occhio di riguardo viene poi dedicato alla flotta aziendale, che viene costantemente rinnovata per stare al passo con le più moderne e meno inquinanti tecnologie disponibili: si vedano ad esempio l'acquisto di vetture elettriche e furgoni alimentati a metano e diesel appartenenti alla categoria Euro 6.

Ai consumi energetici sono strettamente legate le emissioni di gas ad effetto serra

(o GHG, Greenhouse Gases), che vengono categorizzate in tre tipologie in base alla natura della sorgente che le genera. Tali categorie sono le seguenti:

- Emissioni dirette (o Scope 1): emissioni di gas ad effetto serra generate dall'azienda, la cui fonte è di proprietà o controllata dall'azienda stessa;
- Emissioni indirette (o Scope 2) da utilizzo energetico: emissioni di gas serra che derivano dall'utilizzo di energia elettrica, calore o vapore acquistati dall'azienda;
- Altre emissioni indirette (o Scope 3): emissioni di GHG, diverse dalle Scope 2, che vengono generate lungo la catena del valore della società (ad esempio legate ai viaggi di lavoro, alla produzione delle materie prime e alla logistica). Tale categoria di emissioni non viene attualmente rendicontata da CDS, in quanto si tratta di emissioni sulle quali il Gruppo non esercita un controllo diretto.

Secondo il Greenhouse Gas Protocol<sup>4</sup>, le emissioni energetiche indirette (Scope 2) possono essere calcolate seguendo due approcci, denominati Location based e Market based. Secondo il primo, le emissioni sono calcolate utilizzando il fattore medio di emissione associato al mix energetico nazionale; l'approccio Market Based, invece, tiene conto della quota parte di energia elettrica acquistata con certificati di garanzia d'origine (GO), che attestano l'eventuale approvvigionamento da parte dell'azienda di energia elettrica da fonti rinnovabili. Quest'ultima non comporta emissioni climalteranti, e pertanto le verrà associato un fattore di emissione pari a zero; alla restante parte di energia acquistata, ovvero quella che non essendo coperta da GO non proviene da fonti rinnovabili, viene applicato un fattore di emissione associato alla produzione nazionale di energia da impianti termoelettrici.

## La comunità che ci circonda

Il tema dei materiali in ingresso a ciascun cantiere è cruciale sia per noi come CDS che per i clienti con cui lavoriamo; generalmente, la scelta dei materiali rappresenta un processo condotto in maniera sinergica al progettista e ai clienti stessi, che vengono coinvolti sin dalle prime fasi e che raramente ci impongono delle specifiche, lasciandoci ampi spazi di manovra all'interno dei quali possiamo liberare il nostro istinto creativo. La collaborazione su questo tema, infatti, è di particolare importanza per entrambe le parti coinvolte, poiché in tal modo è possibile coniugare il nostro impegno verso la sostenibilità con la cura delle necessità dei clienti, la cui sensibilità a tali tematiche (come, ad esempio, l'acquisto di legnami certificati o di cartongessi riciclati) è in costante crescita.

A titolo di esempio, nel cantiere di Roma questo approccio collaborativo, che nel tempo ha permesso di impiegare in grande quantità materiali a basso impatto ambientale, ha coinvolto anche il futuro gestore dell'hotel, che ha esplicitamente richiesto di adottare soluzioni volte al contenimento massimo nell'utilizzo di plastiche, per convergere nel tempo verso un vero e proprio impegno sul plastic free. In tal senso, di comune concerto con l'utilizzatore finale, sono state stilate oltre settecento pagine di stringenti criteri che guideranno la gestione dei materiali del cantiere nella Capitale per tutta la sua durata.

<sup>4</sup> Nato dalla collaborazione tra il World Resources Institute (WRI) e il World Business Council on Sustainable Development (WBCSD), il Greenhouse Gas Protocol (o GHG Protocol) fornisce ad aziende, governi e organizzazioni in generale gli standard e gli strumenti necessari alla misurazione, alla gestione e alla rendicontazione delle emissioni climalteranti.

Nell'ambito della scelta dei materiali, che si inserisce nel nostro più ampio approccio orientato alla sostenibilità, gioca un ruolo importante il protocollo internazionale di certificazione sostenibile LEED, affermatosi sempre di più negli ultimi anni nel mondo dell'edilizia. Generalmente, su tutti i nostri cantieri proponiamo al cliente la certificazione del prodotto finito secondo tale standard, che comporta attività peculiari e l'approvvigionamento di materiali appositi. Come avvenuto nel cantiere di Roma, usualmente una proposta di questo genere viene accettata dal committente: tale approccio ha caratterizzato la nascita di tutti gli ultimi nostri progetti, tra cui anche il neonato Waterfront di Levante, ma anche il centro commerciale Valle Aurelia a Roma e quello Adigeo a Verona, primo in Italia ad ottenere la certificazione LEED Platinum. Nel 2021 abbiamo incrementato gli sforzi per monitorare e massimizzare la quota di rifiuti destinati a recupero o riciclo, riducendo nel contempo la quota destinata a smaltimento.

In ossequio ai protocolli LEED dei cantieri, monitoriamo con cadenza regolare la quota di rifiuto conferita a riciclo, con l'obiettivo, dichiarato nella nostra Politica Ambientale, di "impostare azioni di miglioramento continuo volte a ridurre gli impatti significativi e alla prevenzione dell'inquinamento". Più in generale, per limitare la produzione di rifiuti ed evitare di conseguenza esuberanti sprechi, ci impegniamo ad acquistare prodotti nelle quantità stabilite dal capitolato, mentre il loro smaltimento è gestito da terze parti, selezionate a inizio commessa e certificate per la gestione di rifiuti speciali.

## Il legame con il territorio

*“Noi non possiamo vivere soltanto per noi stessi. Le nostre vite sono connesse da un migliaio di fili invisibili, e lungo queste fibre sensibili corrono le nostre azioni come cause e ritornano a noi come risultati.”*

**-Herman Melville-**

### La comunità che ci circonda

Per ciascun progetto che portiamo a termine ci impegniamo a stabilire un rapporto diretto e collaborativo con la comunità che ci circonda e con il territorio in cui operiamo. In particolare, per i progetti che si inseriscono nel tessuto urbano, non limitiamo l'attenzione al perimetro del cantiere in cui sorgerà l'infrastruttura, ma allarghiamo il nostro orizzonte a tutto il contesto urbano, ponendo attenzione ai bisogni e alle voci degli abitanti della zona limitrofa. Coordinandoci con gli enti pubblici del Comune in cui operiamo, ci impegniamo sistematicamente a riqualificare la zona dove svolgiamo le nostre attività, realizzando opere con impatto positivo per i cittadini. Ad esempio, nel corso degli anni i nostri interventi in tal senso hanno contribuito a migliorare la viabilità della zona limitrofa ai cantieri, alla creazione di nuove fermate per la sosta dei mezzi pubblici, al rifacimento del manto stradale e alla realizzazione di nuovi spazi comuni e giardini urbani per favorire l'aggregazione delle persone.

#### Focus: Restauro della facciata della chiesa di San Marcello al Corso (Roma)

Di comune accordo con il cliente, in occasione del cantiere di Roma si è deciso di donare all'adiacente chiesa di San Marcello al Corso il rifacimento della facciata principale. Per farlo, ci siamo interfacciati con la Soprintendenza, essendo la chiesa un luogo sottoposto a tutela, e abbiamo affidato i lavori alla stessa azienda locale che si occupa del restauro delle facciate esterne dell'hotel. Al rifacimento della facciata principale si è deciso, a lavori in corso, di offrire un aiuto anche per la pulizia e la sistemazione dei tetti e il restauro di una facciata laterale.

Quando invece l'intervento coinvolge aree più periferiche, come spesso accade nella realizzazione dei centri commerciali, vi è la necessità di intervenire inizialmente su un'area più estesa di quella in cui sorgerà l'infrastruttura, soprattutto per gli scavi iniziali e per disporre di un'area logistica. Nella grande maggioranza delle occasioni, queste aree di intervento sono in origine zone industriali dismesse o, a volte, discariche: in questi casi, ci prendiamo cura della bonifica e della riqualificazione dell'area, non limitandoci al puro ripristino della situazione preesistente.

È infine importante sottolineare come le attività di tutela e riqualifica del territorio avvengano parallelamente ai lavori in cantiere, e non in una fase successiva. Infine, è importante sottolineare come, annualmente e tramite apposite riunioni di riesame, analizziamo i contesti in cui sviluppiamo i progetti, con l'intento di ottenere una fotografia chiara e delineata del contesto urbano e delle istanze dei principali stakeholder coinvolti.

### **Focus: Complesso di appartamenti (Palazzolo sull'Oglio) di proprietà di CDS Costruzioni**

È stata locata nel comune di Palazzolo sull'Oglio l'edificio che ospita alcuni appartamenti, messi in affitto con canoni molto bassi ad una cooperativa di social housing che opera nel territorio.

Da alcuni anni partecipiamo con il nostro contributo, in erogazioni liberali a Fondazioni che sono molto attente e vicine al bisogno dei meno fortunati.

### **Catena di fornitura**

Tra i punti fermi dell'attività di CDS vi è la costruzione di partnership solide, un principio che impone un'attenta gestione della catena di fornitura, l'identificazione di fornitori in linea con le necessità e la visione di CDS risulta pertanto cruciale per l'obiettivo di creare valore nel lungo periodo.

La procedura di qualifica dei fornitori è lo strumento chiave per instaurare un rapporto fruttuoso e duraturo con le aziende che ambiscono a essere fornitori di CDS. A tal proposito si sottolinea come dalla fine del 2021 sia stato istituito in capo a CDS Costruzioni un Comitato tecnico ad hoc, che si occuperà della selezione dei fornitori e della gestione dei rapporti con essi. Le procedure di selezione attualmente in essere comportano un rigoroso screening iniziale che riguarda principalmente tematiche di natura sociale. A questa prima qualifica segue il monitoraggio costante dei fornitori per tutta la durata dei lavori. Indipendentemente dal ruolo di general contractor di CDS Holding, che implica il demandare in maniera significativa l'operatività ai fornitori, CDS non rinuncia ad esigere che si rispettino gli standard di qualità e salubrità presso tutti i cantieri in cui opera. Qui vengono dunque condotti audit con cadenza periodica, ai quali si accompagnano controlli su tutti i prodotti e materiali acquistati. Generalmente, queste attività di monitoraggio sono condotte dal personale di CDS oppure demandate a società di consulenza specializzate in salute e sicurezza.

In conclusione, è opportuno sottolineare come anche i fornitori vengano sistematicamente coinvolti nelle procedure aziendali formalizzate di Qualità, Sicurezza e Ambiente.

## **CDS e il complicato scenario macroeconomico**

Ancora impegnati nel fronteggiare le conseguenze della pandemia da Covid-19, che nel 2020 ci ha imposto a tratti la sospensione delle attività, nel 2021 nuovi e imprevedibili fattori sono entrati in campo, mettendo a dura prova la tenuta del normale svolgimento della vita di cantiere.

Nel dettaglio, una drastica fluttuazione dei prezzi delle materie prime e un difficile reperimento delle stesse hanno reso ancora più sfidante il rigoroso rispetto dei tempi di consegna concordati a monte con i diversi committenti dei progetti che ci caratterizza da sempre.

Ciononostante, nel corso dell'anno siamo riusciti nell'intento di non interrompere mai lo svolgimento delle attività quotidiane e di arginare le difficoltà facendo leva sulla nostra esperienza trentennale e sulla nostra profonda conoscenza del settore in cui operiamo.

## Il nostro impegno per il futuro

*“Non si può sfuggire  
alla responsabilità di domani  
sottraendosi a quella di oggi.”*

**-Abraham Lincoln-**

Al termine di questo viaggio nell'universo di CDS, riteniamo opportuno ed essenziale riassumere gli impegni che ci siamo presi per il prossimo futuro, mettendo nero su bianco le responsabilità che guideranno le nostre attività in molteplici ambiti. Tali impegni sono necessariamente coerenti con i temi che per noi sono emersi come materiali, ovvero che fungono da guida in tutte le attività che svolgiamo con passione e dedizione giorno dopo giorno: le aree tematiche sulle quali sentiamo di poter dare un importante contributo al nostro Paese nei prossimi anni sono pertanto relative alla Governance ed Etica del Business, all'Impatto Ambientale, alle Persone e a tutta la nostra Catena del Valore.

Nel dettaglio, ci impegneremo a:

- Continuare a condurre le nostre attività nel pieno rispetto delle leggi, mantenendo e rafforzando l'approccio etico che ci contraddistingue, sia in ambito ambientale che sociale. L'obiettivo è quello di mantenere a zero il numero di episodi di corruzione accertati, di azioni legali in materia di comportamenti anticoncorrenziali, di violazioni dell'Antitrust e/o di violazioni di leggi di monopolio;

- In un'epoca in cui il tema del cambiamento climatico è all'ordine del giorno, desideriamo fortemente fare la nostra parte per preservare e dare anzi nuova linfa al nostro pianeta. È per questo che intendiamo perseverare nel monitoraggio e nella riduzione dei nostri impatti sull'ambiente, mantenendo come Stella Polare per tutte le iniziative intraprese la nostra Politica Ambientale. In tal senso, è cruciale proseguire nel solco della riduzione dei consumi energetici, moltiplicando le attività di efficientamento che già negli anni passati hanno portato a risultati molto soddisfacenti; allo stesso tempo, è necessario contenere sempre di più le emissioni di gas clima alteranti, concentrando i nostri sforzi sull'approvvigionamento da fonti energetiche rinnovabili, che rappresentano sì il futuro ma che ormai sono entrate prepotentemente nel nostro presente. Un altro impegno che ci assumiamo è quello di integrare sempre di più nelle nostre attività produttive un approccio circolare, che da un lato prediliga l'impiego minimo di materiali vergini e che dall'altro valorizzi maggiormente gli scarti di lavorazione per evitare la loro trasformazione in rifiuti. Per ultimo, intendiamo portare avanti il discorso delle certificazioni WELL, in modo tale da integrarle sempre più a quelle LEED, ormai consolidate nel tempo e immancabili negli edifici di nuova costruzione.

Ci impegneremo poi a garantire i massimi standard di salute e sicurezza per tutti i nostri lavoratori, che rappresentano la nostra forza motrice e senza i quali non potremmo essere ciò che siamo oggi. Pertanto, vogliamo garantire loro un luogo di lavoro salubre e sicuro, dove possano a tutti gli effetti sentirsi "a casa". L'obiettivo primario per il prossimo futuro è pertanto quello di contenere a zero il numero di incidenti occorsi sul luogo

di lavoro, un risultato già raggiunto negli anni precedenti e di cui andiamo molto fieri. Per poter centrare l'obiettivo anche in futuro, e contestualmente garantire il rispetto di tutti i lavoratori, sarà necessario non abbassare la guardia su tematiche quali il rispetto dei diritti umani e dei lavoratori, nonché di tutte le persone coinvolte nella nostra catena del valore. Parallelamente, provvederemo a garantire sempre un'adeguata formazione ai nostri dipendenti, non solo in ambito Salute e Sicurezza ma a trecentosessanta gradi: come già oggi avviene, ogni occasione di incontro potrà essere intesa come un momento di formazione e crescita delle competenze di ciascuno di noi. Non meno importanti sono l'attenzione e il rispetto per tutte le diversità, siano esse di genere, provenienza o religione, e la lotta alle discriminazioni di qualsiasi tipo, due pilastri che ci hanno permesso di crescere negli anni fondendo background e caratteristiche al tempo stesso diverse ma complementari;

- In ultimo, ma non meno importante, intendiamo incrementare ulteriormente il valore distribuito a favore delle comunità locali: come ampiamente descritto all'interno del documento, abbiamo sempre avuto (e intendiamo mantenere in futuro) una forte vocazione verso le opere di riqualificazione di tutte quelle aree degradate e abbandonate all'interno delle quali siamo chiamati ad operare. In previsione della costruzione di nuovi edifici, continueremo a mettere a disposizione della comunità il nostro know-how e le nostre competenze per ridare vita a territori spesso abbandonati dalle istituzioni, ma che non possono più essere lasciati indietro. Un tema che invece figurerà sempre più nelle decisioni di approvvigionamento riguarda l'impiego preponderante di maestranze locali, una categoria che ha particolarmente sofferto gli effetti della pandemia da Covid-19 ma che può contribuire, assieme a noi, alla realizzazione di edifici che accrescano la nomea del Made in Italy in tutto il mondo.

Questo è il nostro credo filosofico, poiché riteniamo che nessuna attività possa essere portata a compimento con piena soddisfazione di tutti gli attori coinvolti se alla base non ci fossero dei sani principi. Siamo fermamente convinti che la nostra posizione di leader italiano nel settore del Retail Real Estate rappresenti al tempo stesso un onore ma anche un onere: essere leader significa infatti essere costantemente sotto la lente di ingrandimento e rappresentare per tutti un esempio da seguire. Noi abbiamo sempre avuto il coraggio di esserlo, e non ci tireremo certo indietro ora.

## Nota metodologica

Tutti i dati rendicontati nel presente Bilancio di Sostenibilità di CDS Holding si riferiscono al periodo compreso tra il 1/1/2021 e il 31/12/2021 e fanno riferimento a tutte le società del Gruppo interne al perimetro individuato per la stesura del presente documento (vedi cap. Struttura societaria e performance economiche) salvo dove esplicitamente indicato. Laddove esplicitamente indicato, i dati sono presentati con un confronto rispetto al biennio precedente il presente Bilancio, ovvero 2019 e 2020, così da fornire un maggiore dettaglio ed evidenziare i principali trend occorsi nel triennio di riferimento. Il documento, che sarà pubblicato annualmente, è stato preparato in conformità con i Global Reporting Initiative Sustainability Reporting Standards definiti nel 2016 dalla Global Reporting Initiative utilizzando l'opzione Referenced.

Le fonti dalle quali sono stati selezionati i parametri utilizzati per il calcolo dei dati presentati all'interno del documento sono riportate di seguito:

- La conversione in Potere Calorifico Inferiore (PCI) delle fonti energetiche utilizzate dal Gruppo è stata effettuata utilizzando i fattori di conversione resi disponibili dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare (MATTM) nella Tabella dei Parametri Standard Nazionali relativi all'anno 2020;

- Le emissioni dirette di gas a effetto serra (Scope 1) prodotte dal Gruppo e legate al consumo di Diesel e Benzina e quelle legate al consumo di gas naturale sono state calcolate utilizzando i fattori resi disponibili dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare (MATTM) nella Tabella dei Parametri Standard Nazionali relativi all'anno 2021;

- Per il calcolo delle emissioni indirette di gas ad effetto serra Scope 2 - Location Based sono stati utilizzati i fattori di emissione pubblicati da Terna nel documento "Confronti Internazionali 2020 - Dati 2019". Per le emissioni Scope 2 - Market Based è stato utilizzato il fattore di emissione pubblicato nel 2021 dall'Association of Issuing Bodies all'interno del documento "European Residual Mixes - Results of the calculation of Residual Mixes for the calendar year 2021";

- I GWP (Global Warming Potential) per i gas refrigeranti (valori in kgCO<sub>2</sub>eq/kg per ciascun gas refrigerante, in particolare R410A e R-22) sono tratti dalle tavole elaborate dal "Department for Environment, Food and Rural Affairs" (DEFRA) del governo britannico, riportate nel documento "Greenhouse gas reporting: conversion factors 2021".

Si noti che nel calcolo delle emissioni GHG, l'unico gas serra considerato è stato l'anidride carbonica (CO<sub>2</sub>).

## Tabella di raccordo dei temi GRI

I risultati dell'analisi di materialità di CDS Holding hanno determinato la scelta delle tematiche trattate nel Bilancio e il loro livello di approfondimento. La seguente tabella riporta la lista dei temi materiali per CDS Holding con il corrispondente aspetto GRI, ove presente, e il perimetro di rendicontazione.

Tema materiale	Aspetto GRI	Perimetro di rendicontazione dell'aspetto materiale		Paragrafo
		Interno	Esterno	
Creazione di valore a favore delle comunità locali	201-1	CDS		Struttura societaria e performance economiche
	Non GRI – iniziative per la comunità locale	CDS		La comunità che ci circonda
Lotta alla corruzione	205-3	CDS		I nostri valori
Trasparenza e business etico	206-1	CDS		I nostri valori
Efficienza energetica e cambiamento climatico	302-1	CDS		Consumi energetici ed emissioni
	305-1	CDS		
	305-2	CDS		
Gestione dei rifiuti	306-3 (2020)	CDS		La circolarità dei materiali
	306-4 (2020)	CDS		
	306-5 (2020)	CDS		
Attrazione e <i>retention</i> dei dipendenti	401-1	CDS		La squadra di CDS Holding
Salute e Sicurezza dei lavoratori	403-9 (2018)	CDS		Salute e sicurezza dei lavoratori
Attrazione e <i>retention</i> dei dipendenti	404-1	CDS		Formazione e sviluppo professionale
	405-1	CDS		La squadra di CDS Holding
Rispetto dei diritti umani e dei lavoratori	412-2	CDS		Formazione e sviluppo professionale
Circolarità dei materiali	Non GRI	CDS		La circolarità dei materiali

Per ulteriori informazioni e commenti al rapporto, si prega di contattare: Manuel Danesi  
[m.danesi@cds-group.com](mailto:m.danesi@cds-group.com)

# GRI Content Index

GRI STANDARDS DISCLOSURES	DESCRIZIONE DELL'INDICATORE	PARAGRAFO NOTE E OMISSIONI	
<b>DISCLOSURES GENERALI</b>			
<b>GRI 102:</b> <b>Informativa Generale</b>	<b>PROFILO DELL'ORGANIZZAZIONE</b>		
	102-1	Nome dell'organizzazione	La nostra storia
	102-2	Attività, marchi, prodotti e servizi	Le nostre attività
	102-3	Luogo della sede principale	La squadra di CDS Holding
	102-4	Luogo delle attività	I nostri progetti
	102-6	Mercati serviti	Le nostre attività
	102-8	Informazioni sui dipendenti e gli altri lavoratori	La squadra di CDS Holding; Appendice
	102-9	Catena di fornitura	Catena di fornitura
	<b>STRATEGIA</b>		
	102-14	Dichiarazione di un alto dirigente	Lettera agli stakeholder
	<b>ETICA E INTEGRITA'</b>		
	102-16	Valori, principi, standard e norme di comportamento	I nostri valori
	<b>COINVOLGIMENTO DEGLI STAKEHOLDER</b>		
	102-40	Elenco dei gruppi di stakeholder	Il Bilancio di Sostenibilità 2021
102-42	Individuazione e selezione degli stakeholder	Il Bilancio di Sostenibilità 2021	
102-43	Modalità di coinvolgimento degli stakeholder	Il Bilancio di Sostenibilità 2021	
102-44	Temi e criticità chiave sollevati	Il Bilancio di Sostenibilità 2021	

## PRATICHE DI RENDICONTAZIONE

102-45	Soggetti inclusi nel bilancio consolidato	Nota metodologica
102-46	Definizione del contenuto del report e perimetri dei temi	Nota metodologica
102-47	Elenco dei temi materiali	Il Bilancio di Sostenibilità 2021
102-48	Modifiche effettuate sulle informazioni riportate nelle relazioni precedenti	Non ci sono state modifiche sulle informazioni riportate nelle relazioni precedenti.
102-50	Periodo di rendicontazione	Nota metodologica
102-51	Data di pubblicazione del Bilancio di Sostenibilità più recente	L'edizione precedente, relativa ai dati 2020, è stata pubblicata a novembre 2021.
102-52	Periodicità della rendicontazione	Nota metodologica
102-53	Contatti per richiedere informazioni riguardanti il report	Nota metodologica
102-54	Dichiarazione sulla rendicontazione in conformità ai GRI Standards	Nota metodologica
102-55	Indice dei contenuti GRI	GRI Content Index
102-56	Assurance esterna	Lettera di attestazione

## TEMI MATERIALI: GRI 200 INDICATORI DI PERFORMANCE ECONOMICA

### PERFORMANCE ECONOMICHE

#### GRI 103: Modalità di gestione 2016

103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	Il Bilancio di Sostenibilità 2021
103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	La sostenibilità per CDS Holding
103-3	Valutazione delle modalità di gestione	La sostenibilità per CDS Holding

#### GRI 201: Performance economiche 2016

201-1	Valore economico direttamente generato e distribuito	Struttura societaria e performance economiche
-------	--	---

## COMPORAMENTO ANTICONCORRENZIALE

<b>GRI 103: Modalità di gestione 2016</b>	103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	Il Bilancio di Sostenibilità 2021
	103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	La sostenibilità per CDS Holding
	103-3	Valutazione delle modalità di gestione	La sostenibilità per CDS Holding
<b>GRI 206: Comportamento anticoncorrenziale 2016</b>	206-1	Azioni legali per comportamento anticoncorrenziale, antitrust e pratiche monopolistiche	I nostri valori; Il nostro impegno per il futuro

## TEMI MATERIALI: GRI 300 INDICATORI DI PERFORMANCE AMBIENTALE

### ENERGIA

<b>GRI 103: Modalità di gestione 2016</b>	103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	Il Bilancio di Sostenibilità 2021
	103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	La sostenibilità per CDS Holding
	103-3	Valutazione delle modalità di gestione	La sostenibilità per CDS Holding
<b>GRI 302: Energia 2016</b>	302-1	Energia consumata all'interno dell'organizzazione	Appendice

### EMISSIONI

<b>GRI 103: Modalità di gestione 2016</b>	103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	Il Bilancio di Sostenibilità 2021
	103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	La sostenibilità per CDS Holding
	103-3	Valutazione delle modalità di gestione	La sostenibilità per CDS Holding
<b>GRI 305: Emissioni 2016</b>	305-1	Emissioni dirette di GHG (Scope 1)	Appendice
	305-2	Emissioni indirette di GHG da consumi energetici (Scope 2)	Appendice

### RIFIUTI

<b>GRI 103: Modalità di gestione 2016</b>	103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	Il Bilancio di Sostenibilità 2021
	103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	La sostenibilità per CDS Holding
	103-3	Valutazione delle modalità di gestione	La sostenibilità per CDS Holding
<b>GRI 306: Rifiuti 2020</b>	306-1	Produzione di rifiuti e impatti significativi connessi ai rifiuti	La circolarità dei materiali; Il nostro impegno per il futuro
	306-2	Gestione degli impatti significativi connessi ai rifiuti	La circolarità dei materiali; Il nostro impegno per il futuro
	306-3	Rifiuti prodotti	Appendice
	306-4	Rifiuti non destinati a smaltimento	Appendice
	306-5	Rifiuti destinati a smaltimento	Appendice

## TEMI MATERIALI: GRI 400 INDICATORI DI PERFORMANCE SOCIALE

### OCCUPAZIONE

<b>GRI 103:</b> Modalità di gestione 2016	103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	Il Bilancio di Sostenibilità 2021
	103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	La sostenibilità per CDS Holding
	103-3	Valutazione delle modalità di gestione	La sostenibilità per CDS Holding
<b>GRI 401:</b> Occupazione 2016	401-1	Nuove assunzioni e turnover	La squadra di CDS Holding; Appendice

### SALUTE E SICUREZZA SUL LAVORO

<b>GRI 103:</b> Modalità di gestione 2016	103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	Il Bilancio di Sostenibilità 2021
	103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	La sostenibilità per CDS Holding
	103-3	Valutazione delle modalità di gestione	La sostenibilità per CDS Holding
<b>GRI 403:</b> Salute e sicurezza sul lavoro 2018	403-9	Infortuni sul lavoro	Salute e sicurezza dei lavoratori; Il nostro impegno per il futuro

### FORMAZIONE E ISTRUZIONE

<b>GRI 103:</b> Modalità di gestione 2016	103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	Il Bilancio di Sostenibilità 2021
	103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	La sostenibilità per CDS Holding
	103-3	Valutazione delle modalità di gestione	La sostenibilità per CDS Holding
<b>GRI 404:</b> Formazione e istruzione 2016	404-1	Ore medie di formazione annua per dipendente	Formazione e sviluppo professionale; Il nostro impegno per il futuro; Appendice

### DIVERSITA' E PARI OPPORTUNITA'

<b>GRI 103:</b> Modalità di gestione 2016	103-1	Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro	Il Bilancio di Sostenibilità 2021
	103-2	La modalità di gestione e le sue componenti	La sostenibilità per CDS Holding
	103-3	Valutazione delle modalità di gestione	La sostenibilità per CDS Holding
<b>GRI 405:</b> Diversità e pari opportunità 2016	405-1	Diversità negli organi di governo e tra i dipendenti	La squadra di CDS Holding; Il nostro impegno per il futuro; Appendice

## VALUTAZIONE DEL RISPETTO DEI DIRITTI UMANI

**GRI 103:**  
Modalità di gestione  
2016

103-1 Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro Il Bilancio di Sostenibilità 2021

103-2 La modalità di gestione e le sue componenti La sostenibilità per CDS Holding

103-3 Valutazione delle modalità di gestione La sostenibilità per CDS Holding

**GRI 412:**  
Valutazione del  
rispetto dei diritti  
umani 2016

412-2 Formazione dei dipendenti sulle politiche o le procedure sui diritti umani Formazione e sviluppo professionale;  
Il nostro impegno per il futuro

## ASPETTI NON COPERTI DA INDICATORI GRI

### INIZIATIVE PER LA COMUNITA' LOCALE

**GRI 103:**  
Modalità di gestione  
2016

103-1 Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro Il Bilancio di Sostenibilità 2021

103-2 La modalità di gestione e le sue componenti La sostenibilità per CDS Holding

103-3 Valutazione delle modalità di gestione La sostenibilità per CDS Holding

### CIRCOLARITÀ DEI MATERIALI

**GRI 103:**  
Modalità di gestione  
2016

103-1 Spiegazione del tema materiale e del relativo perimetro Il Bilancio di Sostenibilità 2021

103-2 La modalità di gestione e le sue componenti La sostenibilità per CDS Holding

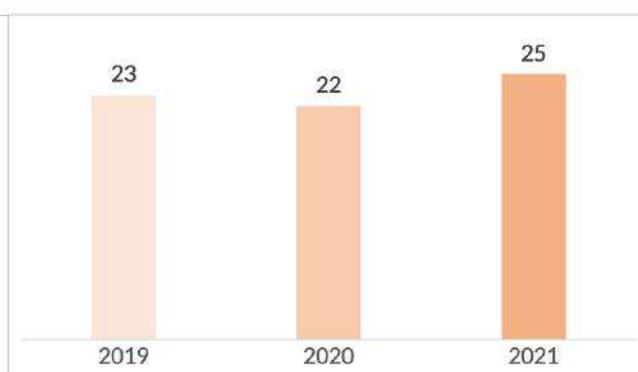
103-3 Valutazione delle modalità di gestione La circolarità dei materiali

## Appendice

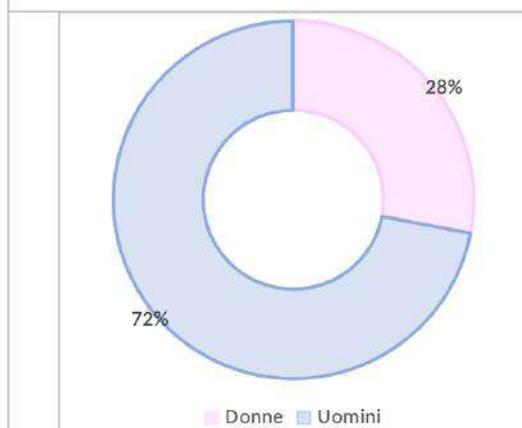
### I. Le nostre persone

Nel corso del 2021, il tasso di turnover ha subito un decremento, al contrario del tasso di assunzione, che ha visto invece un aumento di dieci punti percentuali rispetto al 2020, assestandosi attorno al 24% in virtù dell'ingresso di sei persone nell'organico aziendale.

Numero totale di dipendenti



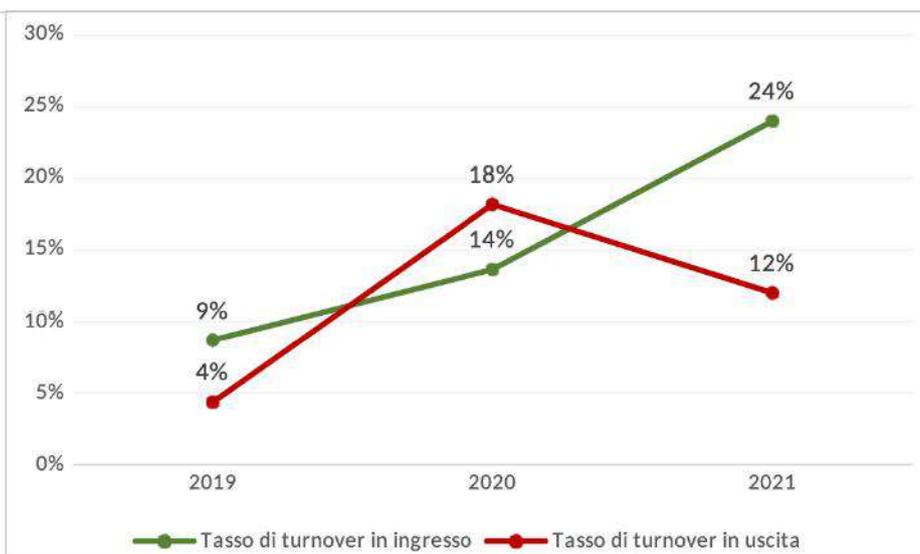
Le persone di CDS per genere - 2021



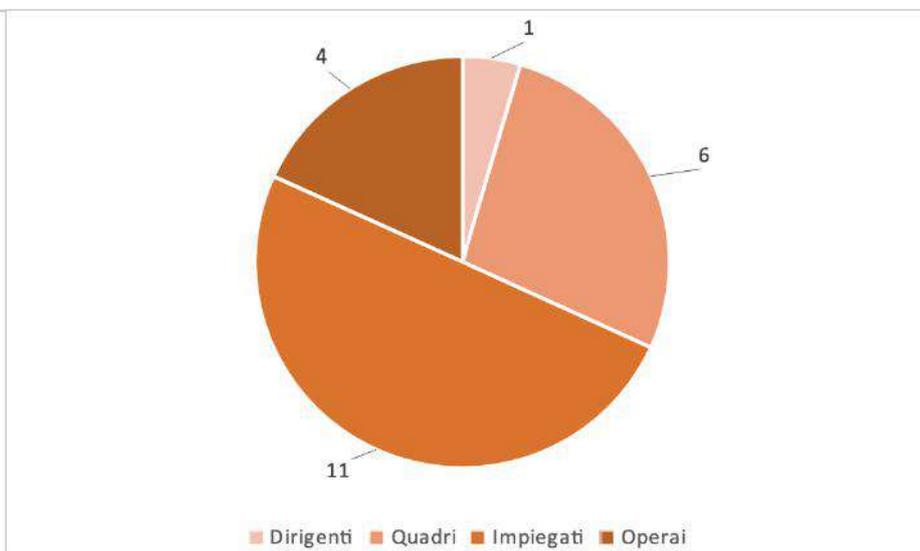
Le persone di CDS per tipologia di contratto - 2021



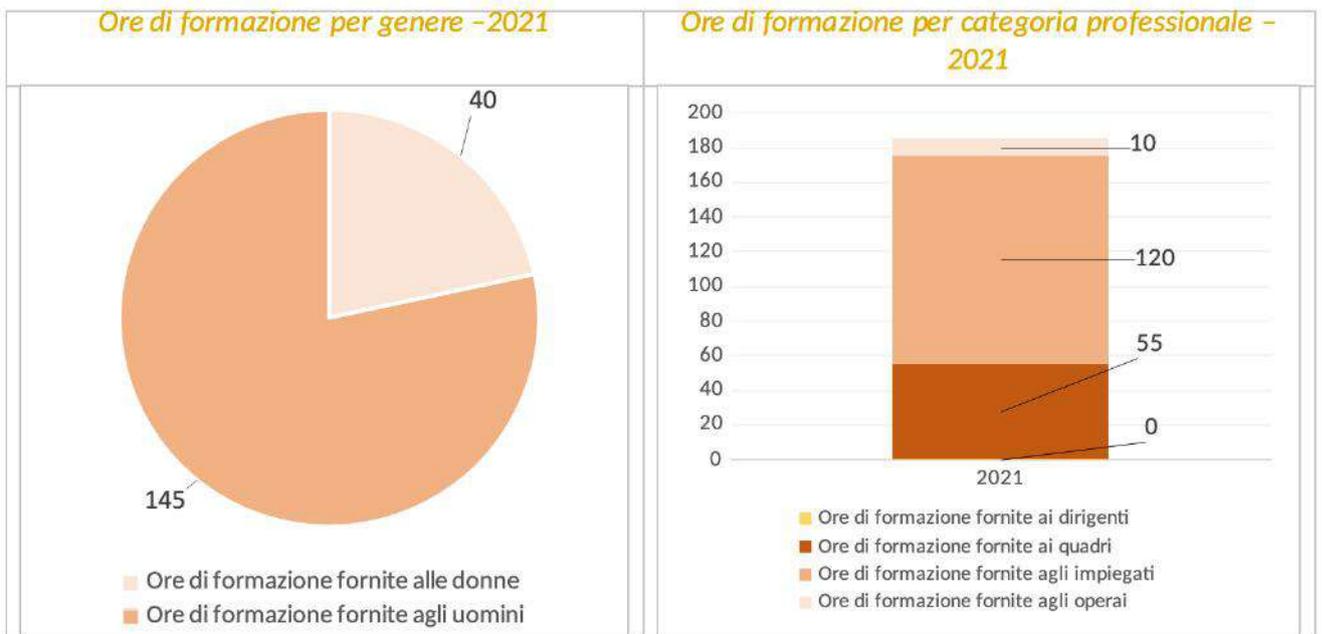
### Tasso del turnover in ingresso e in uscita



### Suddivisione del personale per categoria professionale - 2021



Nel corso del 2021, ai dipendenti di CDS Holding sono state erogate 40 ore di formazione, per una media di 4,4 ore pro-capite. La formazione erogata alle persone di CDS Costruzioni è invece di natura più tecnica, e periodicamente vengono proposti dei corsi di aggiornamento organizzati sia internamente che da enti esterni; nel 2021 sono state erogate 145 ore di formazione ai dipendenti di CDS Costruzioni, per una media di quasi 9 ore pro-capite. Nel complesso, 10 sono le ore di formazione erogate alla categoria degli operai, 120 agli impiegati e 55 ai quadri e, come già riportato in precedenza, è stata messa a disposizione la piattaforma Cerved Digital Academy per permettere a tutti di implementare in modo autonomo le proprie conoscenze su svariati temi e discipline tecniche, di marketing e sicurezza sul lavoro.



## Appendice

### II. L'ambiente

L'acquisto di energia elettrica per l'illuminazione degli uffici, quello di diesel e benzina per alimentare la flotta aziendale e di gas naturale per il riscaldamento dei locali della sede centrale di Erbusco sono gli unici consumi energetici riferibili a CDS Holding e CDS Costruzioni. Nel corso del 2021, in particolare, sono stati acquistati dalla rete nazionale 282.425,90 kWh di energia elettrica (di cui 253.165 kWh riconducibili alle attività di cantiere), mentre sono stati prodotti e consumati 21.045 kWh grazie ai pannelli fotovoltaici installati a partire da marzo 2021 presso la sede di Erbusco. I consumi di diesel (33.755,66 litri nel 2021) hanno registrato un aumento, pari al 25% circa, rispetto al 2020 (27.001,30 litri), mentre il consumo di benzina è risultato pari a 3.052,71 litri, in calo rispetto ai 3.931,90 del 2020. Infine, abbiamo registrato un consumo pari a 6.219 m<sup>3</sup> di gas naturale, adoperato per il riscaldamento degli uffici di Erbusco. È opportuno, tuttavia, segnalare come la variazione annuale dei consumi energetici sia strettamente legata alla quantità e alla tipologia di cantieri aperti nell'anno di riferimento, e non rappresenti pertanto un indicatore fedele dell'impegno dell'Azienda nella riduzione della propria impronta ambientale.

Consumo di combustibile da fonti non rinnovabili		UdM	2019	2020	2021
Gas naturale utilizzato per il riscaldamento		m <sup>3</sup>	N/D	N/D	6.219
Consumo di carburante per la flotta	Diesel	l	19.381,0	27.001,30	33.755,66
	Benzina	l	0	3.931,90	3.052,71

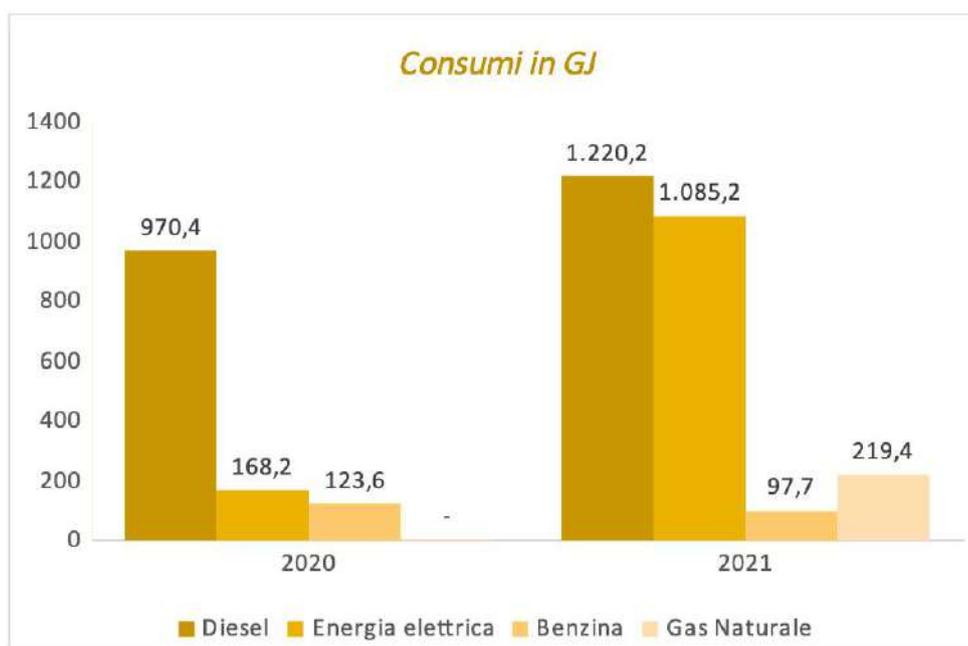
  

Consumo di energia indiretta		UdM	2019	2020	2021
Consumo di energia elettrica acquistata <sup>5</sup>		kWh	51.540,0	46.707,0	282.425,9
<i>di cui acquistata con certificati di garanzia d'origine (GO)</i>		kWh	0	0	0

Energia elettrica prodotta		UdM	2019	2020	2021
Elettricità da fonte rinnovabile prodotta e consumata		kWh	0	0	19.027,55
Elettricità da fonte rinnovabile prodotta e venduta		kWh	0	0	21.045,45
Elettricità prodotta totale		kWh	0	0	40.073,00

<sup>5</sup> Si segnala che il consumo di energia elettrica acquistata nel 2021 include la quota parte relativa ai cantieri attivi nel corso dell'anno (Genova, Roma e Firenze), a differenza del biennio 2019-2020, che ha come perimetro la sola sede di Erbusco.



Consumi energetici (2021)	UdM	Sede	Cantieri	Totale
Energia elettrica	GJ	173,84	911,39	1.085,23
Diesel	GJ	1.297,60	0	1.220,24
Benzina	GJ	106,43	0	97,67
Gas naturale	GJ	248,21	0	219,41
<b>Totale</b>	<b>GJ</b>	<b>1.824,21</b>	<b>911,39</b>	<b>2.622,56</b>

Una diretta conseguenza dei consumi energetici sono le emissioni di gas serra: nel 2021 le emissioni Scope 1 ammontano a 109,7 tCO<sub>2</sub>eq, imputabili all'utilizzo di diesel, benzina e gas naturale. Nel 2020 tali emissioni erano risultate essere pari a 79,5 tCO<sub>2</sub>eq, imputabili esclusivamente al consumo di diesel e benzina.

Per CDS, le emissioni Scope 2, o energetiche indirette, sono invece legate all'acquisto di energia elettrica: se calcolate con il metodo Location-based, le emissioni del 2021 equivalgono a 89 tCO<sub>2</sub>eq, mentre se utilizza il metodo di calcolo Market-based esse si attestano a 128,9 tCO<sub>2</sub>eq. Le emissioni calcolate utilizzando quest'ultimo approccio risultano maggiori rispetto alle prime in quanto CDS Holding non acquista certificati di garanzia d'origine. Le emissioni totali (Scope 1 + Scope 2) del Gruppo nel 2021 risultano pertanto essere pari a 198,6 tCO<sub>2</sub>eq secondo il metodo Location-based e 238,6 tCO<sub>2</sub>eq secondo il metodo Market-based.

Nel 2021, l'utilizzo dell'impianto fotovoltaico per l'autoproduzione di energia ha consentito di evitare, rispetto ad uno scenario classico in cui l'energia elettrica viene interamente acquistata da rete, l'immissione in atmosfera di quasi 18,30 tCO<sub>2</sub>eq.

<b>Emissioni Scope 1</b>	<b>UdM</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Gas naturale	tCO <sub>2eq</sub>	0,0	0,0	12,3
Diesel	tCO <sub>2eq</sub>	51,0	70,4	90,2
Benzina	tCO <sub>2eq</sub>	0,0	9,1	7,1
Gas refrigeranti	tCO <sub>2eq</sub>	13,1	0,0	0,0
<b>Totale</b>	<b>tCO<sub>2eq</sub></b>	<b>64,1</b>	<b>79,5</b>	<b>109,7</b>

<b>Emissioni Scope 2 (Location-based)</b>	<b>UdM</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Energia elettrica	tCO <sub>2eq</sub>	17,3	15,7	89,0
<b>Totale</b>	<b>tCO<sub>2eq</sub></b>	<b>17,3</b>	<b>15,7</b>	<b>89,0</b>

<b>Emissioni Scope 2 (Market-based)</b>	<b>UdM</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Energia elettrica	tCO <sub>2eq</sub>	23,6	21,4	128,9
<b>Totale</b>	<b>tCO<sub>2eq</sub></b>	<b>23,6</b>	<b>21,4</b>	<b>128,9</b>

<b>Emissioni Scope 1 + Scope 2</b>	<b>UdM</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Emissioni (Scope 1 + Scope 2 - Location Based)	tCO <sub>2eq</sub>	81,4	95,2	198,6
Emissioni (Scope 1 + Scope 2 - Market Based)	tCO <sub>2eq</sub>	87,7	100,9	238,6

Infine, i rifiuti prodotti nell'anno di rendicontazione ammontano a 5.318 tonnellate; di questi, 13,95 tonnellate sono destinati allo smaltimento, mentre la restante parte (5.304,2 tonnellate) viene riciclato. Di questi 5.303,4 tonnellate sono classificati come non pericolosi, in quanto derivanti dalle attività amministrative<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Si segnala che il totale dei rifiuti prodotti nel 2021 include sia la quota parte cantieri di Genova e Roma, sia quelli provenienti dalla sede di Erbusco. I primi risultano essere pari a 5.317,4 t, mentre quelli prodotti in sede 0,6 t.

<b>Rifiuti</b>	<b>UdM</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>Totale</b>	<b>t</b>	<b>2,45</b>	<b>5.318</b>
<i>Di cui pericolosi</i>	t	0	14,6
<i>Di cui non pericolosi</i>	t	2,45	5.303, 4
<i>Di cui mandati a recupero/riciclati</i>	t	0	5.304, 2
<i>Di cui mandati in discarica o a incenerimento</i>	t	2,45	13,9