

# CDS Holding

Bilancio di Sostenibilità 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Luigi Fano", is positioned above the page number.

## Indice

<b>Lettera agli stakeholder</b> .....	<b>3</b>
<b>CDS Holding: una storia di successi iniziata nel lontano 1993</b> .....	<b>4</b>
La nostra storia .....	4
Le nostre attività.....	6
I nostri progetti.....	6
I nostri valori .....	10
<b>Struttura societaria e performance economiche</b> .....	<b>11</b>
<b>Il percorso di sostenibilità di CDS Holding</b> .....	<b>12</b>
La sostenibilità per CDS Holding .....	12
Il Bilancio di Sostenibilità 2023 .....	14
<b>Le fondamenta: le nostre persone</b> .....	<b>21</b>
La squadra di CDS Holding .....	21
Salute e sicurezza dei lavoratori .....	23
Formazione e sviluppo professionale .....	24
<b>CDS Holding e l'ambiente</b> .....	<b>24</b>
Consumi energetici ed emissioni .....	25
La circolarità dei materiali.....	26
<b>Il legame con il territorio</b> .....	<b>27</b>
La comunità che ci circonda.....	27
<b>Il nostro impegno per il futuro</b> .....	<b>31</b>
<b>Nota metodologica</b> .....	<b>33</b>
<b>GRI Content Index</b> .....	<b>34</b>
<b>Appendice</b> .....	<b>37</b>
I. <b>Le nostre persone</b> .....	<b>37</b>
II. <b>L'ambiente</b> .....	<b>40</b>



## Lettera agli stakeholder

*Gentili Stakeholder,*

*Con la presente desideriamo comunicarvi il nostro rinnovato impegno per la sostenibilità, un valore fondamentale che guida la nostra azienda verso un futuro responsabile e consapevole.*

*La sostenibilità è al centro della nostra strategia aziendale e si riflette in ogni aspetto della nostra attività. Siamo consapevoli dell'impatto che la nostra impresa ha sull'ambiente e sulla società, e per questo ci impegniamo a operare in modo etico e sostenibile, cercando di bilanciare crescita economica, cura dell'ambiente e benessere sociale.*

*Il Nostro Gruppo, in un settore così diversificato che tocca più aspetti, nella realizzazione dei suoi progetti cerca sempre più di porre l'attenzione al rispetto dell'ambiente, al migliorare la qualità della vita, all'aspetto sociale, all'integrazione .... Coinvolgendo anche tutta la filiera che ci segue e che da anni contribuisce a percorrere insieme a noi la strada per un bene comune*

*Siamo fiduciosi che il nostro impegno per la sostenibilità contribuirà a costruire un futuro migliore per tutti. Siamo grati per il vostro sostegno continuo e ci auguriamo di poter contare sulla vostra collaborazione per raggiungere questi importanti obiettivi.*

*Cordiali saluti,*

*Il Presidente*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Danesi Enzo". The signature is stylized and includes a long horizontal stroke at the end.

## CDS Holding: una storia di successi iniziata nel lontano 1993

*“Non importa quali scarpe indosserai, importa l'impronta che lascerai”  
- Enzo Danesi*

### La nostra storia

La nostra storia nel settore *real estate* italiano consolidata in 30 anni di attività, ci ha premiato portando il Gruppo a far parte dei *leader* nell'industria Real Estate, nonché il principale *player* italiano nello sviluppo del Retail Real Estate e da diversi anni impegnati anche in settori come Hospitality, Studentato e Residenziale.

Grazie anche alla fiducia ricevuta e che riceviamo nelle varie Partnership con importanti Gruppi stranieri e nazionali, che hanno visto nel Nostro Gruppo un Socio solido con cui sviluppare importanti progetti.

1993	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nasce CDS</li> </ul>
1996	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inizia la crescita nell'immobiliare commerciale: si sviluppa collaborazione con Gruppo Semeraro</li> </ul>
1997	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inizia la partnership con IKEA</li> </ul>
1999	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inizia la partnership con METRO</li> </ul>
2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>CDS Costruzioni ottiene la certificazione di Qualità ISO 9001</li> </ul>
2002	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizzazione magazzino logistico IKEA di Piacenza (100.000 mq) - Nasce CDS Holding</li> </ul>
2003	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prima grande ristrutturazione CC Curno (BG), Realizzazione CC La Certosa (TO)</li> </ul>
2004	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizzazione CC Iper Monza</li> </ul>
2005	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sviluppo e realizzazione CC Carrefour Siracusa e Le Corti Venete (VR). Inizio JV Multi Development per lo sviluppo di progetti commerciali in Italia</li> </ul>
2006	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizzazione Parco Commerciale I Girasoli (Rozzano) - CDS Holding ottiene attestazione SOA</li> </ul>
2007	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizzazione CC I Petali di Reggio Emilia. Sviluppo e realizzazione Carrefour IPER Pavia</li> </ul>
2008	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ingresso nel capitale di CDS Holding di Natixis</li> </ul>
2009	<ul style="list-style-type: none"> <li>Completamento CC Forum Palermo per Multi Corporation Italia</li> </ul>
2010	<ul style="list-style-type: none"> <li>Progetto di ristrutturazione e ampliamento CC Fiordaliso (Rozzano)</li> </ul>
2011	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inizio della partnership con MyChef</li> </ul>
2012	<ul style="list-style-type: none"> <li>Completamento del primo Mall autostradale MyChef</li> </ul>
2013	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ristrutturazione centro sportivo di Aresa, realizzazione uffici Hewlett Packard di Cernusco sul Naviglio e ristrutturazione del CC Il Leone di Lonato (BS)</li> </ul>
2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inizio realizzazione CC Adigeo a Verona</li> </ul>
2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inaugurazione CC Adigeo a Verona</li> </ul>
2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inaugurazione del CC Aura a Roma e inizio lavori di rinnovamento dell'Ipermercato Carrefour IPER di Siracusa</li> </ul>
2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>Completamento CC Archimede (Siracusa)</li> </ul>
2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lavori di ristrutturazione Hotel Six Sense Roma, completamento ristrutturazione degli Hotel Grottagiusti (Monsummano Terme) e Fonteverde (San Casciano dei Bagni)</li> </ul>
2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizzazione nuovo hub logistico AMAZON a Santo Stefano di Magra (SP)</li> </ul>
2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>Completamento dello studentato di Novoli Firenze</li> <li>Avvio dei lavori di ristrutturazione di un palazzo storico nel centro di Milano</li> <li>Lavori di adeguamento area di servizio my chef san martino est</li> </ul>

## Le nostre attività

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).

Le nostre attività iniziano già dalla fase embrionale di un progetto, dall'analisi del territorio, dall'analisi del mercato di riferimento e proseguono nella gestione dei rapporti con la Pubblica Amministrazione, nella pianificazione delle tempistiche.

## I nostri progetti

I progetti che sviluppiamo sono sempre più "Valore di Sostenibilità". Convidiamo di seguito una breve narrazione su quanto stiamo sviluppando:

### Waterfront di Levante



Figura 1 Costruzione del Waterfront di Levante

Nel corso del 2023 è proseguita a ritmo sostenuto la realizzazione del nuovo Waterfront di Levante a Genova, uno dei progetti di sviluppo urbano di cui andiamo maggiormente fieri. Si tratta di un intervento che sta ridisegnando 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.

Il progetto si concentra sulla rigenerazione della zona orientale del porto del capoluogo ligure, un'area che una volta era dominata da industrie portuali e cantieristiche: l'area oggetto della trasformazione diventerà infatti un distretto caratterizzato da spazi pubblici, edifici residenziali e commerciali, strutture ricreative e culturali.

I lavori di riqualificazione del Waterfront sono ufficialmente partiti nei primi mesi del 2021, in seguito al periodo necessario all'espletamento degli iter burocratici e delle attività di strip out e di bonifica dell'area dismessa del Palasport di Genova, struttura iconica della città che al termine dei lavori di ristrutturazione diventerà un'arena polifunzionale, attorno alla quale sorgerà un centro commerciale. 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 stanno già vedendo la luce canali navigabili e strutture ricettive.



*Figura 2 Il palazzetto dello sport*

Grazie alla loro estetica, alla funzionalità (gli edifici saranno circondati da un canale navigabile nel quale è possibile attraccare barche di proprietà) e alle possibilità che offriranno i luoghi circostanti, gli appartamenti sono stati oggetto di una fortissima domanda, anche fuori dalla comunità locale.



*Figura 3 La parte residenziale del Waterfront di Levante*

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.

Ad oggi, le strutture dei due edifici sono nella fase di ultimazione e le vendite degli appartamenti sono previste per il secondo trimestre del 2024: le loro sagome a forma di scafo stanno prendendo forma, e gli spazi che verranno dedicati alle vetrate riescono già ad evocare una suggestiva sensazione di leggerezza, offrendo una vista senza paragoni.

In virtù dell'entità e della complessità del progetto dovuta dalla 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: l'allineamento a tali standard, infatti, 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.



*Figura 4 Hotel cinque stelle a Roma*

A seguito del compimento del progetto di conversione di un palazzo storico nel pieno centro di Roma in un Hotel 5 Stelle Lusso, nel 2023 è stato avviato un altro progetto di ristrutturazione di un palazzo del centro storico Milanese.



*Figura 6 interni studentato a Firenze*

Nel settembre 2023 lo studentato, il primo mai realizzato nel capoluogo toscano Novoli Firenze ha aperto le sue porte dando ospitalità a giovani provenienti da tutto il mondo grazie ai suoi 400 posti letto. Progetto certificato LEED Gold, assicurando il rispetto di elevati standard ambientali.

L’edificio sorge 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, offre monolocali di diverse metrature, in stile moderno e completamente arredati. Il progetto prevede inoltre diversi comfort che sono 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.



*Figura 7 Studentato a Firenze*



*Figura 8 Spazi condivisi studentato a Firenze*

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.

Siamo quindi fieri di aver realizzato questo progetto, che costituirà non solo un lascito di spessore per le generazioni future ma viene già in soccorso di quelli presenti, un aspetto che ci rende particolarmente orgogliosi e che si sposa perfettamente con l'obiettivo di fondo di ciascuna delle nostre iniziative, lasciare alle generazioni future un valore durevole per la comunità che ci circonda, in particolare ai nostri giovani.



*Figura 9 Polo logistico di Santo Stefano (La Spezia)*

Un altro nuovo importante progetto è la realizzazione del polo logistico in provincia di La Spezia. L'intervento, eseguito sull'area industriale di Santo Stefano di Magra, si pone l'obiettivo di risolvere una criticità territoriale rappresentata dalla disordinata e impattante condizione dello stoccaggio di container. Si tratta quindi di un progetto integrato al contesto esistente che non va a deturpare il paesaggio ma che pone l'attenzione sulla qualità architettonica, sul ridisegno della viabilità urbana, sulla gestione del traffico pesante, e sul concetto di ordine e decoro urbano.

Con il nuovo insediamento viene ripensata strategicamente tutta l'area come una nuova polarità che va a garantire il minimo impatto ambientale con l'utilizzo di finiture in linea con l'ambiente circostante e tecnologie avanzate, con elevati standard ambientali nel settore della green e blue economy. L'operazione prevede l'utilizzo di fonti rinnovabili quali pannelli fotovoltaici in copertura e la predisposizione di rete per la ricarica delle colonnine elettriche dei van. Il traffico verrà riorganizzato grazie all'incremento di mezzi elettrici, alla limitazione di camion e alla riorganizzazione degli accessi all'area per alleggerire quello che oggi rappresenta lo snodo difficile di Via Togliatti.

## I nostri valori

Affidabilità, efficienza, rapidità di risposta e partnership solide sono i punti fermi sui quali si basano le nostre attività e che con forza cerchiamo di trasmettere ai nostri collaboratori. L'**affidabilità** è garantita dall'esperienza maturata negli anni, l'**efficienza** si manifesta nella realizzazione di tutti i progetti che portiamo a compimento, la **rapidità di risposta** segue la naturale evoluzione del mercato e dell'ambiente che ci circonda e, ultimo ma non meno importante, la capacità di costruire **partnership solide** con tutti gli operatori con cui ci interfacciamo e che assistiamo è essenziale per sviluppare processi di progettazione e realizzazione di successo.

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 (si veda il progetto Waterfront di Levante a Genova, che porta la firma dello Studio RPBW, Renzo Piano).

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 e 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 (2021 - 2023), non si segnalano episodi di corruzione, non compliance o non conformità a leggi e regolamenti; 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 2023 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.: 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 Novoli Firenze S.r.l. (partecipata al 100% dalla Holding).
- Waterfront Di Levante S.r.l. (attraverso la società Waterfront Lux partecipata al 30% dalla Holding ed al 70% dal Fondo di investimento Orion);

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. Questo approva il seguente Bilancio di Sostenibilità annuale. La Società è dotata anche di un ulteriore organo di governo, il Collegio Sindacale, composto da cinque elementi, di cui uno di genere femminile.

Composizione del Consiglio di Amministrazione	
Presidente del Consiglio	Enzo Danesi
Consigliere delegato	Enrico Biffi
Consigliere delegato	Dario Danesi

Il valore economico generato da CDS Holding nel 2023 ammonta a più di 123 milioni di euro, a fronte di 120 milioni di euro di valore distribuito. A tal proposito occorre ricordare e sottolineare 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, e nonostante le criticità legate alla carenza di materie prime e al relativo aumento dei prezzi che hanno caratterizzato le attività del 2022, nel 2023 si evidenzia un incremento del valore, dovuto perlopiù ai progetti sviluppati dalla controllata CDS Costruzioni SpA.

## 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**. Nel 2023 abbiamo ottenuto anche la certificazione **ISO 370001** per il sistema di gestione per la prevenzione della corruzione.

### 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: le pressioni su aspetti 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



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**. A Roma e Firenze invece, i progetti del 2022 che hanno visto la costruzione dell'Hotel e dello studentato, hanno ottenuto la certificazione **LEED Gold**

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, oltre al 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, nonché il premio International Council Of Shopping Centers, European Shopping Center Awards 2019: sia lo Studentato Novoli Firenze che l'Hotel Six Senses a Roma hanno ottenuto il Leed Gold.

Già 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 (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. Nel 2023 abbiamo ottenuto anche la certificazione ISO 370001 per il sistema di gestione per la prevenzione della corruzione. Come ultimo traguardo per l'anno di rendicontazione abbiamo ottenuto anche la SA8000, che avrà validità per i due anni a venire.

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”.

Nel corso 2023, nell’ambito dell’implementazione del Modello 231 abbiamo redatto il nostro primo Codice Etico, rivolto ai nostri stakeholder, che racchiude i principi etici e morali che sono alla base del nostro business. Il codice etico è stato trasmesso a tutti i dipendenti via e-mail ed è stato pubblicato anche sul nostro sito web. Infine, a dicembre 2023 è stata completa la formazione del management avente ad oggetto il codice ed è stata programmata quella rivolta alle maestranze di cantiere.

## Il Bilancio di Sostenibilità 2023

Per il quarto anno consecutivo, abbiamo deciso di pubblicare il nostro Bilancio di Sostenibilità, che anche per il 2023 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>1</sup>:

---

<sup>1</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 2021 e confermate nel corso del 2023.



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 tematiche materiali del Gruppo, ossia degli effetti che la nostra entità ha o potrebbe avere sull'**economia**, sull'**ambiente** e sulle **persone**, nel corso dell'anno abbiamo aggiornato l'**analisi di materialità**, un'attività volta a identificare i temi più rilevanti per la tipologia di *business* dell'Azienda.

I temi materiali rappresentano l'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.

Nello specifico, per il 2023 abbiamo confermato il processo, così come richiesto dai nuovi *GRI Standards 2021*, implementato per il 2022, e che ha condotto all'individuazione dei temi materiali, articolato in quattro fasi:

- Comprensione del **contesto** in cui opera CDS (analisi dei trend di sostenibilità globali e del settore in cui opera CDS, della reportistica di sostenibilità di *peers* e *competitors* e di articoli pubblicati sui media e relativi al Gruppo);
- Identificazione degli **impatti** attuali e potenziali, negativi e positivi che il Gruppo ha sull'ambiente, le persone (inclusi i diritti umani) e l'economia, lungo tutta la propria catena del valore;
- Valutazione della rilevanza degli impatti e loro **prioritizzazione**;
- Identificazione dei **temi materiali** associati agli impatti identificati agli step precedenti.

A valle del processo sono stati individuati 18 impatti rilevanti che il Gruppo ha o potrebbe avere lungo tutta la propria *value chain*, a ciascuno dei quali è stato attribuito un corrispondente tema materiale.

Di seguito sono riportati gli impatti più rilevanti che generiamo (o che possiamo generare), insieme alle modalità di gestione implementate nel corso degli anni al fine di mitigare tali impatti.

Tema materiale	Impatto generato	Modalità di gestione
Valutazione ambientale dei fornitori	Potenziali conseguenze ambientali dovute a una gestione non sostenibile della catena di fornitura	<p>Selezione dei fornitori e gestione dei rapporti con essi affidati all'ufficio acquisti del Gruppo e dei responsabili della qualità e sicurezza;</p> <p>Monitoraggio dei fornitori per tutta la durata dei lavori, in parte anche tramite audit esterni con cadenza periodica;</p> <p>Implementazione del sistema di gestione ambientale secondo lo standard internazionale UNI EN ISO 14001:2015;</p> <p>Monitoraggio e miglioramento della gestione degli aspetti ambientali secondo gli schemi di certificazione LEED e BREEM.</p> <p><i>Si evidenzia che i fornitori a cui CDS si rivolge sono talvolta indicati dal cliente stesso, e pertanto i margini di manovra del Gruppo in termini di selezione sono limitati. Laddove possibile, CDS predilige la scelta di fornitori locali o con una relazione di fiducia consolidata nel tempo.</i></p>
Efficienza energetica e cambiamento climatico	Effetti negativi sul cambiamento climatico legati alle emissioni di GHG	Riduzione dei consumi energetici attraverso attività di efficientamento (ad esempio sostituzione delle lampadine a incandescenza con lampade a LED e rinnovo della flotta aziendale) e approvvigionamento da fonti energetiche rinnovabili (pannelli fotovoltaici installati presso la sede di Erbusco).
	Effetti negativi sul cambiamento climatico legati ai consumi energetici	
Inquinamento atmosferico	Conseguenze sulla salute e sull'ambiente dovute all'inquinamento atmosferico	

Gestione dei rifiuti	Potenziali effetti negativi sull'ambiente dovuti ad una gestione scorretta dei rifiuti	Acquisto dei prodotti nelle quantità stabilite dal capitolato per evitare sprechi di materiale inutilizzato;  Selezione mirata delle parti terze che gestiscono il fine vita dei rifiuti speciali.
Gestione delle risorse idriche	Potenziale inquinamento dovuto ad una gestione scorretta degli scarichi idrici	Misurazione, mappatura e continuo monitoraggio dei prelievi idrici.
	Contributo allo stress idrico a causa di consumi eccessivi	
Circularità dei materiali	Impoverimento delle materie prime legato al loro consumo eccessivo	Acquisto dei prodotti nelle quantità stabilite dal capitolato per evitare sprechi di materiale inutilizzato;  Coinvolgimento di tutte le parti interessate nella stesura di capitolati e/o protocolli per la definizione di criteri per la selezione e gestione dei materiali, limitando laddove possibile l'utilizzo di materiali vergini e prediligendo invece quello di materie prime sostenibili.  <i>È importante sottolineare che la scelta delle materie utilizzate è talvolta imposta dal cliente, che personalizza il progetto in base alle proprie esigenze. Il mercato immobiliare, inoltre, spesso e volentieri detta le sue preferenze circa l'utilizzo di specifici materiali, limitando il margine d'azione di CDS.</i>
Valutazione sociale dei fornitori	Potenziali conseguenze sociali dovute a una gestione non sostenibile della catena di fornitura	Selezione dei fornitori e della gestione dei rapporti con essi affidata all'ufficio acquisti del Gruppo e dei responsabili della qualità e sicurezza;
Rispetto dei diritti umani e dei lavoratori	Potenziale violazione dei diritti umani	Attività di monitoraggio dei fornitori per tutta la durata dei lavori, in parte anche tramite audit con cadenza periodica.  <i>Si evidenzia che i fornitori a cui CDS si rivolge sono talvolta indicati dal cliente stesso, e pertanto i margini di manovra</i>

		<i>del Gruppo in termini di selezione sono limitati. Laddove possibile, CDS predilige la scelta di fornitori locali o con una relazione di fiducia consolidata nel tempo. Si segnala inoltre come tutti i fornitori diretti di cui si avvale il Gruppo sono qualificati relativamente ad aspetti di salute e sicurezza.</i>
	Potenziale discriminazione e mancata considerazione delle pari opportunità sul luogo di lavoro	Coinvolgimento dei dipendenti attraverso colloqui, incontri, aggiornamenti e attività di formazione per avere un quadro completo sul clima aziendale;
Salute e sicurezza dei lavoratori	Potenziali rischi per la salute dovuti a pratiche di costruzione inappropriate	Implementazione del sistema di gestione per la sicurezza sul lavoro secondo lo standard internazionale UNI EN ISO 45001:2018;
	Potenziali effetti sulla salute e sicurezza dei lavoratori a causa dell'assenza di adeguati presidi di sicurezza	Controllo e monitoraggio degli ingressi (e della presenza di appropriati dispositivi di protezione individuale – DPI) presso i cantieri, sia per quanto riguarda i dipendenti diretti che per tutte le maestranze fornite da terzi per l'espletamento delle attività edilizie;  Continuo coinvolgimento dei lavoratori, al fine di condividere le best practices e a promuovere una cultura della sicurezza sul lavoro.
Attrazione e <i>retention</i> dei dipendenti	Potenziale mancata promozione di strumenti di <i>welfare e benefit</i> ai dipendenti	Coinvolgimento dei dipendenti attraverso colloqui, incontri, aggiornamenti e attività di formazione per avere un quadro completo sul clima aziendale;
Creazione di valore a favore delle comunità locali	Sviluppo e sostegno delle comunità locali	Erogazioni liberali a Fondazioni che promuovono progetti a favore della comunità;  Promozione di progetti di social housing nel territorio locale;  Ricerca di zone di intervento che possano essere riqualificate e dove i lavori di CDS siano in grado di

		migliorare la qualità di vita preesistente.
	Realizzazione di costruzioni innovative e sostenibili	Costruzioni di edifici certificati secondo gli schemi LEED e BREAM.
Trasparenza e <i>business</i> etico	Potenziali danni al sistema economico derivanti da pratiche non etiche	Conduzione di audit esterni con cadenza periodica.
Lotta alla corruzione	Impatti economici diretti e indiretti, sul territorio e le comunità locali	Analisi periodiche dei contesti dove si sviluppano i progetti al fine di ottenere una fotografia chiara e delineata del contesto urbano e delle istanze dei principali stakeholder coinvolti.

In relazione all'impatto ambientale, i risultati delle analisi interne ed esterne hanno confermato 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, 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 rimangono obiettivi imprescindibili. 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 confermatosi 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

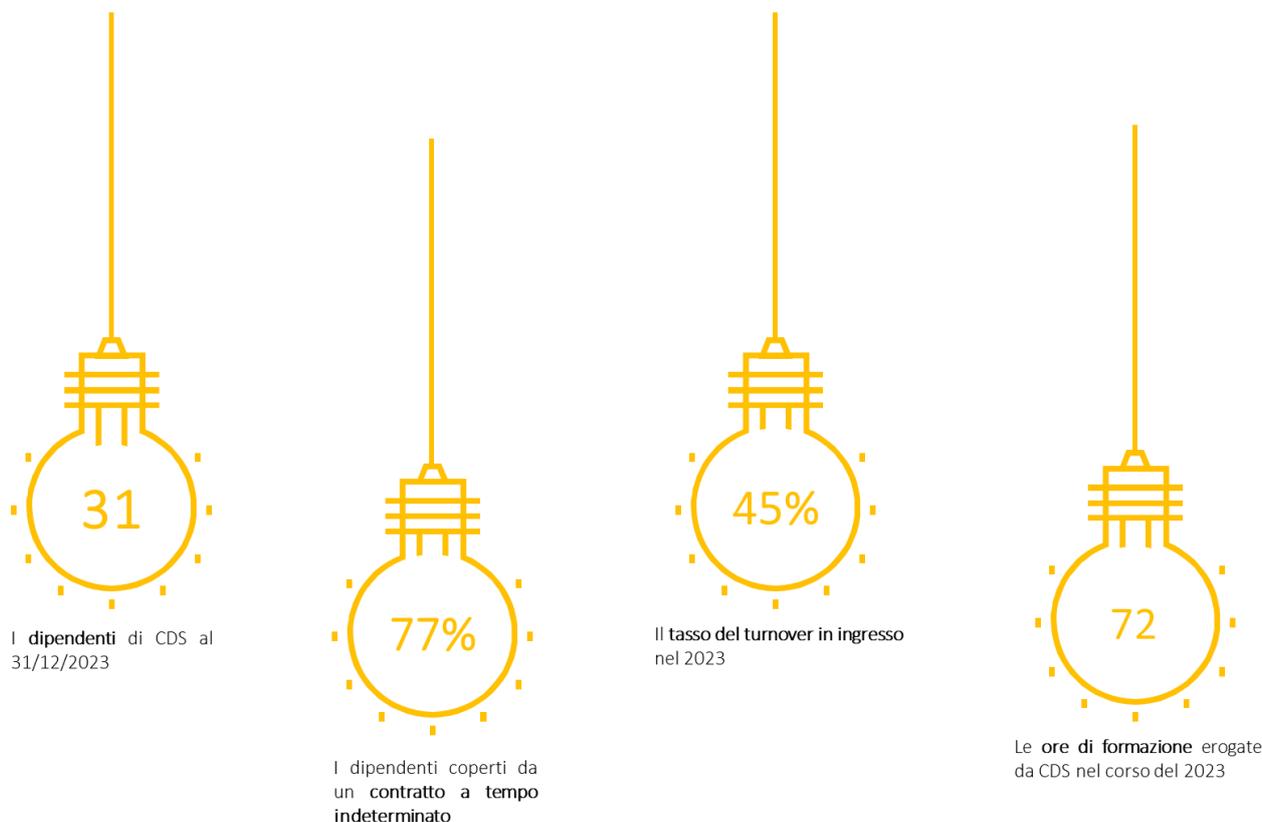
all'oblio e ricevono nuova linfa. A quest'ultimo aspetto si lega il monitoraggio e la gestione degli aspetti sociali della catena di fornitura, ambito nel quale è essenziale garantire informazioni complete e trasparenti circa i prodotti e i servizi acquistati.

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 2023, la famiglia di CDS è composta da 31 persone, 8 delle quali appartenenti a CDS Holding e le restanti 23 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 77% 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. Tutti i nostri dipendenti sono inquadrati in contratti collettivi.

A livello di inquadramento professionale, nel 2023 il personale di CDS era così suddiviso: 21 impiegati (68% dell'organico totale), 8 quadri (26%), 1 operaio (3%) e un dirigente (3%); la categoria all'interno della quale il genere femminile è più rappresentato è quella dei quadri, nella quale le donne sono il 38% del totale. Oltre al personale di CDS, nel corso del 2023 l'Azienda si è avvalsa della collaborazione di un tirocinante e 4 consulenti.

## 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 dei nostri dipendenti. 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.

Già nel corso del 2021 la CDS Holding aveva deciso di mettere a disposizione di tutti i dipendenti un innovativo progetto di formazione attraverso l'utilizzo della piattaforma Cerved Digital Academy, offrendo un catalogo multidisciplinare che spazia da tematiche quali la sicurezza sul lavoro all'innovazione tecnologica. Nel corso del 2023, grazie alla vittoria del bando ANPAL, sono proseguiti i corsi di formazione sulle seguenti tematiche: pacchetto office, cybersecurity, gestione dell'impatto ambientale per la sicurezza aziendale, tutela e processo di smaltimento di rifiuti pericolosi.

## 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 e delle sostanze inquinanti in atmosfera, 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 dei cantieri situati nei centri storici) 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. Infine, presso la sede centrale di CDS Holding dal 2021 è presente un impianto fotovoltaico, volto ad aumentare l'efficienza energetica dell'immobile.

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>2</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.

---

<sup>2</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.

## La circolarità dei materiali

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.

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 i centri commerciali Valle Aurelia a Roma e l'Adigeo a Verona, l'hotel 5 stelle lusso a Roma Six Senses, lo Studentato a Novoli Firenze, e non ultimo il neonato Waterfront di Levante. Prosegue l'impegno nel 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.

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 – 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.

Da alcuni anni partecipiamo, con il nostro contributo, in erogazioni liberali a Fondazioni che sono molto attente e vicine al bisogno dei meno fortunati: tra queste si cita la Fondazione “Costruiamo il futuro”, Fondazione dedicata ai più fragili, con l’obiettivo di offrire ad ognuno di loro un supporto ed un aiuto per trovare un posto in questo Mondo che li renda il più possibile autonomi ed integrati.

Nel nostro complesso di appartamenti (Palazzolo sull’Oglio) di proprietà della CDS Costruzioni troviamo la sede del progetto di housing sociale della Cooperativa Sociale Palazzolese, progetto che nasce nel 2017, in partnership con l’Amministrazione Comunale di Palazzolo sull’Oglio e in collaborazione con CDS, proprietaria dell’immobile, per rispondere all’emergenza abitativa presente su territorio riconvertendo ad uso sociale l’immobile denominato Cascina “Cà del Cà”.

*La finalità del progetto è la riqualificazione di un immobile che ha rigenerato un’area urbana a rischio di degrado e la definizione e diffusione di una nuova cultura dell’abitare che concorra alla promozione di una comunità solidale. Nel caseggiato sono presenti 22 piccoli alloggi (monocali e bilocali) assegnati a singoli, coppie, famiglie monoparentali che si trovano in condizione di difficoltà, anche momentanea, di tipo economico, sociale o relazionale.*

*La Cooperativa Palazzolese contribuisce al progetto di residenzialità diffusa proposto dal Dipartimento di Salute Mentale dell’Asst-Franciacorta e, in collaborazione con la Cooperativa Sociale Paese che fa parte del Movimento Cooperativo Palazzolese e che fornisce servizi rivolti a disabili, minori ed anziani, ha accolto presso Ca’ del Ca’ inquilini dimessi da una comunità terapeutica psichiatrica che stanno intraprendendo un percorso di sperimentazione verso un’autonomia abitativa, lavorativa e relazionale.*

*Tutte queste iniziative favoriscono la diffusione di una nuova cultura dell’abitare orientata alla solidarietà, la promozione di una cittadinanza attiva e l’inclusione di inquilini fragili nel tessuto sociale del territorio.*

*Altro impegno che ci siamo impegnati a seguire da qualche anno è un piccolo sostegno ad una cooperativa sempre impegnata sull’aiuto verso le persone più fragili, quest’anno abbiamo contribuito acquistando dei panettoni realizzati dalla pasticceria della cooperativa realizzati dalla comunità di ragazzi che ospitano la struttura, regalando i prodotti ad una RSA del luogo dove ha sede la società.*

# il Panettone del Carro



Il panettone della solidarietà è un prodotto d'eccellenza realizzato artigianalmente dalla "Nuova Pasticceria - Passione per la bontà dal 1981" ed è confezionato dai ragazzi con disabilità del servizio diurno Lavorabile della Cooperativa sociale Il Carro

## CDS

HOLDING

*Per il S. Natale 2023 CDS Holding ha scelto di regalare la solidarietà*



  
Nuova Pasticceria  
PASSIONE PER LA BONTÀ

  
il35 Carro  
COOPERATIVA SOCIALE

## Catena di fornitura

La stabilità del nostro business non può prescindere dalla costruzione di partnership durature, aspetto che richiede un'attenta gestione della catena di approvvigionamento e una selezione accurata dei fornitori, i quali sono chiamati ad allinearsi alle esigenze e alla filosofia di CDS. Questo processo di selezione si rivela fondamentale per realizzare il nostro obiettivo: creare valore nel lungo periodo.

Il processo di selezione dei fornitori ha inizio con una valutazione legata principalmente a tematiche di natura sociale. Una volta selezionati, CDS mantiene un controllo costante dei fornitori durante l'intera durata dei contratti.

Nonostante il ruolo di general contractor, che porta a delegare la parte l'attività di costruzione, CDS è molto presente nei suoi cantieri e insiste sempre sul mantenimento di elevati standard di qualità e sicurezza ovunque sia coinvolta. A tal proposito, eseguiamo audit periodici ed effettuiamo controlli sui prodotti acquistati e sui materiali utilizzati durante i lavori: queste attività di controllo, in particolare, possono essere svolte direttamente dal nostro team o, laddove necessario, delegate a consulenti esterni specializzati in salute e sicurezza.

In definitiva, si evidenzia come CDS richieda che tutti i fornitori siano pienamente coinvolti nelle procedure formali di Gestione della Qualità, Sicurezza e Ambiente.

## Scenario macroeconomico: una lenta ma costante ripresa

Nonostante i conflitti internazionali, che inizialmente hanno portato difficoltà nel normale svolgimento della vita di cantiere, la fluttuazione dei prezzi delle materie prime e un difficile reperimento delle stesse, anche nel corso dell'anno 2023 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*

Il presente bilancio di sostenibilità riflette la nostra continua evoluzione nel campo della sostenibilità, la sfida di innovare e sviluppare noi stessi per un futuro più responsabile nei confronti del nostro pianeta, delle persone che vi abitano e dei mercati in cui operiamo. 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 guida 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.

Guardiamo avanti con fiducia e ottimismo, pronti ad affrontare le sfide del futuro e determinati a continuare il percorso che abbiamo intrapreso. Siamo consapevoli che il viaggio appena iniziato sarà lungo e pieno di sfide, ma siamo pronti ad affrontare questi ostacoli con determinazione, partecipazione e la consapevolezza che ognuno di noi può fare la differenza.

Essere leader italiano nel settore del *Retail Real Estate* è un ruolo complesso e multidimensionale, che può essere definito tanto un onore quanto 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 1/1/2023 e il 31/12/2023 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 2021 e 2022, così da fornire un maggiore dettaglio ed evidenziare i principali trend occorsi nel triennio di riferimento.

Il documento, pubblicato annualmente, è stato preparato in conformità con i *Global Reporting Initiative Sustainability Reporting Standards* definiti nel 2021 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 2023;
- Le **emissioni dirette di gas a effetto serra (Scopo 1)** prodotte dal Gruppo 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 2023;
- 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 – Dati 2020". Per le **emissioni Scope 2 - Market Based** è stato utilizzato il fattore di emissione pubblicato nel 2023 dall'*Association of Issuing Bodies* all'interno del documento "*European Residual Mixes – Results of the calculation of Residual Mixes for the calendar year 2023*";

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

Gli indicatori quantitativi non riferiti ad alcuna general o topic-specific disclosure dei GRI Standards, riportati in corrispondenza dei paragrafi indicati nel Content Index, non sono oggetto di esame limitato da parte di EY S.p.A..



## GRI Content Index

STANDARD GRI	INFORMATIVA	UBICAZIONE	NOTE
2-1	Dettagli organizzativi	CDS Holding: una storia di successi iniziata nel lontano 1993	
2-2	Entità incluse nella rendicontazione di sostenibilità dell'organizzazione	CDS Holding: una storia di successi iniziata nel lontano 1993	
2-3	Periodo di rendicontazione, frequenza e punto di contatto	Nota metodologica	
2-4	Revisione delle informazioni	GRI Content Index	<i>Non sono stati effettuati restatement rispetto alla precedente rendicontazione.</i>
2-5	Assurance esterna	Lettera di Attestazione	
2-6	Attività, catena del valore e altri rapporti di business	Il legame con il territorio	
2-7	Dipendenti	Le fondamenta: le nostre persone; Appendice	
2-8	Lavoratori non dipendenti	Le fondamenta: le nostre persone; Appendice	
2-9	Struttura e composizione della governance	Struttura societaria e performance economiche	
2-14	Ruolo del massimo organo di governo nella rendicontazione di sostenibilità	Struttura societaria e performance economiche	
2-22	Dichiarazione sulla strategia di sviluppo sostenibile	Lettera agli Stakeholder	
2-23	Impegno in termini di policy	Il percorso di sostenibilità di CDS Holding	
2-24	Integrazione degli impegni in termini di policy	Il percorso di sostenibilità di CDS Holding	
2-27	Conformità a leggi e regolamenti	I nostri valori	
2-29	Approccio al coinvolgimento degli stakeholder	Il percorso di sostenibilità di CDS Holding	
2-30	Contratti collettivi		Il 100% dei dipendenti di CDS Costruzioni è assunto in conformità al contratto Edile industria; il 100% dei dipendenti di CDS Holding è assunto in conformità al contratto Terziario.
<b>TEMI MATERIALI</b>			
3-1	Processo di determinazione dei temi materiali	Il Bilancio di Sostenibilità 2023	
3-2	Elenco di temi materiali	Il Bilancio di Sostenibilità 2023	
<b>TRASPARENZA E BUSINESS ETICO</b>			
3-3	Gestione dei temi materiali	Struttura societaria e performance economiche	
201-1	Valore economico diretto generato e distribuito	Struttura societaria e performance economiche	
<b>LOTTA ALLA CORRUZIONE</b>			
3-3	Gestione dei temi materiali	I nostri valori	
205-2	Comunicazione e formazione su normative e procedure anticorruzione	Il percorso di sostenibilità di CDS Holding	

205-3	Incidenti confermati di corruzione e misure adottate	I nostri valori	
206-1	Azioni legali relative a comportamento anticompetitivo, attività di trust e prassi monopolistiche	I nostri valori	
<b>EFFICIENZA ENERGETICA E CAMBIAMENTO CLIMATICO</b>			
3-3	Gestione dei temi materiali	Consumi energetici ed emissioni	
302-1	Consumo di energia interno all'organizzazione	Appendice	
305-1	Emissioni di gas a effetto serra (GHG) dirette (Scope 1)	Appendice	
305-2	Emissioni di gas a effetto serra (GHG) indirette da consumi energetici (Scope 2)	Appendice	
<b>GESTIONE DELLE RISORSE IDRICHE</b>			
3-3	Gestione dei temi materiali	CDS Holding e l'ambiente	
303-1	Interazioni con l'acqua come risorsa condivisa	Appendice	
303-5	Consumo idrico	Appendice	
<b>GESTIONE DEI RIFIUTI</b>			
3-3	Gestione dei temi materiali	La circolarità dei materiali	
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 generati	Appendice	
306-4	Rifiuti non conferiti in discarica	Appendice	
306-5	Rifiuti conferiti in discarica	Appendice	
<b>ATTRAZIONE E RETENTION DEI DIPENDENTI</b>			
3-3	Gestione dei temi materiali	La squadra di CDS Holding; Formazione e sviluppo professionale	
401-1	Assunzioni di nuovi dipendenti e avvicendamento dei dipendenti	Appendice	
404-1	Numero medio di ore di formazione all'anno per dipendente	Formazione e sviluppo professionale; Il nostro impegno per il futuro; Appendice	
<b>SALUTE E SICUREZZA DEI LAVORATORI</b>			
3-3	Gestione dei temi materiali	Salute e sicurezza dei lavoratori;	
403-9	Infortuni sul lavoro	Salute e sicurezza dei lavoratori; Il nostro impegno per il futuro	
<b>RISPETTO DEI DIRITTI UMANI E DEI LAVORATORI</b>			
3-3	Gestione dei temi materiali	La squadra di CDS Holding;	
405-1	Diversità negli organi di governance e tra i dipendenti	La squadra di CDS Holding; Il nostro impegno per il futuro; Appendice	

<b>TEMI NON GRI</b>	
Circularità dei materiali	La circolarità dei materiali
Creazione di valore a favore delle comunità locali	Il legame con il territorio
Inquinamento atmosferico	CDS Holding e l'ambiente
Valutazione ambientale dei fornitori	Catena di fornitura
Valutazione sociale dei fornitori	Catena di fornitura

Per ulteriori informazioni e commenti al rapporto, si prega di contattare:

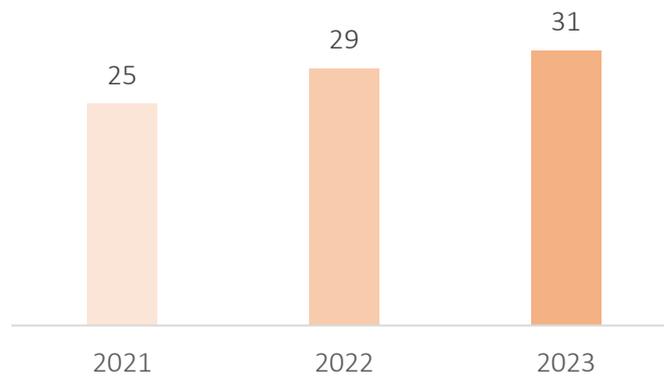
Manuel Danesi all'indirizzo mail [m.danesi@cds-group.com](mailto:m.danesi@cds-group.com)



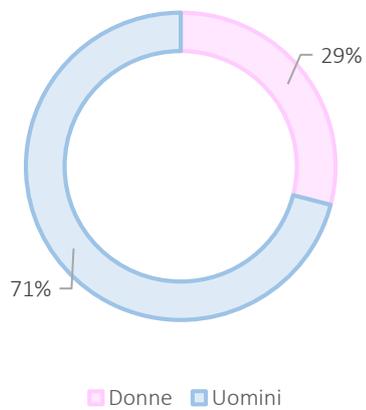
## Appendice

### I. Le nostre persone

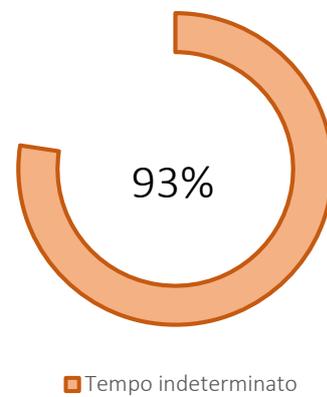
*Numero totale di dipendenti*



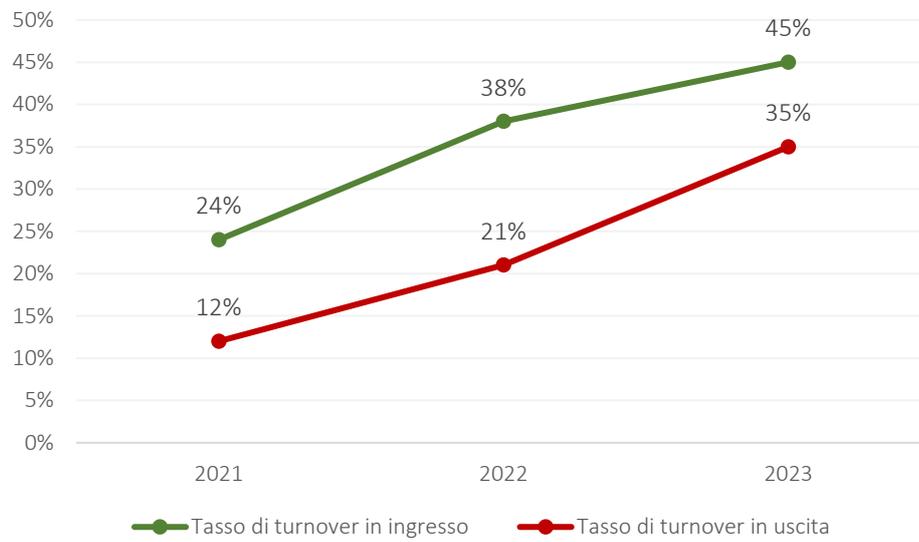
*Le persone di CDS per genere (%) – 2023*



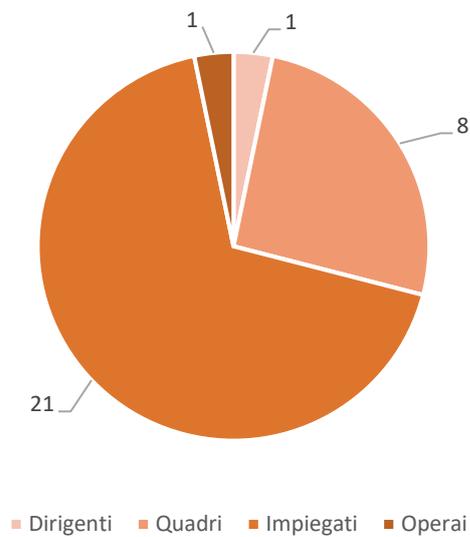
*Le persone di CDS per tipologia di contratto (%) - 2023*



*Tasso del turnover in ingresso e in uscita (%)*

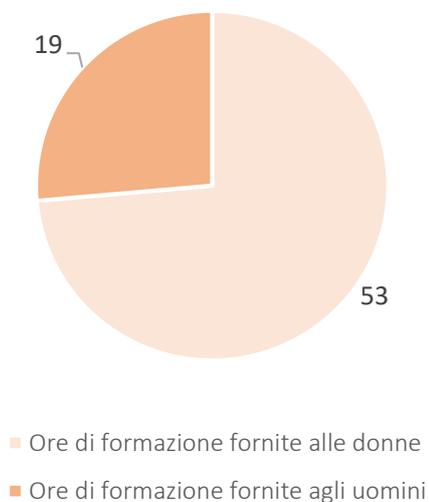


*Suddivisione del personale per categoria professionale (n°) – 2023*



Ai dipendenti di CDS Costruzioni è stata erogata formazione di natura perlopiù tecnica, e periodicamente vengono proposti dei corsi di aggiornamento organizzati sia internamente che da enti esterni; nel 2023 sono state erogate 51 ore di formazione ai dipendenti di CDS Costruzioni, per una media di quasi 2,2 ore pro-capite. Ai dipendenti di CDS Holding ne sono state invece erogate 21, tutte indirizzate alla popolazione femminile. Nel complesso, tutte le ore di formazione sono state erogate alla categoria degli impiegati 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.

*Ore di formazione per genere – 2023*



## II. L'ambiente

L'acquisto di energia elettrica per l'illuminazione degli uffici e le attività di cantiere, di gas naturale per il riscaldamento dei locali della sede centrale di Erbusco e di diesel per alimentare la flotta aziendale e i macchinari sono i principali consumi energetici riferibili a CDS Holding e CDS Costruzioni.

Nel corso del 2023, in particolare, sono stati prelevati dalla rete nazionale 573.311 kWh di energia elettrica, di cui 546.411 kWh (pari al 95% del totale) utilizzati per le attività di cantiere e i restanti (26.900 kWh) per l'ufficio di Erbusco. Inoltre, grazie ai pannelli fotovoltaici installati nel 2021 presso la sede centrale, sono stati prodotti 45.119 kWh di energia elettrica: 20.595 kWh sono stati auto-consumati, mentre gli altri 24.524 kWh sono stati immessi in rete.

I consumi di diesel sono invece da attribuire all'alimentazione delle auto aziendali e allo svolgimento delle attività di cantiere, in particolare alla movimentazione dei macchinari che operano in sito: dal 2022, infatti, abbiamo iniziato a monitorare i consumi di gasolio presso i cantieri attivi. Nel 2023, in particolare, i consumi di diesel sono così ripartiti: 11.328 litri consumati dalla flotta aziendale e 86.600 litri consumati nel cantiere di Genova. Qui, in particolare, è presente un serbatoio che viene riempito periodicamente in base alle necessità e presso i quali vengono riforniti numerosi mezzi di cantiere.

Infine, abbiamo registrato un consumo pari a 4.931 m<sup>3</sup> di gas naturale, adoperato per il riscaldamento degli uffici di Erbusco.

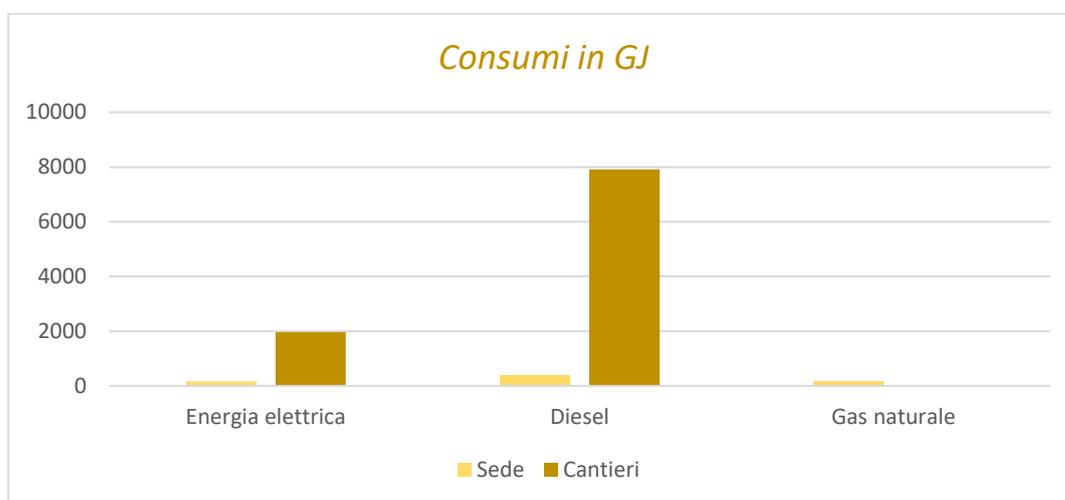
Ancora una volta è opportuno segnalare come la variazione annuale dei consumi energetici sia strettamente legata alla quantità e alla tipologia di cantieri attivi nell'anno di riferimento, nonché allo stato di avanzamento dei lavori, e non rappresenti pertanto un indicatore fedele dell'impegno dell'Azienda nella riduzione della propria impronta ambientale.

Consumo di combustibile da fonti non rinnovabili		UdM	2021	2022	2023
Gas naturale utilizzato per il riscaldamento		m <sup>3</sup>	6.219	4.649	<b>4.931</b>
Consumo di diesel per attività di cantiere		l	N/D	26.415	<b>135.928</b>
Consumo di carburante per la flotta	Diesel	l	33.756	50.345	<b>11.328</b>
	Benzina	l	3.053	0	<b>0</b>

Consumo di energia indiretta		UdM	2021	2022	2023
Consumo di energia elettrica acquistata		kWh	282.246	369.143	573.311
<i>di cui acquistata con certificati di garanzia d'origine (GO)</i>		kWh	0	0	0

Energia elettrica prodotta	UdM	2021	2022	2023
Elettricità da fonte rinnovabile prodotta e consumata	kWh	19.028	22.281	20.595
Elettricità da fonte rinnovabile prodotta e venduta	kWh	21.045	25.749	24.524
Elettricità prodotta totale	kWh	40.073	48.030	45.119

Consumi energetici (2023)	UdM	Sede	Cantieri	Totale
Energia elettrica	GJ	170	1.967	2.138
Diesel	GJ	403	7.917	8.320
Gas naturale	GJ	175	0	175
<b>Totale</b>	<b>GJ</b>	<b>748</b>	<b>9.884</b>	<b>10.663</b>



Una diretta conseguenza dei consumi energetici sono le emissioni di gas serra: nel 2023 le emissioni Scope 1 ammontano a 624 tCO<sub>2eq</sub>, dovute all'utilizzo di diesel e gas naturale. Nel 2022 tali emissioni erano risultate essere pari a 214 tCO<sub>2eq</sub>.

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 2023 equivalgono a 181 tCO<sub>2eq</sub>, mentre se utilizza il metodo di calcolo *Market-based* esse si attestano a 287 tCO<sub>2eq</sub>, superiori rispetto alle prime in quando ad oggi non acquistiamo certificati di garanzia d'origine. Le emissioni totali (Scope 1 + Scope 2) del Gruppo nel 2023 risultano pertanto essere pari a 806 tCO<sub>2eq</sub> secondo il metodo *Location-based* e 912 tCO<sub>2eq</sub> secondo il metodo *Market-based*.

Nel 2023, 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 23 tCO<sub>2eq</sub>.

Emissioni Scope 1	UdM	2021	2022	2023
Gas naturale	tCO <sub>2eq</sub>	12	9	10
Diesel	tCO <sub>2eq</sub>	90	205	615
Benzina	tCO <sub>2eq</sub>	7	0	0
Gas refrigeranti	tCO <sub>2eq</sub>	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>tCO<sub>2eq</sub></b>	<b>109</b>	<b>214</b>	<b>625</b>

Emissioni Scope 2 ( <i>Location-based</i> )	UdM	2021	2022	2023
Energia elettrica	tCO <sub>2eq</sub>	89	116	181
<b>Totale</b>	<b>tCO<sub>2eq</sub></b>	<b>89</b>	<b>116</b>	<b>181</b>

Emissioni Scope 2 ( <i>Market-based</i> )	UdM	2021	2022	2023
Energia elettrica	tCO <sub>2eq</sub>	129	169	287
<b>Totale</b>	<b>tCO<sub>2eq</sub></b>	<b>129</b>	<b>169</b>	<b>287</b>

Emissioni Scope 1 + Scope 2	UdM	2021	2022	2023
Emissioni (Scope 1 + Scope 2 - <i>Location Based</i> )	tCO <sub>2eq</sub>	199	331	806
Emissioni (Scope 1 + Scope 2 - <i>Market Based</i> )	tCO <sub>2eq</sub>	239	383	912

Per quanto riguarda la gestione delle risorse idriche<sup>3</sup>, nel 2023 sono stati prelevati in totale 7.314 m<sup>3</sup> di acqua. Di questi, 6.786 m<sup>3</sup> sono da ricondurre allo svolgimento delle attività di cantiere mentre i restanti 528 m<sup>3</sup>, prelevati da acquedotto, sono imputabili ai servizi igienico sanitari della sede del Gruppo.



Infine, i rifiuti prodotti nell'anno di rendicontazione ammontano a 168.643 tonnellate, -4% rispetto all'anno precedente. Tale quantitativo è da attribuire quasi esclusivamente alle attività di cantiere, in particolar modo alle attività di costruzione e demolizione che sono state svolte durante l'anno. Difatti, data la natura delle attività svolte dalla CDS Costruzioni, la produzione annuale di rifiuti può variare notevolmente rispetto all'anno precedente, a seconda dello stato di avanzamento della singola commessa. Terre e rocce rappresentano il rifiuto prodotto in maggiore quantità (più del 88% del totale), seguito da ferro, acciaio e imballaggi di materiali misti. Solo una minima parte dei rifiuti di Gruppo, circa 0,5 tonnellate, è stata prodotta dalla sede di Erbusco, e si tratta perlopiù di plastica e carta. Tutti i rifiuti prodotti sono di tipo non pericoloso e sono destinati ad operazioni di recupero.

Rifiuti	UdM	2021	2022	2023
<b>Totale</b>	<b>t</b>	<b>5.318</b>	<b>175.535</b>	<b>168.643</b>
<i>Di cui pericolosi</i>	t	15	0	0
<i>Di cui non pericolosi</i>	t	5.303	175.535	168.643
<i>Di cui mandati a recupero/riciclati</i>	t	5.304	175.535	168.643
<i>Di cui mandati in discarica o a incenerimento</i>	t	14	0	0

<sup>3</sup> La sede del Gruppo di Erbusco (Brescia) e i cantieri di Genova, La Spezia e Firenze sono situati in una zona a stress idrico medio – alto (fonte: Acqueduct).