

CDS Holding

Bilancio di Sostenibilità 2025



Indice

Lettera agli stakeholder	3
CDS Holding: una storia di successi iniziata nel lontano 1993	4
La nostra storia	4
Le nostre attività	Errore. Il segnalibro non è definito.
I nostri progetti	Errore. Il segnalibro non è definito.
I nostri valori	10
Struttura societaria e performance economiche	11
Il percorso di sostenibilità di CDS Holding	12
La sostenibilità per CDS Holding	Errore. Il segnalibro non è definito.
Il Bilancio di Sostenibilità 2025	16
Le fondamenta: le nostre persone	30
La squadra di CDS Holding	30
Salute e sicurezza dei lavoratori	32
Formazione e sviluppo professionale	33
CDS Holding e l'ambiente	33
Consumi energetici ed emissioni	34
La circolarità dei materiali	35
Il legame con il territorio	36
La comunità che ci circonda	37
Il nostro impegno per il futuro	39
Nota metodologica	41
GRI Content Index	42
Appendice	45
I. Le nostre persone	45
II. L'ambiente	48



Lettera agli stakeholder

Carissimi,

Con la presente desideriamo comunicarvi il nostro rinnovato impegno per la sostenibilità, presentando il Bilancio di Sostenibilità 2025 di CDS Holding: un documento che riflette la nostra volontà di costruire un futuro più responsabile, trasparente e consapevole.

Nel nostro Gruppo, operante in un settore ricco e diversificato, la sostenibilità rappresenta un valore guida. Ogni progetto che realizziamo è ispirato dal rispetto per l'ambiente, dalla volontà di migliorare la qualità della vita e dall'attenzione agli aspetti sociali e di integrazione. Un impegno che si estende lungo l'intera filiera, coinvolgendo partner, fornitori e comunità che da anni condividono con noi un percorso comune.

Il Bilancio di Sostenibilità 2025, pubblicato in forma volontaria, è stato redatto secondo gli standard internazionali GRI, in continuità con l'edizione precedente. In un'ottica di miglioramento continuo, abbiamo consolidato l'applicazione della doppia materialità, integrata per la prima volta nel 2024 in linea con gli European Sustainability Reporting Standards (ESRS), a conferma della nostra volontà di garantire elevati livelli di trasparenza e responsabilità nella rendicontazione.

Per noi la sostenibilità è un percorso in continua evoluzione, che può generare un impatto positivo e duraturo solo grazie al contributo, al sostegno e alla collaborazione di tutti gli stakeholder. Cogliamo dunque l'occasione per ringraziare ciascuno di voi — personale interno, comunità locali, clienti e fornitori — per la fiducia che ogni giorno riponete in CDS Holding.

Insieme continueremo a costruire un domani in cui sviluppo economico, tutela dell'ambiente e crescita sociale siano parti indissolubili di un'unica visione.

Con i più cordiali saluti,

Il Presidente

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Daniele Enza", with a stylized flourish at the end.

CDS Holding: una storia di successi iniziata nel lontano 1993

“Dietro ogni impresa di successo c’è qualcuno che ha preso una decisione coraggiosa”
- Enzo Danesi

La nostra storia

Con un’esperienza trentennale nel settore immobiliare italiano, il nostro Gruppo si è affermato tra i principali protagonisti dell’industria Real Estate, distinguendosi come leader nello sviluppo del Retail Real Estate, diventando una figura di riferimento all’interno del mercato italiano. Negli ultimi anni, abbiamo inoltre ampliato il nostro impegno ai settori dell’Hospitality, degli Studentati e del Residenziale.

La fiducia consolidata attraverso le numerose partnership con importanti realtà nazionali e internazionali testimonia la solidità della nostra azienda, scelta come partner ideale per la realizzazione di progetti di rilievo.

1993	• Nasce CDS
1996	• Inizia la crescita nell'immobiliare commerciale: si sviluppa collaborazione con Gruppo Semeraro
1997	• Inizia la partnership con IKEA
1999	• Inizia la partnership con METRO
2000	• CDS Costruzioni ottiene la certificazione di Qualità ISO 9001
2002	• Realizzazione magazzino logistico IKEA di Piacenza (100.000 mq) - Nasce CDS Holding
2003	• Prima grande ristrutturazione CC Curno (BG), Realizzazione CC La Certosa (TO)
2004	• Realizzazione CC Iper Monza
2005	• Sviluppo e realizzazione CC Carrefour Siracusa e Le Corti Venete (VR). Inizio JV Multi Developement per lo sviluppo di progetti commerciali in Italia
2006	• Realizzazione Parco Commerciale I Girasoli (Rozzano) - CDS Holding ottiene attestazione SOA
2007	• Realizzazione CC I Petali di Reggio Emilia. Sviluppo e realizzazione Carrefour IPER Pavia
2008	• Ingresso nel capitale di CDS Holding di Natixis
2009	• Completamento CC Forum Palermo per Multi Corporation Italia
2010	• Progetto di ristrutturazione e ampliamento CC Fiordaliso (Rozzano)
2011	• Inizio della partnership con MyChef
2012	• Completamento del primo Mall autostradale MyChef
2013	• Ristrutturazione centro sportivo di Aresa, realizzazione uffici Hewlett Packard di Cernusco sul Naviglio e ristrutturazione del CC Il Leone di Lonato (BS)
2015	• Inizio realizzazione CC Adigeo a Verona
2017	• Inaugurazione CC Adigeo a Verona
2018	• Inaugurazione del CC Aura a Roma e inizio lavori di rinnovamento dell'Ipermercato Carrefour IPER di Siracusa
2019	• Completamento CC Archimede (Siracusa)
2021	• Lavori di ristrutturazione Hotel Six Sense Roma, completamento ristrutturazione degli Hotel Grottagiusti (Monsummano Terme) e Fonteverde (San Casciano dei Bagni)
2022	• Realizzazione nuovo hub logistico AMAZON a Santo Stefano di Magra (SP)
2023	• Completamento dello studentato di Novoli Firenze • Avvio dei lavori di ristrutturazione di un palazzo storico nel centro di Milano • Lavori di adeguamento area di servizio my chef san martino est
2024	• Avvio dei lavori per la realizzazione di ville di lusso a Donoratico (Toscana) • Completamento della parte residenziale del Waterfront di Levante
2025	• Completamento dell'Arena sportiva e del distretto commerciale Palasport Waterfront di Levante Genova

I progetti e le azioni di CDS

CDS Holding, in qualità di Capogruppo, detiene il controllo totale di CDS Costruzioni, la società operativa responsabile della gestione e del coordinamento dei subappaltatori impegnati nei cantieri. La collaborazione sinergica tra l'area sviluppo (CDS Holding) e quella operativa (CDS Costruzioni) consente al Gruppo di presidiare in modo integrato l'intera filiera dello sviluppo immobiliare, intervenendo in tutte le principali tipologie del Retail Real Estate – Centri Commerciali, Outlet e Retail Park – così come in segmenti immobiliari quali Logistica, Direzionale, Hotellerie e Studentato.

La nostra attività ha inizio già nelle fasi preliminari, individuando le location più idonee attraverso un'analisi approfondita del territorio e del mercato di riferimento e anticipando eventuali criticità legate a bonifiche, vincoli o viabilità. Grazie all'esperienza maturata nel tempo, siamo in grado di gestire efficacemente i rapporti con la Pubblica Amministrazione, assicurando un iter autorizzativo chiaro e affidabile e garantendo lo sviluppo dei progetti in tempi certi. La pianificazione accurata delle tempistiche – che comprende l'intero iter e non solo la fase cantieristica – e la qualità delle risorse impiegate ci consentono di rispettare i cronoprogrammi definiti fin dall'inizio.

Attraverso analisi puntuali valutiamo la redditività degli investimenti e ne monitoriamo l'evoluzione, con l'obiettivo di massimizzare il valore generato nel tempo. In questo modo CDS si conferma un partner strategico per operatori e investitori che vogliono crescere in Italia, realizzando progetti capaci di produrre valore sostenibile e costruendo relazioni di lungo periodo basate su affidabilità, efficienza e rapidità di risposta. Condividiamo di seguito una breve narrazione su quanto stiamo sviluppando:

Waterfront di Levante



Figura 1 Costruzione del Waterfront di Levante

Nel corso del 2025 il progetto del nuovo Waterfront di Levante a Genova ha raggiunto un livello di avanzamento pressoché conclusivo, consolidandosi come l'intervento di sviluppo urbano di maggiore rilievo tra quelli promossi da CDS e come una delle iniziative di rigenerazione più significative a livello nazionale.

La trasformazione dell'area, ormai pienamente riconoscibile, sta ridefinendo in modo strutturale il volto del capoluogo ligure e, una volta ultimata, conferirà al Waterfront genovese una rilevanza di respiro internazionale senza precedenti.

Un traguardo particolarmente significativo dell'anno è rappresentato dall'inaugurazione del nuovo Palasport, infrastruttura destinata a diventare un punto di riferimento per la città sotto il profilo sportivo, culturale ed eventistico, nonché elemento cardine dell'intero masterplan. A partire dalla fine del 2025, inoltre, hanno preso avvio i lavori di allestimento all'interno dei primi spazi commerciali del complesso, segnando l'ingresso del progetto nella sua fase operativa e prefigurando l'avvio graduale delle attività che animeranno il nuovo distretto.

Con il completamento delle opere ormai prossimo, il Waterfront di Levante si conferma come il progetto di cui, negli ultimi anni, CDS va maggiormente orgogliosa: un'iniziativa in grado di coniugare qualità architettonica, valorizzazione del territorio e generazione di valore condiviso per la comunità genovese.

L'importanza del progetto Waterfront di Levante risiede sia nella firma di Renzo Piano, uno dei più illustri architetti a livello globale, sia nella posizione strategica dell'area coinvolta, che ospita regolarmente il celebre Salone Nautico di Genova, attrattiva internazionale per appassionati e professionisti del settore nautico. Questo intervento non solo valorizza un luogo simbolico per la città, ma contribuisce a proiettarla su un palcoscenico mondiale.

Oltre al prestigio, il progetto rappresenta una svolta per la città di Genova: la trasformazione della zona orientale del porto, precedentemente destinata a funzioni industriali, segna il passaggio verso un nuovo modello urbano. Una parte significativa dell'area è già stata riqualificata, con la realizzazione delle residenze e di alcune strutture per il tempo libero – tra cui il palasport, ormai inaugurato e fruibile – che hanno già iniziato a restituire valore alla collettività. Le nuove strutture rappresentano già un punto di riferimento per la comunità e testimoniano l'avanzamento concreto del progetto di riqualificazione.

Il completamento degli interventi darà vita a un quartiere ancora più dinamico e integrato, arricchito da ulteriori spazi di aggregazione e attività commerciali. Nel complesso, l'iniziativa contribuisce a rivitalizzare una zona finora poco valorizzata, generando nuove opportunità di sviluppo economico, sociale e turistico per l'intero territorio.

I lavori di riqualificazione del Waterfront hanno preso ufficialmente il via nei primi mesi del 2021, dopo aver completato le necessarie procedure amministrative e gli interventi di strip out e bonifica dell'area precedentemente occupata dal Palasport di Genova. Questa struttura simbolo della città è stata ora trasformata in un'arena sportiva multifunzionale, capace di ospitare eventi e spettacoli, circondata da un nuovo centro commerciale. Vale la pena evidenziare che nelle aree limitrofe verrà realizzata la parte più ampia di un parco urbano di 16.000 m², che si estenderà sull'intero Waterfront e all'interno del quale stanno già prendendo forma canali navigabili e strutture ricettive.



Figura 2 Il palazzetto dello sport

L'area fieristica oggetto dell'intervento si estende su circa 100.000 metri quadrati, e nel corso del 2024 ha visto il completamento di oltre 200 appartamenti di lusso, progettati per valorizzare la luce naturale grazie a grandi superfici vetrate e raffinate soluzioni di trasparenza.

Le silhouette degli edifici, ispirate alla forma di uno scafo, sono ormai pienamente riconoscibili e donano all'intero complesso un senso di leggerezza e modernità, esaltato da viste panoramiche senza paragoni.

Nel corso del 2025, l'intera offerta residenziale è stata collocata sul mercato con pieno successo: tutti gli appartamenti di lusso risultano infatti venduti, a testimonianza dell'elevata attrattività del progetto e della solidità del posizionamento del Waterfront di Levante nel panorama immobiliare di fascia alta, sia a livello nazionale sia internazionale.



Figura 3 La parte residenziale del Waterfront di Levante

Elemento distintivo del complesso è la presenza di un canale navigabile che avvolge gli edifici, permettendo a chi lo desidera di attraccare la propria imbarcazione direttamente sotto casa. Questa caratteristica, unita all'estetica contemporanea e alle numerose opportunità offerte dal contesto circostante, ha reso il progetto estremamente ambito ben oltre i confini della comunità locale, trasformando l'area in un nuovo punto di riferimento per l'abitare di alto livello.

Il Waterfront di Levante non è soltanto un modello di rigenerazione urbana, ma si distingue anche per il suo carattere innovativo. Le residenze, parte integrante del progetto, sono infatti il primo intervento in Liguria a ottenere, la prestigiosa certificazione LEED for New Construction – livello Gold, un riconoscimento internazionale che attesta l'adozione di strategie progettuali e costruttive orientate alla massima sostenibilità ambientale.

Questo primato non rappresenta solo un traguardo simbolico, ma un concreto punto di riferimento per l'intero territorio: in un'epoca in cui la transizione ecologica è centrale nelle politiche pubbliche e private, la presenza di un progetto certificato LEED innalza gli standard per tutte le future realizzazioni della regione, contribuendo a diffondere una cultura della costruzione responsabile e innovativa.

Un ulteriore elemento di valore è la dotazione dell'area con avanzati impianti fotovoltaici, che non solo producono energia rinnovabile ma contribuiscono attivamente a ridurre l'impronta di carbonio degli edifici, portando verso l'obiettivo delle "zero emissioni". Grazie a queste scelte, la produzione energetica locale è ottimizzata e il fabbisogno di fonti fossili viene drasticamente abbattuto. L'inserimento di sistemi fotovoltaici è quindi molto più di un obbligo normativo: è un investimento trasversale in termini di efficienza, autonomia e rispetto dell'ambiente.

Coerentemente con questo approccio, il progetto include un impianto di talassoterapia che utilizza acqua marina desalinizzata per riscaldare e raffrescare gli edifici. Una soluzione che riduce costi e impatti ambientali, evidenziando l'adozione di tecnologie sostenibili tra le più avanzate sul piano internazionale.

Ville di Donoratico

Avviato nel corso del 2024, il progetto per la costruzione di ville di lusso a Donoratico, in Toscana, ha proseguito nel 2025 a pieno regime, consolidandosi come uno degli interventi più significativi promossi da CDS nel contesto toscano. L'intervento prevede la realizzazione di diverse unità abitative di pregio, armoniosamente inserite in un contesto naturalistico di elevato valore paesaggistico, con un approccio progettuale orientato alla qualità architettonica e all'integrazione con il territorio.

Dal punto di vista economico e sociale, il progetto continua a generare un impatto rilevante, destinato a produrre benefici tanto nell'immediato quanto nel medio-lungo periodo. Il proseguimento dei lavori e il relativo indotto stanno sostenendo l'economia locale attraverso la creazione di nuove opportunità occupazionali e il coinvolgimento attivo di fornitori, maestranze e professionisti del territorio, con ricadute positive lungo l'intera filiera.

Parallelamente, l'incremento del valore immobiliare dell'area contribuisce a rafforzare l'attrattività della località e a consolidare il posizionamento turistico della Toscana, generando ricchezza diffusa. Interventi di questa natura rappresentano infatti una leva capace di stimolare ulteriori investimenti, incentivando lo sviluppo di nuove attività commerciali, ricettive e di servizio, con benefici duraturi per la comunità locale e per la crescita armonica del territorio.



Nel corso del 2025 il gruppo ha compiuto un ulteriore, significativo passo avanti nel percorso di sviluppo delle proprie iniziative immobiliari, portando avanti con determinazione e continuità i principali progetti in corso. Il Waterfront di Levante a Genova ha raggiunto una fase pressoché conclusiva, con l'inaugurazione del nuovo Palazzetto, l'avvio dei lavori all'interno dei primi spazi commerciali e la vendita integrale degli appartamenti di lusso, a conferma della solidità e dell'attrattiva dell'intervento. Parallelamente, il cantiere delle ville di lusso a Donoratico, in Toscana, ha proseguito a pieno regime, consolidando l'impegno del gruppo anche in un contesto territoriale di grande pregio paesaggistico.

I nostri valori

Le attività del nostro Gruppo si fondano su quattro pilastri fondamentali: affidabilità, efficienza, tempestività e partnership solide. Questi valori non solo guidano il nostro operato quotidiano, ma vengono anche trasmessi con determinazione ai nostri collaboratori. L'affidabilità deriva dall'esperienza accumulata nel tempo; l'efficienza si concretizza nei progetti che realizziamo con successo; la rapidità di risposta risponde alle continue trasformazioni del mercato e dell'ambiente in cui operiamo; infine, la capacità di instaurare rapporti di collaborazione duraturi con gli stakeholder è centrale per lo sviluppo di processi progettuali vincenti.

Un ulteriore aspetto distintivo di CDS riguarda il contributo "estetico": le opere realizzate si contraddistinguono per la capacità di fondere la ricca tradizione architettonica italiana con soluzioni innovative e all'avanguardia. Questo approccio consente di lasciare un segno duraturo nel tessuto urbano, diventando parte integrante della memoria collettiva e della vita delle persone che vivono e frequentano le nostre strutture.

La ricchezza del contesto architettonico italiano è per noi fonte costante di ispirazione: puntiamo a distinguerci nel settore grazie all'impiego di maestranze locali altamente qualificate e materiali di elevata qualità, adottando tecniche e soluzioni innovative che valorizzano la tradizione del made in Italy, riconosciuta e apprezzata a livello internazionale.

La nostra attività si basa inoltre su principi imprescindibili quali l'etica nel business, la trasparenza e la lotta attiva contro qualsiasi forma di corruzione. Dedichiamo grande attenzione alla compliance, intesa come rigoroso rispetto delle normative sociali e ambientali, e alla conformità alle direttive delle autorità di settore. Nel corso del periodo di riferimento di questo documento (2025) non si sono verificati episodi di corruzione, violazioni di norme o comportamenti anticoncorrenziali; l'Azienda non è stata coinvolta in procedimenti legali relativi ad antitrust, monopoli o pratiche scorrette.

Struttura societaria e performance economiche

CDS Holding S.p.A. è l'Azienda capogruppo cui fanno capo le altre società controllate; al 31 dicembre 2025 fanno parte del perimetro di consolidamento le seguenti società:

- CDS Costruzioni S.p.A.: posseduta al 80% 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*);
- Plaida Holding S.r.l.: posseduta al 67%
- Wappy Siracusa s.r.l. (controllata da Plaidia Holding s.r.l. al 100%)
- Wappy Brianza s.r.l. (controllata da Plaidia Holding s.r.l. al 100%)
- Wappy Livorno s.r.l. (controllata da Plaidia Holding s.r.l. al 100%)

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);
- 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 HOLDING è composto da tre figure, tutte di genere maschile e tutte facenti parte della fascia di età compresa tra i 49 e i 63 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 membri effettivi, di cui uno di genere femminile.

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

Composizione del Collegio Sindacale	
Presidente del Collegio sindacale	Franco Giussani

Sindaco	Massimo Cendella
Sindaco	Fabio Aparo
Sindaca supplente	Monica Pucci
Sindaco supplente	Vittorio Giussani
Società di revisione	Ernst & Young S.p.A.

Nel 2025, CDS Holding ha generato un valore economico superiore ai 70 milioni di euro, mentre il valore distribuito si attesta intorno ai 60 milioni di euro, la riduzione rispetto all'esercizio precedente evidenzia una contrazione fisiologica, riconducibile alla naturale ciclicità che caratterizza il settore.

È importante sottolineare che le performance economiche delle aziende operanti nel settore Real Estate presentano una naturale variabilità nel tempo. Questa caratteristica ciclica deriva dalle diverse fasi che compongono un progetto edilizio.

Il percorso di crescita degli ultimi esercizi va letto tenendo conto del contesto in cui il Gruppo ha operato: il biennio 2023-2024 ha registrato un progressivo incremento del valore generato, principalmente attribuibile ai progetti realizzati dalla società controllata CDS Costruzioni S.p.A.

Il dato relativo al 2025, si inserisce coerentemente all'interno di questo percorso pluriennale: la fisiologica alternanza tra fasi di investimento e fasi di realizzazione, tipica del settore Real Estate, determina infatti oscillazioni annuali che non compromettono la solidità del trend di sviluppo consolidato dal Gruppo negli ultimi anni.

Il percorso di sostenibilità di CDS Holding

*“La sostenibilità riguarda l'ecologia, l'economia e l'uguaglianza”
- Ralph Bicknese*

Negli ultimi anni il settore delle costruzioni è sempre più sensibile ai temi della sostenibilità, anche in risposta alle crescenti pressioni ESG provenienti da un ampio ventaglio di stakeholder. Questo scenario richiede a una realtà come CDS di confrontarsi quotidianamente con richieste eterogenee che, limitandosi all'ambito ambientale, riguardano la scelta di materiali certificati, riciclati o riciclabili, il contenimento delle polveri generate dalle attività di cantiere, la riduzione dell'impatto sul territorio, la limitazione dell'uso di plastiche e l'impiego di prodotti chimici a basso contenuto di VOC. Per rispondere in modo efficace a tali esigenze, CDS promuove un dialogo costante con tutti gli attori coinvolti nella fase di progettazione, così da valutare congiuntamente ogni elemento e preferire soluzioni che garantiscano un impatto positivo in termini di sostenibilità.



In questo percorso, la società adotta da anni gli standard LEED, il programma di certificazione volontaria sviluppato dall'U.S. Green Building Council che copre l'intero ciclo di vita dell'edificio, dalla

progettazione alla costruzione. L'approccio LEED consente di integrare criteri stringenti relativi all'efficienza energetica e idrica, alla riduzione delle emissioni di CO₂, al miglioramento della qualità degli ambienti interni e alla gestione sostenibile dei materiali e delle risorse, oltre alla corretta scelta e progettazione del sito.

Tra le realizzazioni degli ultimi anni degne di nota, si distinguono il centro commerciale Adigeo di Verona- il primo in Italia ad aver ottenuto la certificazione **LEED Platinum**. I progetti del 2022 di Roma e Firenze che hanno visto la costruzione dello Studentato Novoli Firenze e l'Hotel Six Senses, si vanno ad aggiungere al centro commerciale Aura (Roma) nell'ottenimento della certificazione **LEED Gold**.

Parallelamente, dai diversi anni CDS sta approfondendo l'applicazione degli standard **WELL**, promossi dall'International WELL Building Institute. Tale certificazione introduce strategie basate sulle più recenti evidenze scientifiche, con l'obiettivo di migliorare la salute e il benessere delle persone attraverso scelte progettuali, protocolli operativi e politiche aziendali orientate alla qualità degli spazi e alla centralità dell'individuo. In questo modo CDS integra nei propri progetti una visione di sostenibilità che considera sia la tutela dell'ambiente sia il benessere di chi gli edifici li vive ogni giorno.

Il **Sistema di gestione Integrato** (Qualità, Sicurezza e Ambiente) di CDS Costruzioni S.p.A. è certificato per la progettazione e costruzione di edifici civili e industriali con:

- **UNI EN ISO 9001:2015 – Sistemi di gestione per la qualità** – dal 2000
- **UNI EN ISO 45001:2018 – Sistemi di gestione per la salute e sicurezza sul lavoro** – dal 2011
- **ISO 14001:2015 – Sistemi di gestione ambientale** – dal 2021
- **ISO 37001:2016 – Sistemi di gestione per la prevenzione della corruzione** – dal 2023
- **SA 8000:2014- Social Accountability** – dal 2024
- **UNI/PdR 125-Parità di Genere**- dal 2024



Per CDS la sostenibilità non si limita all'adozione di standard internazionali, ma si traduce in un sistema organizzativo che orienta concretamente il modo di operare dell'azienda. Il Sistema di Gestione Integrato, strutturato per presidiare qualità, sicurezza e ambiente, prevenzione della corruzione e social accountability rappresenta infatti la cornice attraverso cui vengono monitorati e gestiti tutti i processi aziendali. Grazie a procedure chiare e condivise, il sistema consente di verificare in modo continuo l'efficacia delle attività svolte, dalla fase di sviluppo e progettazione fino all'esecuzione dei lavori in cantiere.

Particolare attenzione è riservata alla tutela della salute e sicurezza dei lavoratori, alla corretta pianificazione delle attività e alla gestione puntuale delle non conformità, con l'obiettivo di prevenire i rischi e migliorare progressivamente le prestazioni operative. L'integrazione della componente

ambientale ha ampliato ulteriormente questo approccio, permettendo di individuare, analizzare e controllare gli impatti generati dalle attività aziendali e di adottare misure di mitigazione mirate.

In questo modo, il Sistema di Gestione Integrato non è solo un requisito certificativo, ma uno strumento essenziale per garantire trasparenza, affidabilità e responsabilità nella conduzione di ogni progetto, contribuendo alla creazione di valore sostenibile per il territorio e per tutti gli stakeholder coinvolti.

Nel 2024 CDS ha invece ricevuto l'**attestato SOA** per l'esecuzione dei lavori pubblici nel **segmento OG1 VIII** (Categoria illimitata) e ha ottenuto la certificazione **SA 8000:2014 - Social Accountability**, a conferma del suo impegno concreto verso la responsabilità sociale d'impresa. Questa certificazione attesta l'adozione di pratiche etiche e sostenibili nella gestione delle risorse umane, nel rispetto dei diritti dei lavoratori e nella promozione di condizioni di lavoro sicure e trasparenti.



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** esprime l'obiettivo di garantire un livello di servizio in linea con le aspettative dei clienti e di tutti gli stakeholder, promuovendo al tempo stesso il miglioramento continuo dell'organizzazione. Attraverso il Sistema di Gestione per la Qualità, CDS punta a consolidarsi come realtà solida e dinamica, capace di valorizzare le competenze delle proprie persone e di coltivare relazioni durature con clienti, collaboratori e partner.
- La **Politica Ambientale** definisce l'impegno dell'azienda nel valutare e gestire con attenzione gli impatti generati dalle attività di sede e di cantiere, promuovendo interventi mirati alla riduzione degli impatti più significativi e alla prevenzione dell'inquinamento. La politica prevede inoltre iniziative di sensibilizzazione e formazione interne, affinché tutti i collaboratori siano consapevoli del ruolo che ricoprono nella tutela dell'ambiente.
- La **Politica per la Salute e Sicurezza sul Lavoro** ribadisce la volontà di operare nel pieno rispetto delle norme vigenti, adottando misure idonee a tutelare l'incolumità dei lavoratori e di chiunque possa essere coinvolto nelle attività aziendali. L'organizzazione dei processi e delle attività è orientata alla prevenzione, con l'obiettivo di eliminare o ridurre il più possibile i rischi, rafforzando una cultura della sicurezza condivisa.

- La **Politica per la Prevenzione della corruzione** è definita dalla Direzione come un elemento fondamentale del sistema di gestione aziendale. Essa viene comunicata a tutto il personale e alle parti interessate rilevanti, assicurando che sia compresa, attuata e mantenuta attiva a tutti i livelli dell'organizzazione. La Politica viene periodicamente riesaminata per garantirne la continua idoneità ed efficacia rispetto agli obiettivi aziendali e ai requisiti normativi vigenti. Il suo scopo è quello di promuovere una cultura aziendale improntata all'integrità e alla trasparenza, prevenendo ogni forma di corruzione attraverso l'adozione di comportamenti etici e responsabili, e favorendo la partecipazione attiva di tutti nel segnalare eventuali criticità o sospetti di violazioni.
- La **Politica di Social Accountability** si impegna a garantire il rispetto dei diritti umani e delle normative sul lavoro, rifiutando il lavoro minorile e obbligato, e promuovendo un ambiente salubre e sicuro secondo lo standard UNI EN ISO 45001. Il Gruppo CDS tutela la libertà sindacale, la contrattazione collettiva e la non discriminazione, assicurando pari opportunità senza distinzione di razza, ceto, provenienza, religione, orientamento sessuale, genere o opinioni politiche. Viene condannata ogni forma di punizione corporale, violenza e mobbing. CDS rispetta orari di lavoro e minimi retributivi previsti dalla legge, stabilisce obiettivi annuali misurabili e collabora con i fornitori per diffondere una cultura sociale orientata al miglioramento delle condizioni lavorative.

POLITICA DI PARITÀ DI GENERE

CDS ha adottato una **politica globale sulla parità di genere** finalizzata a valorizzare e tutelare la diversità e le pari opportunità nell'ambiente di lavoro. La politica definisce un piano d'azione strutturato per la sua attuazione e delinea un modello gestionale volto a garantire nel tempo il mantenimento dei requisiti stabiliti, monitorando l'avanzamento dei risultati attraverso specifici KPI, rendicontati all'interno dei documenti del sistema di gestione, che consente di presidiare e verificare le azioni pianificate.

La politica include, inoltre, riferimenti a documenti collegati in materia di gestione del personale, sviluppo delle carriere e comunicazione - comprese le attività di marketing e pubblicità - attraverso i quali l'organizzazione dichiara in modo trasparente il proprio impegno nel promuovere la parità di genere, valorizzare le diversità e sostenere l'empowerment femminile.

In tale contesto, i KPI previsti dal punto 5 della **UNI/PdR 125:2022** rappresentano uno strumento fondamentale per misurare e illustrare i progressi compiuti dall'organizzazione rispetto agli obiettivi prefissati.

La politica di parità di genere aziendale è:

- a) definita dall'Alta Direzione, in coordinamento con il comitato guida;
- b) comunicata e diffusa all'interno dell'organizzazione ed alle proprie parti interessate;
- c) oggetto di formazione e sensibilizzazione al management aziendale,
- d) revisionata o confermata periodicamente in fase di revisione sulla base degli accadimenti, dei cambiamenti e dei risultati dei monitoraggi e delle verifiche;
- e) coordinata da una figura responsabile, designata dal management e in possesso di competenze organizzative e di genere.

La politica contiene i principi e le indicazioni guida che definiscono l'impegno di CDS nei confronti dei temi relativi alla parità di genere, la valorizzazione delle diversità e l'empowerment femminile.

La direzione assegna risorse (budget), responsabilità ed autorità adeguate alla persecuzione, il raggiungimento ed il mantenimento degli obiettivi di parità di genere stabiliti.

La direzione nomina un comitato guida per l'efficace adozione e la continua ed efficace applicazione della politica per la parità di genere (generale e correlate). Il comitato guida è composto dal responsabile parità di genere e dal responsabile HR.

La Direzione definisce la politica aziendale in materia di responsabilità di parità di genere che comprende esplicitamente:

- l'impegno a conformarsi ai requisiti legislativi, sindacali e contrattuali, di tutti i livelli ed ai requisiti della norma Dpr 125/2022 nonché a tutti gli impegni sottoscritti da CDS
- l'impegno a rispettare gli strumenti legislativi internazionali richiamati nella norma Dpr 125/2022 e riportati nel modello "Elenco delle principali norme cogenti" previsto dal sistema di gestione per la parità di genere;
- l'impegno al miglioramento continuo.

La Politica per la Responsabilità Parità di genere è documentata, riesaminata almeno una volta all'anno in occasione del riesame annuale da parte della Direzione e diffusa all'interno ed all'esterno dell'organizzazione, con particolare riguardo alle parti sociali interessate.

Gli strumenti adottati per garantire la diffusione e l'accessibilità della Politica all'interno dell'organizzazione sono la distribuzione attraverso mail personali della busta paga o a mezzo bacheca aziendale.

La Politica viene resa disponibile al pubblico mediante il sito internet o altre comunicazioni ufficiali.

Nel corso del 2025, CDS ha consolidato il proprio impegno verso trasparenza, responsabilità e correttezza nella gestione aziendale, rafforzando l'applicazione del **Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.lgs. 231/2001**. Il **Codice Etico**, introdotto nel 2023 e rivolto a tutti gli stakeholder, ha continuato a costituire il riferimento fondamentale per l'adozione di comportamenti etici e professionali, in linea con i valori di serietà, affidabilità e integrità che caratterizzano il Gruppo. Durante l'anno, tutte le figure aziendali hanno completato la formazione prevista, comprese le maestranze di cantiere, consolidando la cultura della conformità normativa e dei principi etici lungo l'intera catena del valore. L'osservanza del Codice si estende ai partner commerciali e ai fornitori, che sono invitati a condividere i medesimi standard etici e professionali, garantendo così che ogni collaborazione con CDS sia improntata a trasparenza, correttezza e responsabilità.

In questo contesto, il Codice Etico e il Modello 231 non rappresentano solo strumenti di compliance, ma componenti integrate della governance aziendale, orientate a prevenire rischi legali e reputazionali e a sostenere uno sviluppo economico coerente con i principi di sostenibilità e integrità che guidano il Gruppo.

Il Bilancio di Sostenibilità 2025

Per il sesto anno consecutivo, abbiamo scelto di pubblicare il nostro Bilancio di Sostenibilità. Anche per il 2025, questo documento mira a fornire un resoconto dettagliato sulle principali informazioni riguardanti le persone che fanno parte del Gruppo, l'impatto ambientale delle nostre attività e il

rapporto con le comunità locali. Questi tre ambiti costituiscono le sezioni portanti del Bilancio, che si configura come uno strumento di trasparenza e partecipazione rivolto agli stakeholder del Gruppo.

Individuare tali stakeholder rappresenta un passaggio essenziale per stabilire le tematiche di sostenibilità da riportare nel Bilancio: si tratta infatti di tutti quei soggetti, persone o organizzazioni, che dipendono da CDS Holding o che, attraverso le proprie azioni, possono influenzare le decisioni e le attività dell'Azienda. Il Gruppo ha identificato otto categorie principali di stakeholder, elencate di seguito¹:



Nel 2025, il Gruppo CDS conferma la propria volontà di proseguire in maniera virtuosa lungo il percorso di rendicontazione di sostenibilità intrapreso negli anni precedenti. In continuità con il Report di Sostenibilità 2024, tutte le informazioni qualitative e i dati quantitativi presenti in questo documento sono ispirate ai requisiti degli standard GRI.

Nel 2024 CDS ha volontariamente integrato ai requisiti GRI l'analisi di doppia materialità contenuta nei nuovi standard di rendicontazione ESRS, che rappresenta un'importante evoluzione rispetto all'analisi di materialità tradizionale. Nel corso del 2025, il Gruppo ha scelto di dare continuità a tale impostazione metodologica, confermando i risultati emersi dall'analisi condotta lo scorso esercizio e assicurando così comparabilità dei dati e coerenza narrativa rispetto al percorso avviato.

L'analisi di doppia materialità adottata da CDS integra la prospettiva "outside-in" – ovvero i rischi e le opportunità di business legati a tematiche ESG, ricondotti alla Materialità Finanziaria – alla consueta prospettiva "inside-out", relativa agli impatti generati dall'azienda verso l'esterno e ricondotti alla Materialità d'Impatto, già considerata nei Report di Sostenibilità precedenti. Introdotta per la prima volta nel Bilancio 2024, tale impostazione trova nel presente documento una piena conferma, a

¹ 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 2025.

testimonianza della volontà del Gruppo di consolidare un approccio metodologico allineato ai nuovi standard di rendicontazione ESRS.

L'aggiunta di questo aspetto rafforza l'idea che la sostenibilità costituisca sempre più un ambito di integrazione con il business, in grado di influenzare la creazione di valore, la strategia, le performance economico-finanziarie e il posizionamento del Gruppo nel breve, medio o lungo termine.

Infatti, lo Standard ESRS stabilisce che una tematica di sostenibilità può essere materiale da una o entrambe le seguenti prospettive. Nel dettaglio:

- **Materialità di impatto:** aggiornata nel 2024 e confermata per il 2025. Una tematica è materiale quando riguarda impatti effettivi o potenziali, positivi o negativi, su persone e ambiente nel breve, medio e lungo periodo. Tali impatti possono derivare sia dalle attività sotto controllo diretto sia lungo la catena del valore, a monte e a valle. L'analisi, richiesta dai GRI per l'opzione "in accordance", è stata condotta con approccio **gross**, in coerenza con gli ESRS, escludendo gli effetti delle misure di mitigazione adottate.
- **Materialità finanziaria:** il processo valuta le dipendenze da risorse naturali e sociali, ne stima la rilevanza economica e classifica gli esiti in rischi e opportunità per la strategia aziendale. Una tematica è materiale quando genera, o può generare, effetti finanziari significativi per l'impresa—negativi (rischi) o positivi (opportunità)—nel breve, medio e lungo periodo.

Impact Materiality

Per quanto riguarda le tematiche di sostenibilità rilevanti da un punto di impatti, CDS è partita dall'identificazione e valutazione degli stessi rispetto a persone e ambiente seguendo le seguenti fasi:

1) Identificazione degli impatti mediante la comprensione del contesto in cui opera l'Azienda.

Nel definire gli impatti di CDS verso persone e ambiente si è tenuto conto di:

- tutte le attività produttive svolte dall'Azienda
- tutte le relazioni commerciali più significative di CDS

Questo processo ha incluso un'analisi approfondita condotta dal management a livello corporate, in cui la long list di impatti è stata esaminata sulla base di criteri quali probabilità, entità, portata e irrimediabilità, con particolare attenzione verso attività, rapporti commerciali ed aree geografiche con un rischio potenziale più elevato. Inoltre, il processo ha previsto la consultazione di stakeholder interni, garantendo così che le priorità siano assegnate tenendo conto anche di questo punto di vista, includendo ove pertinenti, anche gli impatti positivi.

2) Valutazione della significatività degli impatti e prioritizzazione degli stessi

Rispetto alla valutazione e prioritizzazione degli impatti negativi e positivi sono state utilizzate due differenti scale di valutazione:

<i>Impatti negativi</i>	<i>Impatti positivi</i>
Gli impatti negativi sono stati prioritizzati sulla base della loro probabilità di accadimento e della loro gravità, data dalla combinazione di: • portata • ambito • carattere di irrimediabilità	Gli impatti positivi sono stati prioritizzati sulla base della loro probabilità di accadimento, nonché della loro portata e dell'ambito in cui si manifestano.

In generale, la portata indica quanto è grave un impatto; l'ambito indica l'ampiezza dell'impatto in termini di fasi della catena del valore in cui si realizza, mentre il carattere di irrimediabilità indica quanto è difficile rimediare ad un impatto negativo.

Financial Materiality

Dopo avere definito i propri impatti di sostenibilità rilevanti, CDS ha identificato e valutato i rischi e le opportunità legati alla sostenibilità che hanno o potrebbero avere effetti finanziari a breve, medio e lungo termine sull'Azienda.

Durante questa fase di valutazione l'Azienda ha coinvolto diversi stakeholder interni, tra cui il Top Management e i membri del Consiglio di Amministrazione.

Tale processo si è articolato nelle seguenti fasi:

- 1) *Identificazione dei rischi e delle opportunità mediante la loro correlazione con impatti, dipendenze e azioni*

I rischi e opportunità di CDS sono stati individuati a partire dall'analisi degli impatti, dipendenze e azioni a cui l'Azienda è soggetta, nello specifico:

- Dagli **impatti** definiti come rilevanti per la Impact Materiality svolta
- Dalle **dipendenze**, ovvero dai fattori esterni su cui l'organizzazione fa affidamento per svolgere le proprie attività e raggiungere i propri obiettivi
- Dalle **azioni** che l'Azienda mette in atto per mitigare i propri impatti negativi e/o massimizzare gli impatti positivi sulla sostenibilità.

- 2) *Valutazione della significatività dei rischi e delle opportunità e prioritizzazione degli stessi*

La significatività dei rischi e delle opportunità è stata valutata e prioritizzata in base a una combinazione di **probabilità di accadimento** e di **potenziale entità degli effetti finanziari**, utilizzando strumenti di valutazione che consentono di classificare i rischi in base alla loro gravità e di definire strategie di gestione appropriate.

Definizione dei temi di sostenibilità materiali

Dopo aver valutato la significatività finale di ciascun impatto, rischio e opportunità identificati (la CSRD li definisce con l'acronimo IROs, ovvero Impacts, Risks and Opportunities), è stata definita una soglia di materialità, oltre la quale tali IRO sono stati considerati rilevanti per il Gruppo e che ha stabilito la lista degli IRO rilevanti. Questi sono stati poi associati ai Topic e Sub-Topic previsti dagli Standard ESRS, diventando così il driver principale per la consuntivazione e assicurando una rendicontazione accurata e conforme alla Direttiva.

Nelle seguenti tabelle viene fornita una descrizione degli impatti, dei rischi e delle opportunità di sostenibilità considerati rilevanti da CDS in seguito allo sviluppo dell'analisi di doppia materialità.

Per quanto concerne gli impatti:

- viene specificato se sono negativi o positivi e, nelle descrizioni, in che modo incidono su persone o ambiente
- le azioni identificate da CDS ad essi collegati
- se tali impatti si manifestano nelle attività dirette di CDS o lungo la catena del valore (a monte e a valle della stessa) in ragione dei suoi rapporti commerciali.

Per ogni rischio e/o opportunità viene esplicitato:

- dove si manifestano lungo la catena del valore e nel proprio modello aziendale
- se gli effetti sono attuali e/o previsti e il modo in cui CDS prevede di rispondere a tali effetti in termini di azioni incluse

Impatti generati dalle attività dirette di CDS Group

Topic ESRS	Sub-topic / Sub-sub-topic	GRI	Impatto	Positivo/ Negativo
E1 – Climate Change	Climate change mitigation	GRI 305 – Emissions	Impatto negativo sul cambiamento climatico connesso alle emissioni di GHG derivante dalle attività di cantieristica e di costruzione di immobili	Negativo
E2 - Pollution	Pollution of air	GRI 305 – Emissions	Inquinamento atmosferico dovuto dal rilascio di sostanze inquinanti durante la costruzione	Negativo

E2 - Pollution	Pollution of water	GRI 303 – Water and effluents	Inquinamento delle acque dovuto a sversamenti di sostanze pericolose durante le attività di costruzione	Negativo
E2 - Pollution	Pollution of soil	GRI 304 – Biodiversity	Inquinamento del suolo dovuto a sversamenti di sostanze pericolose durante le attività di costruzione	Negativo
E3-Water and Marine Resources	Water (Water consumption)	GRI 303 – Water and effluents	Contributo allo stress idrico mediante il prelievo e il consumo delle risorse idriche nelle fasi di costruzione	Negativo
E3-Water and Marine Resources	Water (Water discharges)	GRI 303 – Water and effluents	Danni ambientali dovuti a scarichi idrici inefficienti o non monitorati nelle fasi di costruzione	Negativo
E4 – Biodiversity and Ecosystems	Direct impact drivers of biodiversity loss – Land-use change, fresh water-use change and sea-use change	GRI 304 – Biodiversity	Impatto negativo sugli ecosistemi, con conseguente perdita di biodiversità dovuto al cambio d'uso del suolo	Negativo
E5 - Resource Use and Circular Economy	Waste	GRI 306 – Waste	Scorretta gestione dei rifiuti derivanti dalle attività dirette del Gruppo	Negativo
S1 - Own Workforce	Equal treatment and opportunities for all– Gender equality and equal pay for work of equal value	GRI 405 – Diversity and equal opportunities	Discriminazione e mancata considerazione delle pari opportunità sul luogo di lavoro	Negativo
S1 - Own Workforce	Working conditions – Health and safety	GRI 403 – Occupational health and safety	Danni alla salute e sicurezza dei lavoratori all'interno dei cantieri	Negativo
S3 – Affected communities	Communities economic, social and cultural rights – Land-related impacts	-	Impatto positivo sullo sviluppo delle comunità locali	Positivo
S3 – Affected communities	Communities economic, social and cultural rights –	-	Realizzazione di costruzioni innovative e sostenibili	Positivo

	Land-related impacts			
S4 - Consumers and end- users	Personal safety of consumers and/or end-users – Health and safety	GRI 416 – Customer health and safety	Danni alla salute e alla sicurezza di clienti e locatori finali a causa di pratiche di costruzione inappropriate	Negativo
G1 – Business Conduct	Management of relationships with suppliers including payment practices	GRI 206 – Anti-competitive behavior	Criticità dei rapporti coi fornitori	Negativo
G1 – Business Conduct	Corruption and bribery – Incidents	GRI 205 – Anti-corruption	Impatti negativi finanziarie e sociali a causa di eventi di corruzione	Negativo

Impatti generati dalle attività indirette di CDS Group

Topic ESRS	Sub-topic / Sub-sub-topic	GRI	Impatto	Positivo/ Negativo
E1 – Climate Change	Climate change mitigation	GRI 305 – Emissions	Impatto negativo sul cambiamento climatico connesso alle emissioni di GHG derivanti dalla produzione dei materiali da costruzione	Negativo
E2 - Pollution	Pollution of air	GRI 305 – Emissions	Inquinamento atmosferico dovuto dal rilascio di sostanze inquinanti all'interno della catena del valore del Gruppo	Negativo
E2 - Pollution	Pollution of water	GRI 303 – Water and effluents	Inquinamento delle acque dovuto a sversamenti di sostanze pericolose all'interno della catena del valore del Gruppo	Negativo
E2 - Pollution	Pollution of soil	GRI 304 – Biodiversity	Inquinamento del suolo dovuto a sversamenti di sostanze pericolose all'interno della catena del valore del Gruppo	Negativo
E3-Water and Marine Resources	Water (Water consumption)	GRI 303 – Water and effluents	Contributo allo stress idrico mediante il prelievo e il consumo delle risorse idriche lungo la catena del valore	Negativo
E3-Water and Marine Resources	Water (Water discharges)	GRI 303 – Water and effluents	Danni ambientali dovuto a scarichi idrici inefficienti o non monitorati lungo la catena del valore	Negativo
E4 – Biodiversity	Direct impact drivers of	GRI 304 – Biodiversity	Impatto negativo sugli ecosistemi dovuto all'estrazione di materie	Negativo

and Ecosystems	biodiversity loss – Land-use change, fresh water-use change and sea-use change		prime durante le fasi a monte della catena del valore	
E5 - Resource Use and Circular Economy	Waste	GRI 306 – Waste	Scorretta gestione dei rifiuti lungo la catena del valore del Gruppo	Negativo
S2 – Workers in the value chain	Working conditions – Health and safety	GRI 403 – Occupational health and safety	Danni alla salute e sicurezza dei lavoratori lungo la catena del valore	Negativo
S2 – Workers in the value chain	Equal treatment and opportunities for all– Gender equality and equal pay for work of equal value	GRI 405 – Diversity and equal opportunities	Discriminazione e mancata considerazione delle pari opportunità sul luogo di lavoro	Negativo
S2 – Workers in the value chain	Other work-related rights – Child labour, Forced labour	GRI 408 – Child labor GRI 409 – Forced or compulsory labor	Violazione dei diritti umani derivante dallo sfruttamento della forza lavoro lungo la catena del valore	Negativo
S4 - Consumers and end- users	Personal safety of consumers and/or end-users – Health and safety	GRI 416 – Customer health and safety	Danni alla salute e alla sicurezza di clienti e locatori finali a causa di pratiche di costruzione inappropriate	Negativo
G1 – Business Conduct	Corruption and bribery – Incidents	GRI 205 – Anti-corruption	Impatto negativo generato da pratiche scorrette o episodi di corruzione lungo tutta la filiera	Negativo

Rischi e opportunità identificati

Rischio/Opportunità	Tipologia	Fonte	Rilevanza	Topic	Sub-topic/Sub-Sub-topic	Orizzonte temporale
Rischio economico dovuto alla crescita dei costi per la gestione e costruzione degli immobili legata a fenomeni climatici	Rischio	Dipendenza	Rilevante	ESRS E1 – Climate Change	Climate change mitigation	Medio e lungo termine

Rischio operativo di incremento dei costi legati all'acquisto o alla produzione di materie prime	Rischio	Dipendenza / Impatto	Rilevante	E5 – Circular economy	Resources inflows, including resource use	Medio e lungo termine
--	---------	----------------------	-----------	-----------------------	---	-----------------------

A valle dell'analisi effettuata, i risultati emersi sono stati aggregati e ricondotti a tematiche di sostenibilità materiali che determinano i contenuti del presente Report di Sostenibilità.

ESRS	Tematica materiale
E1 – Climate Change	Climate change mitigation
E2 - Pollution	Pollution of air
	Pollution of soil
	Pollution of water
E3 - Water and Marine Resources	Water consumption, water withdrawals, water discharges
E4 – Biodiversity and Ecosystems	Direct impact drivers of biodiversity loss
E5 - Resource Use and Circular Economy	Resources inflows, including resource use
	Waste
S1 - Own Workforce	Gender equality and equal pay for work of equal value
	Health and safety
S2 - Workers in the value chain	Equal treatment and opportunities for all– Gender equality and equal pay for work of equal value
	Health and safety
	Parità di trattamento e di opportunità per tutti, Diversità
	Child labour, Forced labour
S3 – Affected communities	Communities' economic, social and cultural rights – Land-related impacts
S4 - Consumers and end-users	Personal safety of consumers and/or end-users – Health and safety
G1 - Business conduct	Management of relationships with suppliers
	Corruption and bribery

A valle del processo sono stati individuati 18 impatti, rischi o opportunità 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	IRO rilevanti	Modalità di gestione
----------------	---------------	----------------------

E1 – Climate change mitigation	Impatto negativo sul cambiamento climatico connesso alle emissioni di GHG derivante dalle attività di cantieristica e di costruzione di immobili Impatto negativo sul cambiamento climatico connesso alle emissioni di GHG derivanti dalla produzione dei materiali da costruzione Rischio economico dovuto alla crescita dei costi per la gestione e costruzione degli immobili legata a fenomeni climatici	Selezione dei fornitori e gestione dei rapporti con essi affidati all'ufficio acquisti del Gruppo e dei responsabili della qualità e sicurezza; Monitoraggio dei fornitori per tutta la durata dei lavori, in parte anche tramite audit esterni con cadenza periodica; Implementazione del sistema di gestione ambientale secondo lo standard internazionale UNI EN ISO 14001:2015; Monitoraggio e miglioramento della gestione degli aspetti ambientali secondo gli schemi di certificazione LEED e BREAM. <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>
	Inquinamento atmosferico dovuto dal rilascio di sostanze inquinanti durante la costruzione Inquinamento atmosferico dovuto dal rilascio di sostanze	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).

	inquinanti all'interno della catena del valore del Gruppo	
E2 – Pollution of water and of soil	Inquinamento delle acque dovuto a sversamenti di sostanze pericolose durante le attività di costruzione Inquinamento delle acque dovuto a sversamenti di sostanze pericolose all'interno della catena del valore del Gruppo	Misurazione, mappatura e continuo monitoraggio degli scarichi idrici
E3-Water and Marine Resources	Contributo allo stress idrico mediante il prelievo e il consumo delle risorse idriche lungo la catena del valore Contributo allo stress idrico mediante il prelievo e il consumo delle risorse idriche nelle fasi di costruzione	Misurazione, mappatura e continuo monitoraggio dei prelievi idrici.
E4 – Biodiversity and Ecosystems	Impatto negativo sugli ecosistemi, con conseguente perdita di biodiversità dovuto al cambio d'uso del suolo Impatto negativo sugli ecosistemi, con conseguente perdita di biodiversità dovuto al cambio d'uso del suolo	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.
E5 – Waste and resource inflows	Scorretta gestione dei rifiuti derivanti dalle attività dirette del Gruppo	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.

	Scorretta gestione dei rifiuti lungo la catena del valore del Gruppo Rischio operativo di incremento dei costi legati all'acquisto o alla produzione di materie prime	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>
S2 – Workers in the value chain	Potenziali conseguenze sociali dovute a una gestione non sostenibile della catena di fornitura Potenziale violazione dei diritti umani	Selezione dei fornitori e della gestione dei rapporti con essi affidata all'ufficio acquisti del Gruppo e dei responsabili della qualità e sicurezza; 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 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>

S1 - Own Workforce	Discriminazione e mancata considerazione delle pari opportunità sul luogo di lavoro Danni alla salute e sicurezza dei lavoratori all'interno dei cantieri	Coinvolgimento dei dipendenti attraverso colloqui, incontri, aggiornamenti e attività di formazione per avere un quadro completo sul clima aziendale; Implementazione del sistema di gestione per la sicurezza sul lavoro secondo lo standard internazionale UNI EN ISO 45001:2018; 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. Coinvolgimento dei dipendenti attraverso colloqui, incontri, aggiornamenti e attività di formazione per avere un quadro completo sul clima aziendale;
S3 – Affected communities	Impatto positivo sullo sviluppo delle comunità locali Realizzazione di costruzioni innovative e sostenibili	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. Costruzioni di edifici certificati secondo gli schemi LEED e BREAM.

G1 – Business Conduct	Criticità dei rapporti coi fornitori Impatti negativi finanziarie e sociali a causa di eventi di corruzione Impatto negativo generato da pratiche scorrette o episodi di corruzione lungo tutta la filiera	Conduzione di audit esterni con cadenza periodica. 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.
-----------------------	---	--

Le analisi ambientali condotte negli ultimi anni confermano l'importanza, per CDS, di intervenire nei progetti con un approccio attento al contesto naturale. Anche quando le scelte su materiali o soluzioni energetiche dipendono dal committente, l'azienda opera per limitare gli impatti dei cantieri, preservare la biodiversità presente e utilizzare le risorse in modo responsabile. La tutela degli elementi naturali esistenti, la riduzione degli sprechi e una gestione ordinata delle attività sono parte integrante del nostro modo di lavorare. Allo stesso tempo, un uso consapevole di acqua, suolo e materiali contribuisce a contenere l'impronta ambientale complessiva dei progetti. La corretta gestione dei rifiuti, il recupero delle risorse e la prevenzione degli impatti sul territorio rappresentano strumenti essenziali per garantire interventi più equilibrati, in linea con le migliori pratiche di settore.

Sul fronte delle risorse umane, CDS pone al centro la qualità delle condizioni di lavoro. Garantire ambienti sicuri, salubri e privi di discriminazioni è un requisito imprescindibile, valido per i dipendenti interni e per il personale delle imprese coinvolte. La prevenzione dei rischi, la formazione continua e la tutela dei diritti dei lavoratori lungo l'intera catena di fornitura fanno parte del nostro impegno quotidiano.

Il rispetto delle normative e la prevenzione di ogni forma di illecito — incluse le situazioni di corruzione attiva o passiva — costituiscono un altro pilastro del nostro operato. Agire in modo etico non è soltanto un obbligo legislativo, ma una condizione indispensabile per garantire la solidità dei progetti e la credibilità dell'azienda.

Infine, il contributo di CDS si esprime anche nel rapporto con i territori in cui opera. Ogni intervento è progettato per valorizzare lo spazio esistente, migliorandone la qualità ambientale e sociale e creando contesti più fruibili e accoglienti. Quando la riqualificazione riguarda aree con criticità o precedenti utilizzi poco efficaci, l'opera contribuisce a restituire valore alla comunità e a favorire lo sviluppo di nuove attività. In ogni caso, seguendo le migliori pratiche e rispettando il contesto locale, i nostri progetti mirano a generare benefici duraturi, migliorare la qualità della vita e sostenere opportunità economiche e occupazionali. Così, ogni intervento diventa non solo un progetto edilizio,

ma un'occasione per rigenerare il territorio e gestire in modo responsabile le risorse naturali che lo caratterizzano.

Le fondamenta: le nostre persone

"Le grandi opere non si realizzano con la forza ma con la perseveranza."

- Samuel Johnson



32 Dipendenti di CDS al
31/12/2025



97% Dipendenti a
tempo indeterminato



50% tasso di turnover
in ingresso



Circa 12 ore medie di
formazione erogate

La squadra di CDS Holding

In CDS, l'attenzione alle persone rappresenta un elemento centrale dell'identità del Gruppo e del suo modo di operare. La costruzione di relazioni sincere, basate sul rispetto e sul dialogo diretto, è considerata un presupposto fondamentale per valorizzare il capitale umano, riconosciuto come il vero motore della crescita e della solidità dell'organizzazione.

Il Gruppo CDS si articola in due realtà distinte e complementari: la Holding, composta prevalentemente da personale amministrativo, che dalla sede di Erbusco (Brescia) fornisce supporto operativo e gestionale ai cantieri e all'intero Gruppo, e CDS Costruzioni, formata in larga parte da profili tecnici impegnati direttamente nelle attività di cantiere. Nel tempo, il Gruppo ha scelto di sviluppare strutture operative sempre più autonome rispetto alla sede centrale, al fine di rispondere con maggiore efficacia alle esigenze specifiche dei singoli progetti.

I principi di diversità, inclusione e non discriminazione costituiscono valori fondanti per CDS e trovano concreta applicazione nella composizione dei team di lavoro, che includono persone provenienti da differenti nazionalità, culture e percorsi professionali. All'interno del Gruppo, ciascuno è messo nelle condizioni di esprimere le proprie competenze in un ambiente aperto e rispettoso, nel quale le differenze rappresentano una risorsa e un fattore di arricchimento collettivo.

L'attenzione verso le persone si traduce anche nella cura degli aspetti organizzativi e logistici legati all'attività lavorativa. CDS presta particolare attenzione alla selezione di soluzioni adeguate all'alloggio, la ristorazione e gli spostamenti del personale, con l'obiettivo di garantire condizioni dignitose e confortevoli a chi, per esigenze di progetto, opera lontano dalla propria sede o dal contesto familiare.

Infine, nel proprio ruolo di general contractor, CDS estende questo approccio anche alle imprese e ai professionisti che collaborano alle attività di cantiere, promuovendo relazioni improntate alla

collaborazione, al rispetto reciproco e alla creazione di valore condiviso, nella convinzione che solo attraverso un clima di fiducia sia possibile costruire percorsi di crescita solidi e duraturi.

Il tasso di turnover di CDS Costruzioni tende fisiologicamente a variare di anno in anno, in ragione della natura stessa del settore Real Estate in cui il Gruppo opera. La composizione dell'organico è infatti strettamente legata al portafoglio di commesse attive: l'azienda modula progressivamente la propria struttura per rispondere in modo puntuale alle esigenze operative dei singoli progetti, adeguandosi agli avanzamenti e alle fasi di ciascun cantiere.

Accanto al personale storico, che da anni costituisce il cuore pulsante del Gruppo e ne garantisce la continuità di know-how, CDS si avvale anche di collaboratori esterni che, nella maggior parte dei casi, mettono le proprie competenze a disposizione dell'azienda in via esclusiva. Questa configurazione consente al Gruppo di coniugare la stabilità delle professionalità interne con la flessibilità necessaria a gestire un business ciclico come quello delle costruzioni, in cui il fabbisogno di risorse varia sensibilmente in funzione dello stato di avanzamento delle commesse.

Al 31 dicembre 2025, CDS conta 32 membri: 8 di questi fanno parte di CDS Holding, mentre i restanti 24 appartengono a CDS Costruzioni. Il nostro impegno nel coltivare rapporti solidi e duraturi con i collaboratori è dimostrato dal fatto che l'97% dei contratti è a tempo indeterminato. Il turnover in CDS è storicamente basso, segno del profondo legame tra l'azienda e i suoi dipendenti: questa stabilità favorisce la creazione di relazioni professionali solide e a lungo termine. Tutti i dipendenti sono assunti secondo contratti collettivi.

Relativamente ai ruoli professionali, nel 2025 il personale di CDS era così ripartito: 20 impiegati (63%), 6 quadri (19%), 5 operai (7%) e 1 dirigente (16%). La presenza femminile è più significativa nella categoria dei quadri, dove le donne rappresentano il 50%.

Salute e sicurezza dei lavoratori

A conferma dell'impegno costante di CDS Holding nel garantire la salute e la sicurezza sul luogo di lavoro, nel corso dell'intero periodo di rendicontazione non si sono registrati infortuni a carico dei dipendenti. Tale risultato rappresenta un importante traguardo e riflette l'efficacia delle misure adottate dal Gruppo in materia di prevenzione e tutela dei lavoratori. Come illustrato nella sezione "La sostenibilità per CDS Holding", il Gruppo è dotato di un Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza sul Lavoro, certificato ISO 45001 per le attività di progettazione e costruzione di edifici civili e industriali, che copre il 100% dei dipendenti, dei collaboratori e dei fornitori diretti di CDS.

Per l'identificazione dei pericoli e la valutazione dei rischi, CDS adotta come riferimento la norma UNI ISO 31000 "Gestione del rischio – Principi e linee guida", promuovendo un approccio strutturato e proattivo alla gestione del rischio all'interno dell'organizzazione. Tale approccio consente di migliorare l'individuazione delle minacce e delle opportunità, rafforzare i controlli e garantire il rispetto dei requisiti cogenti e delle norme applicabili.

Con riferimento ai rischi specifici in ambito salute e sicurezza, l'RSPP (Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione) e il Responsabile di Sistema operano in collaborazione con le diverse funzioni aziendali per analizzare le attività svolte sia presso la sede sia nei cantieri, incluse quelle affidate ai fornitori. La valutazione tiene conto di molteplici fattori, quali la tipologia dei materiali, dei prodotti, dei mezzi e delle attrezzature utilizzate, nonché del contesto operativo. Per ciascuna fase dei progetti in esecuzione vengono così individuati i rischi effettivi e potenziali, valutandone la probabilità di accadimento e il possibile impatto.

Al fine di garantire una gestione strutturata e controllata delle attività di comunicazione, partecipazione e coinvolgimento dei lavoratori, CDS ha definito una specifica procedura interna denominata "Procedura Comunicazione, partecipazione e consultazione". Attraverso tale strumento, il Gruppo assicura il coinvolgimento dei dipendenti nei processi di valutazione del rischio, nell'analisi degli incidenti e nello sviluppo delle politiche aziendali, mediante colloqui, incontri periodici, aggiornamenti e attività formative. L'individuazione e la rimozione di eventuali ostacoli alla partecipazione sono affidate alla responsabilità congiunta dell'RSPP e del Responsabile di Sistema (Qualità, Sicurezza e Ambiente). I lavoratori hanno inoltre eletto un proprio Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza (RLS), che viene regolarmente consultato sulle iniziative e sulle misure adottate in materia di salute e sicurezza. Presso i cantieri, infine, viene sistematicamente verificata l'idoneità tecnico-professionale di tutti gli operatori presenti in sito.

A completamento di questo sistema di presidio, CDS nomina per ciascun cantiere attivo una figura dedicata alla gestione degli aspetti di salute e sicurezza e ha implementato un processo strutturato di selezione dei fornitori. In base ai termini contrattuali sottoscritti, i fornitori sono tenuti a conformarsi a quanto previsto dal Sistema di Gestione del Gruppo e a possedere le necessarie certificazioni. Ove possibile, CDS effettua inoltre specifiche attività di audit, svolte con cadenza mensile sia presso i cantieri sia presso le sedi dei fornitori, al fine di verificare il mantenimento degli standard richiesti.

Formazione e sviluppo professionale

Per garantire alle proprie persone le conoscenze e gli strumenti necessari a svolgere le attività lavorative nelle migliori condizioni possibili, CDS riconosce nella formazione un elemento fondamentale. Da sempre il Gruppo dedica particolare attenzione a questo ambito, adottando un approccio strutturato che tiene conto delle specificità delle due anime aziendali, CDS Holding e CDS Costruzioni.

In considerazione della natura delle attività svolte dalla Holding, al personale amministrativo vengono periodicamente erogati i corsi di formazione obbligatori previsti dalla normativa vigente, in particolare quelli in materia di pronto soccorso e antincendio. A tali iniziative si affiancano ulteriori attività formative su tematiche trasversali, quali Qualità, Ambiente, Sicurezza, Prevenzione della corruzione e Social Accountability nonché su aspetti tecnici di settore, tra cui, ad esempio, la Normativa Tecnica per le Costruzioni. Le attività di audit, descritte nel paragrafo precedente, rappresentano inoltre un'importante occasione di formazione continua, contribuendo alla diffusione delle competenze sia tra i dipendenti sia tra i fornitori coinvolti.

Anche il personale contrattualizzato per specifiche commesse è sottoposto alle attività formative necessarie per garantire il corretto svolgimento delle mansioni assegnate e il rispetto delle procedure aziendali. Nel corso del triennio di rendicontazione, non sono state invece svolte attività formative specificamente dedicate alle politiche o alle procedure in materia di tutela dei diritti umani rilevanti per le attività del Gruppo.

Già a partire dal 2021, CDS Holding ha avviato un progetto di formazione innovativo, mettendo a disposizione di tutti i dipendenti la piattaforma Cerved Digital Academy, che offre un catalogo multidisciplinare di contenuti formativi, spaziando da tematiche legate alla sicurezza sul lavoro fino all'innovazione tecnologica. Nel corso del 2023, grazie alla vittoria del bando ANPAL, il Gruppo ha inoltre proseguito le attività formative, erogando corsi su competenze digitali e operative, tra cui l'utilizzo del pacchetto Office, la cybersecurity, la gestione dell'impatto ambientale per la sicurezza aziendale e la tutela e il corretto processo di smaltimento dei 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.*

Consapevole che le proprie attività generano impatti ambientali significativi, principalmente connessi all'utilizzo di materie prime e alla produzione di rifiuti ed emissioni, sia inquinanti sia climalteranti, CDS attribuisce da sempre particolare rilevanza alla gestione responsabile di tali aspetti. A testimonianza di questo impegno, il Gruppo ha adottato un Sistema di Gestione Ambientale certificato secondo la norma ISO 14001 ed ha definito una Politica per l'Ambiente, disponibile pubblicamente sul sito web aziendale, che formalizza l'orientamento al miglioramento continuo. Tale

politica prevede investimenti costanti in termini di organizzazione e formazione, nonché la messa a disposizione delle risorse, dei mezzi e dei materiali necessari al raggiungimento degli obiettivi ambientali prefissati.

Il progressivo aumento del numero di cantieri certificati LEED seguiti dal Gruppo ha reso nel tempo imprescindibile il mantenimento della certificazione ISO 14001 del Sistema di Gestione, rafforzando l'attenzione verso una gestione strutturata e controllata degli aspetti ambientali più rilevanti. In questo contesto, particolare rilievo assumono la corretta gestione dei rifiuti di cantiere, il contenimento delle polveri e delle sostanze inquinanti in atmosfera, la selezione di materiali certificati, riciclabili o con contenuto di materiale riciclato, l'impiego di prodotti chimici a basso contenuto di composti organici volatili (VOC) e, infine, la progressiva limitazione dell'utilizzo di plastiche.

La gestione di tali aspetti risulta particolarmente complessa e sfidante in specifici contesti operativi, come nel caso di cantieri localizzati in aree urbane ad alta densità, inclusi i centri storici, o in prossimità di ambienti sensibili, quali le aree marine, come nel progetto del Waterfront di Genova. In tali situazioni, CDS è chiamata a operare con un livello di attenzione ancora più elevato, al fine di minimizzare gli impatti ambientali e garantire il rispetto dei requisiti normativi e degli standard di riferimento.

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*², 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

² 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.

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 circolarità dei materiali

La gestione dei materiali rappresenta un elemento centrale nell'approccio di CDS alla sostenibilità dei cantieri e costituisce un tema di crescente attenzione anche per i clienti con cui il Gruppo collabora. La scelta dei materiali avviene generalmente attraverso un processo condiviso che coinvolge progettisti e committenti sin dalle fasi iniziali dei progetti, consentendo di integrare soluzioni tecniche e progettuali con criteri di sostenibilità, in un contesto in cui la sensibilità verso l'utilizzo di materiali certificati o a minore impatto ambientale è in costante crescita.

Questo approccio collaborativo permette di coniugare le esigenze funzionali ed estetiche dei clienti con l'impegno del Gruppo verso un uso più responsabile delle risorse, lasciando a CDS adeguati margini di manovra per orientare le scelte verso soluzioni coerenti con i propri principi ambientali. In tale contesto si inserisce il riferimento ai protocolli di certificazione sostenibile, in particolare LEED, che CDS propone sistematicamente ai committenti e che richiede una gestione attenta e tracciata dei materiali impiegati e dei flussi di rifiuti di cantiere.

In coerenza con tali protocolli e con la Politica Ambientale del Gruppo, CDS monitora con regolarità la gestione dei materiali e dei rifiuti, con l'obiettivo di massimizzare il recupero e il riciclo e di ridurre il conferimento a smaltimento, limitando al contempo la produzione di rifiuti attraverso una pianificazione accurata degli approvvigionamenti e l'acquisto di materiali nelle quantità previste dai capitolati. Le attività di gestione e smaltimento dei rifiuti sono affidate a operatori terzi selezionati all'avvio delle commesse e in possesso delle necessarie certificazioni per il trattamento dei rifiuti speciali. Nel corso del 2025, i materiali principalmente utilizzati nei cantieri del Gruppo hanno riguardato, tra le altre categorie, calcestruzzo, carpenterie metalliche, murature, cartongesso, serramenti, pavimentazioni, materiali isolanti, sistemi di impermeabilizzazione e impianti tecnologici.

Un esempio concreto dell'attenzione posta alla circolarità dei materiali è rappresentato dal cantiere di Genova, dove il legno impiegato è stato certificato FSC al 100%, il cartongesso è stato interamente avviato a recupero e circa l'80% del calcestruzzo utilizzato è stato recuperato, contribuendo in modo significativo alla riduzione degli impatti ambientali associati alle attività di cantiere.

Biodiversità

Pur non possedendo né gestendo direttamente terreni e non operando all'interno di aree naturali protette (la dimensione cumulativa dei cantieri è pari a circa 40.000 m²), CDS realizza alcuni dei progetti commissionati in contesti territoriali adiacenti ad aree di particolare rilevanza per la biodiversità, come nel caso di interventi localizzati nelle aree di Genova e Donoratico. Proprio in considerazione di tale prossimità, il Gruppo presta una attenzione rafforzata alle caratteristiche ambientali e urbanistiche delle aree di intervento, valutando con cura il contesto in cui si inseriscono i progetti.

Compatibilmente con la natura degli interventi, CDS promuove iniziative di riqualificazione del costruito e degli spazi urbani, con l'obiettivo di contribuire al miglioramento della qualità del territorio e della vita delle persone che lo abitano, favorendo una maggiore fruibilità degli spazi e una migliore integrazione degli interventi nel tessuto urbano esistente.

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 realizzato, il Gruppo si impegna a instaurare un rapporto diretto e collaborativo con il territorio e con le comunità locali interessate dagli interventi. In particolare, nei progetti inseriti nel tessuto urbano, l'attenzione non si limita al perimetro del cantiere, ma si estende all'intero contesto urbano circostante, considerando le esigenze e le istanze degli abitanti delle aree limitrofe. In coordinamento con le amministrazioni comunali e gli enti pubblici competenti, il Gruppo opera sistematicamente per contribuire alla riqualificazione delle aree interessate, realizzando interventi in grado di generare un impatto positivo e duraturo per i cittadini.

Nel corso degli anni, tali iniziative hanno contribuito, tra l'altro, al miglioramento della viabilità nelle aree adiacenti ai cantieri, alla creazione o al potenziamento di fermate per il trasporto pubblico, al rifacimento del manto stradale e alla realizzazione di nuovi spazi comuni e giardini urbani, favorendo la fruibilità degli spazi e l'aggregazione sociale.

Quando invece gli interventi interessano contesti più periferici, come frequentemente avviene nella realizzazione di centri commerciali, le attività iniziali possono coinvolgere aree più ampie rispetto al perimetro dell'infrastruttura finale, in particolare per le fasi di scavo e per le esigenze logistiche di cantiere. In molti casi, tali aree risultano originariamente caratterizzate da situazioni di degrado, come ex zone industriali dismesse o, talvolta, discariche. In questi contesti, il Gruppo si fa carico delle attività di bonifica e riqualificazione, adottando un approccio che va oltre il semplice ripristino delle condizioni preesistenti.

Le attività di tutela e riqualificazione del territorio vengono avviate in parallelo allo sviluppo dei lavori di cantiere e non rinviate a fasi successive del progetto. Inoltre, con cadenza annuale, il Gruppo svolge specifiche riunioni di riesame volte ad analizzare i contesti territoriali in cui opera, con l'obiettivo di acquisire una comprensione strutturata delle caratteristiche urbane e delle aspettative dei principali stakeholder coinvolti.

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.

Catena di fornitura

La stabilità del business di CDS si basa sulla costruzione di **partnership durature** con i propri fornitori, elemento che richiede un'attenta gestione della catena di approvvigionamento e una selezione accurata dei partner coinvolti. I fornitori sono infatti chiamati ad allinearsi alle esigenze operative e alla filosofia del Gruppo, contribuendo al raggiungimento dell'obiettivo di creazione di valore nel lungo periodo.

Il processo di selezione dei fornitori prende avvio da una valutazione preliminare, principalmente incentrata su **aspetti di natura sociale**. Una volta avviata la collaborazione, CDS mantiene un **controllo costante** sull'operato dei fornitori per tutta la durata dei contratti.

Pur operando in qualità di general contractor e delegando a terzi parte delle attività di costruzione, CDS garantisce una **presenza continuativa nei cantieri**, richiedendo il mantenimento di elevati standard di qualità e sicurezza in tutte le fasi di realizzazione dei progetti. A tal fine, il Gruppo svolge audit periodici ed effettua controlli sui prodotti acquistati e sui materiali utilizzati durante i lavori. Tali attività di verifica possono essere svolte direttamente dal team interno o, laddove necessario, affidate a consulenti esterni specializzati in salute e sicurezza.

In questo contesto, CDS richiede che tutti i fornitori siano pienamente coinvolti nelle **procedure formali di Gestione della Qualità, Sicurezza, Ambiente, Social Accountability e Responsabilità Sociale** adottate dal Gruppo.

Il modello di gestione della catena di fornitura ha consentito a CDS di affrontare con continuità anche il contesto macroeconomico attuale. Nonostante i conflitti internazionali, che hanno inizialmente comportato difficoltà nello svolgimento delle attività di cantiere, la fluttuazione dei prezzi delle materie prime e le difficoltà di reperimento delle stesse, nel corso del biennio 2024-2025 il Gruppo è riuscito a garantire la prosecuzione delle attività operative senza interruzioni, facendo leva sull'esperienza maturata in oltre trent'anni di attività e sulla profonda conoscenza del settore in cui opera.

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 rappresenta una tappa significativa del percorso di crescita e di continua evoluzione intrapreso da CDS in ambito ambientale, sociale e di governance. Esso riflette la volontà del Gruppo di innovare e migliorarsi costantemente, orientando le proprie attività verso un futuro sempre più responsabile nei confronti del pianeta, delle persone che lo abitano e dei mercati in cui opera. Al termine di questo percorso di rendicontazione, il Gruppo ritiene opportuno e necessario delineare in modo chiaro gli impegni che guideranno le proprie attività nel prossimo futuro, rendendo esplicite le responsabilità assunte nei diversi ambiti di intervento.

Tali impegni sono coerenti con i temi che CDS ha identificato come materiali, ossia quelli che orientano quotidianamente le decisioni e le attività svolte con passione e dedizione. Le aree sulle quali il Gruppo ritiene di poter offrire un contributo significativo allo sviluppo del Paese riguardano la **Governance e l'Etica del business**, l'**Impatto ambientale**, le **Persone** e l'intera **Catena del valore**.

Con riferimento alla governance e all'etica, CDS si impegna a continuare a operare nel pieno rispetto delle leggi e dei regolamenti applicabili, mantenendo e rafforzando l'approccio etico che da sempre contraddistingue il Gruppo, sia sotto il profilo ambientale sia sociale. L'obiettivo è preservare livelli di integrità elevati, mantenendo a zero il numero di episodi accertati di corruzione, di azioni legali connesse a comportamenti anticoncorrenziali, nonché di violazioni della normativa antitrust o delle leggi in materia di monopolio.

In un contesto in cui il cambiamento climatico rappresenta una delle principali sfide globali, CDS intende proseguire con determinazione nel monitoraggio e nella riduzione dei propri impatti ambientali, adottando come riferimento costante la Politica Ambientale del Gruppo. In tale ambito, il Gruppo continuerà a perseguire la riduzione dei consumi energetici, rafforzando le iniziative di efficientamento che negli anni passati hanno già prodotto risultati significativi. Parallelamente, l'impegno sarà rivolto al contenimento delle emissioni di gas a effetto serra, con particolare attenzione all'approvvigionamento da fonti energetiche rinnovabili. CDS intende inoltre integrare in modo sempre più sistematico un approccio di economia circolare nelle proprie attività, favorendo la riduzione dell'utilizzo di materiali vergini e la valorizzazione degli scarti di lavorazione, al fine di limitarne la trasformazione in rifiuti. In continuità con il percorso già avviato, il Gruppo continuerà infine a promuovere l'adozione delle certificazioni WELL, affiancandole a quelle LEED e BREEAM, ormai consolidate e parte integrante degli edifici di nuova costruzione.

Le persone rappresentano il cuore dell'organizzazione e la principale forza motrice del Gruppo. CDS si impegna pertanto a garantire i più elevati standard di salute e sicurezza per tutti i lavoratori, assicurando ambienti di lavoro salubri e sicuri, nei quali ciascuno possa sentirsi tutelato e valorizzato. L'obiettivo di mantenere a zero il numero di infortuni sul lavoro, già raggiunto negli anni precedenti, rimane una priorità anche per il futuro. Per conseguire tale risultato sarà fondamentale mantenere alta l'attenzione sul rispetto dei diritti umani e dei diritti dei lavoratori, estendendo tale impegno

anche alle persone coinvolte lungo la catena del valore. Parallelamente, CDS continuerà a investire nella formazione dei propri dipendenti, non solo in ambito salute e sicurezza, ma in una prospettiva di sviluppo complessivo delle competenze, considerando ogni occasione di confronto come un'opportunità di crescita professionale e personale. Il rispetto delle diversità, di genere, provenienza o religione, e la prevenzione di qualsiasi forma di discriminazione restano principi fondamentali che hanno contribuito nel tempo alla crescita del Gruppo, valorizzando background differenti ma complementari.

Infine, CDS intende rafforzare ulteriormente il valore generato a favore delle comunità locali. Come ampiamente descritto nel presente documento, il Gruppo ha sempre dimostrato una forte vocazione alla riqualificazione di aree degradate o abbandonate all'interno delle quali è chiamato a operare, e intende mantenere tale orientamento anche in futuro. In vista della realizzazione di nuovi interventi, CDS continuerà a mettere a disposizione delle comunità il proprio know-how e le proprie competenze, contribuendo alla rigenerazione di territori spesso trascurati ma che non possono essere lasciati indietro. In questo contesto, assumerà un ruolo sempre più rilevante anche l'attenzione verso l'impiego di maestranze locali nelle decisioni di approvvigionamento, riconoscendo il valore economico e sociale di un contributo diretto allo sviluppo dei territori.

Il Gruppo guarda al futuro con fiducia e determinazione, consapevole che il percorso intrapreso sarà articolato e ricco di sfide, ma certo di poterle affrontare con partecipazione, responsabilità e spirito di squadra. Essere un leader italiano nel settore del Retail Real Estate rappresenta al tempo stesso un onore e una responsabilità: significa essere costantemente osservati e chiamati a fungere da esempio. CDS ha sempre scelto di assumere questo ruolo con coraggio e coerenza, e continuerà a farlo anche negli anni a venire.

Nota metodologica

Tutti i dati rendicontati nel presente Bilancio di Sostenibilità di CDS Holding si riferiscono al periodo compreso tra il 1/1/2025 e il 31/12/2025 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 2023 e 2024, 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 2025;
- 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 2025;
- 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 2024". Per le **emissioni Scope 2 - Market Based** è stato utilizzato il fattore di emissione pubblicato nel 2026 dall'*Association of Issuing Bodies* all'interno del documento "*European Residual Mixes – Results of the calculation of Residual Mixes for the calendar year 2025*";

Si noti che nel calcolo delle emissioni GHG, l'unico gas serra considerato è stato l'anidride carbonica (CO₂).

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.
TEMI MATERIALI			
3-1	Processo di determinazione dei temi materiali	Il Bilancio di Sostenibilità 2025	
3-2	Elenco di temi materiali	Il Bilancio di Sostenibilità 2025	
TRASPARENZA E BUSINESS ETICO			
3-3	Gestione dei temi materiali	Struttura societaria e performance economiche	
201-1	Valore economico diretto generato e distribuito	Struttura societaria e performance economiche	
LOTTA ALLA CORRUZIONE			
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	
EFFICIENZA ENERGETICA E CAMBIAMENTO CLIMATICO			
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	
GESTIONE DELLE RISORSE IDRICHE			
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	
GESTIONE DEI RIFIUTI			
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	
TUTELA DELL'AMBIENTE E DEGLI ECOSISTEMI			
304-1	Siti operativi di proprietà, concessi in leasing o gestiti in aree protette e in aree di elevato valore in termini di biodiversità fuori da aree protette oppure vicini a tali aree	Biodiversità	
304-2	Impatti significativi di attività, prodotti e servizi sulla biodiversità	Biodiversità	
304-3	Habitat protetti o ripristinati	GRI Content Index	<i>All'interno del sito non sono presenti habitat protetti o ripristinati. Il Gruppo non è stato coinvolto in azioni di supervisione o misure di protezione e ripristino di habitat.</i>
304-4	Specie dell'elenco di preservazione nazionale e dell'Elenco rosso dell'IUCN con habitat in aree interessate da operazioni	Biodiversità	
ATTRAZIONE E RETENTION DEI DIPENDENTI			
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	
SALUTE E SICUREZZA DEI LAVORATORI			
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	
RISPETTO DEI DIRITTI UMANI E DEI LAVORATORI			
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	
407-1	Attività e fornitori presso i quali il diritto alla libertà di associazione e di contrattazione collettiva potrebbero essere a rischio	GRI Content Index	<i>CDS opera su territorio italiano, e si appoggia a fornitori che operano e si approvvigionano principalmente dallo stesso. Il paese viene classificato come a medio-basso rischio in tema di violazione dei diritti umani. Le informazioni relative alla disclosure fanno riferimento al Global Rights Index 2025 (si veda il seguente link: https://ituc-csi.org/ituc-global-rights-index-2025-en)</i>
408-1	Attività e fornitori che presentano un rischio significativo di episodi di lavoro minorile	GRI Content Index	<i>CDS opera su territorio italiano, e si appoggia a fornitori che operano e si approvvigionano principalmente dallo stesso. Il paese viene classificato come a medio-basso rischio in tema di violazione dei diritti umani. Le informazioni relative alla disclosure fanno riferimento al Global Rights Index 2025 (si veda il seguente link: https://ituc-csi.org/ituc-global-rights-index-2025-en)</i>
409-1	Attività e fornitori che presentano un rischio significativo di episodi di lavoro forzato o obbligatorio	GRI Content Index	<i>CDS opera su territorio italiano, e si appoggia a fornitori che operano e si approvvigionano principalmente dallo stesso. Il paese viene classificato come a medio-basso rischio in tema di violazione dei diritti umani. Le informazioni relative alla disclosure fanno riferimento al Global Rights Index 2025 (si veda il seguente link: https://ituc-csi.org/ituc-global-rights-index-2025-en)</i>

TEMI NON GRI	
Circolarità 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

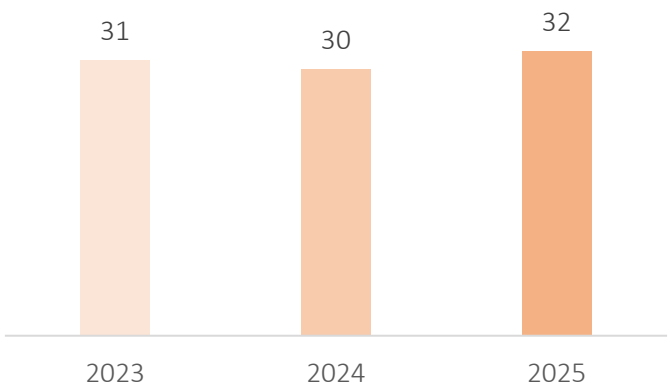
Per ulteriori informazioni e commenti al rapporto, si prega di contattare:

Manuel Danesi all'indirizzo mail m.danesi@cds-group.com

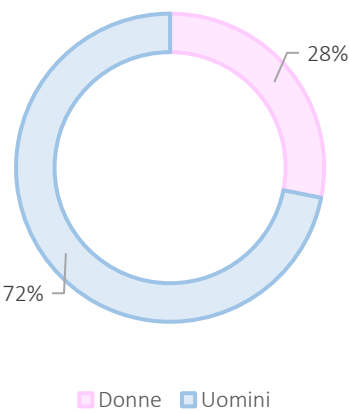
Appendice

I. Le nostre persone

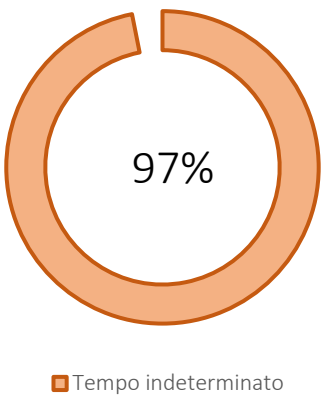
Numero totale di dipendenti



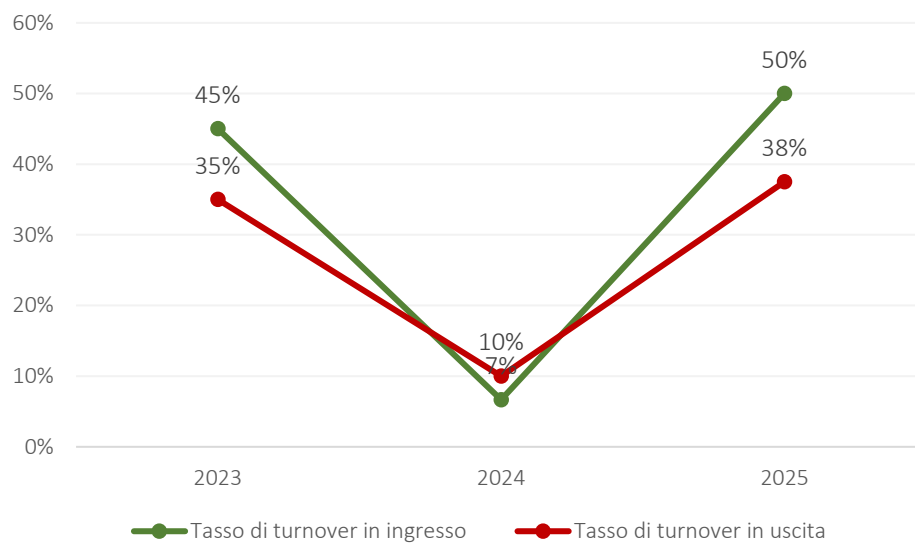
Le persone di CDS per genere (%) – 2025



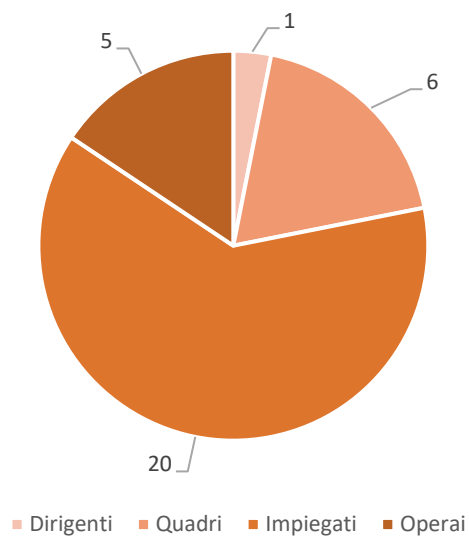
Le persone di CDS per tipologia di contratto (%) - 2025



Tasso del turnover in ingresso e in uscita (%) - 2025

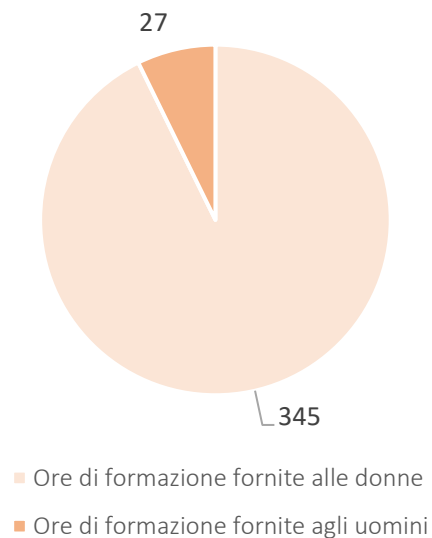


Suddivisione del personale per categoria professionale (n°) – 2025



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 2025 sono state erogate 349 ore di formazione ai dipendenti di CDS Costruzioni, per una media di quasi 14 ore pro-capite. Ai dipendenti di CDS Holding ne sono state invece erogate 23, con una media pro-capite di circa 3. Nel complesso, tutte le ore di formazione sono state erogate alla categoria degli impiegati e degli operai, 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 – 2025



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 2025, in particolare, sono stati prelevati dalla rete nazionale 1.417.453 kWh di energia elettrica, di cui 1.375.428 kWh (pari al 97% del totale) utilizzati per le attività di cantiere e i restanti (circa 42.000 kWh) per l'ufficio di Erbusco. Inoltre, grazie ai pannelli fotovoltaici installati nel 2021 presso la sede centrale, sono stati prodotti 41.475 kWh di energia elettrica: 20.863 kWh sono stati auto-consumati, mentre gli altri 20.612 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 2025, in particolare, i consumi di diesel ammontano a 91.590 litri consumati nello svolgimento delle attività del Gruppo. 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 10.770 m³ 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	2023	2024	2025
Gas naturale utilizzato per il riscaldamento		m ³	4.931	4.078	10.770
Consumo di diesel per attività di cantiere		l	135.928	51.667	82.834
Consumo di carburante per la flotta	Diesel	l	11.328	0	8.756
	Benzina	l	0	0	0

Consumo di energia indiretta		UdM	2023	2024	2025
Consumo di energia elettrica acquistata		kWh	573.311	773.272	1.417.453
<i>di cui acquistata con certificati di garanzia d'origine (GO)</i>		kWh	0	0	0

Energia elettrica prodotta	UdM	2023	2024	2025
Elettricità da fonte rinnovabile prodotta e consumata	kWh	20.595	18.594	20.863
Elettricità da fonte rinnovabile prodotta e venduta	kWh	24.524	22.529	20.612
Elettricità prodotta totale	kWh	45.119	41.123	41.475

Consumi energetici (2025)	UdM	Sede	Cantieri	Totale
Energia elettrica	GJ	226	4.952	5.178
Diesel	GJ	312	2.950	3.261
Gas naturale	GJ	384	0	384
Totale	GJ	922	7.901	8.823

Una diretta conseguenza dei consumi energetici sono le emissioni di gas serra: nel 2025 le emissioni Scope 1 ammontano a 263 tCO_{2eq}, dovute all'utilizzo di diesel e gas naturale. Nel 2024 tali emissioni erano risultate essere pari a 165 tCO_{2eq}.

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 2025 equivalgono a 365 tCO_{2eq}, mentre se utilizza il metodo di calcolo *Market-based* esse si attestano a 596 tCO_{2eq}, 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 2025 risultano pertanto essere pari a 628 tCO_{2eq} secondo il metodo *Location-based* e 859 tCO_{2eq} secondo il metodo *Market-based*.

Nel 2025, 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 oltre 11 tCO_{2eq}.

Emissioni Scope 1	UdM	2023	2024	2025
Gas naturale	tCO _{2eq}	10	8	22
Diesel	tCO _{2eq}	615	157	241
Benzina	tCO _{2eq}	0	0	0
Gas refrigeranti	tCO _{2eq}	0	0	0
Totale	tCO_{2eq}	625	165	263

Emissioni Scope 2 (<i>Location-based</i>)	UdM	2023	2024	2025
Energia elettrica	tCO _{2eq}	181	243	365
Totale	tCO_{2eq}	181	243	365

Emissioni Scope 2 (<i>Market-based</i>)	UdM	2023	2024	2025
Energia elettrica	tCO _{2eq}	287	341	596
Totale	tCO_{2eq}	287	341	596

Emissioni Scope 1 + Scope 2	UdM	2023	2024	2025
Emissioni (Scope 1 + Scope 2 - <i>Location Based</i>)	tCO _{2eq}	806	506	628
Emissioni (Scope 1 + Scope 2 - <i>Market Based</i>)	tCO _{2eq}	912	409	859

Per quanto riguarda la gestione delle risorse idriche³, nel 2025 sono stati prelevati in totale 12.834 m³ di acqua. Di questi, 12.427 m³ sono da ricondurre allo svolgimento delle attività di cantiere mentre i restanti 407 m³, prelevati da acquedotto, sono imputabili ai servizi igienico sanitari della sede del Gruppo.



Nell'anno di rendicontazione i rifiuti prodotti ammontano a 5.591 tonnellate, evidenziando una netta riduzione rispetto all'anno precedente. Tale quantitativo è riconducibile quasi esclusivamente alle attività di cantiere, in particolare a quelle di costruzione e demolizione. La contrazione registrata è direttamente collegata all'andamento del cantiere di Genova, dove il grosso delle lavorazioni – e la conseguente generazione di rifiuti – era stato concentrato nell'anno precedente: nel corso del 2025 il cantiere è infatti entrato nelle sue fasi finali, con una fisiologica riduzione dei volumi di scarto prodotti.

La natura stessa delle attività svolte da CDS Costruzioni comporta una produzione annuale di rifiuti che può variare in modo significativo da un anno all'altro, in funzione dello stato di avanzamento delle singole commesse. Terre e rocce si confermano la tipologia più rilevante, rappresentando oltre il 65% del totale, seguite da ferro, acciaio e imballaggi in materiali misti. Solo una quota marginale, pari a circa 0,6 tonnellate, è attribuibile alla sede di Erbusco ed è costituita prevalentemente da plastica e carta. Tutti i rifiuti generati sono classificati come non pericolosi e vengono destinati a operazioni di recupero.

Rifiuti	UdM	2023	2024	2025
Totale	t	168.643	66.950	5.591
<i>Di cui pericolosi</i>	t	0	0	0
<i>Di cui non pericolosi</i>	t	168.643	66.950	5.591
<i>Di cui mandati a recupero/riciclati</i>	t	168.643	66.950	5.591
<i>Di cui mandati in discarica o a incenerimento</i>	t	0	0	0

³ La sede del Gruppo di Erbusco (Brescia) e il cantieri di Genova sono situati in una zona a stress idrico medio – alto (fonte: Acqueduct).

