

Report di sostenibilità 2025

Persone, territori e innovazione
per costruire valore sostenibile.



Contenuti

LETTERA AGLI STAKEHOLDER E INFORMAZIONI GENERALI	5
MESSAGGIO DEGLI AMMINISTRATORI DELEGATI	5
1. NOTA METODOLOGICA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ (RIF ESRS BP-1; BP-2)	8
1.1 PRINCIPI GENERALI DI REDAZIONE	8
1.2 DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI ESRS	9
1.3 PERIMETRO DI CONSOLIDAMENTO E PERIMETRO ESG	10
1.4 PROCESSO DI RACCOLTA DATI E SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO	10
1.5 UTILIZZO DI STIME E ASSUNZIONI	11
1.6 COMPARABILITÀ E CAMBIAMENTI METODOLOGICI.....	11
1.7 REVISIONE ESTERNA	11
1.8 INFORMATIVA IN RELAZIONE A CIRCOSTANZE SPECIFICHE.....	11
1.9 INFORMAZIONI MANCANTI	14
2. ESRS 2 – INFORMAZIONI GENERALI.....	16
2.1 GOV – GOVERNANCE.....	16
2.1.1 <i>Ruolo degli organi di amministrazione, direzione e controllo (GOV-1)</i>	16
2.1.2 <i>Informazioni fornite agli organi di governance (GOV-2)</i>	19
2.1.3 <i>Integrazione performance ESG negli incentivi (GOV-3)</i>	19
2.1.4 <i>Dichiarazione sul dovere di diligenza (GOV-4)</i>	20
2.1.5 <i>Gestione del rischio e controlli interni sulla rendicontazione di sostenibilità (GOV-5)</i>	20
2.2 SBM – STRATEGY AND BUSINESS MODEL	22
2.2.1 <i>Modello di business e catena del valore (SBM-1)</i>	22
2.2.2 <i>Interessi e aspettative degli stakeholder (SBM-2)</i>	36
2.2.3 <i>Impatti, rischi e opportunità (IRO) e interazione con strategia e modello aziendale (SBM-3)</i>	38
2.3 IRO – IMPATTI, RISCHI E OPPORTUNITÀ	51
2.3.1 <i>Processo di doppia materialità (IRO-1)</i>	51
2.3.2 <i>IRO-1 Risultati dell'analisi di doppia materialità</i>	54
2.3.3 <i>Obblighi di informativa degli ESRS (IRO-2)</i>	54
2.3.4 <i>Metriche: considerazioni generali (rif ESRS 2 – MDR.M)</i>	56
3. ESRS E – AMBIENTE	59
3.1 ESRS E1 – CAMBIAMENTO CLIMATICO	59
3.1.1 <i>Riferimenti ai temi trasversali ESRS 2</i>	59
3.1.2 <i>Piano di transizione climatica (E1-1)</i>	62
3.1.3 <i>Politiche relative al clima (E1-2)</i>	63
3.1.4 <i>Azioni e risorse (E1-3)</i>	64
3.1.5 <i>Target climatici (E1-4)</i>	69
3.1.6 <i>Consumo energetico (E1-5)</i>	71
3.1.7 <i>Emissioni (E1-6)</i>	74
3.1.8 <i>Rimozione e crediti di carbonio (E1-7)</i>	75

3.1.9 Prezzo interno del carbonio (E1-8)	75
3.1.10 Effetti finanziari attesi in merito a rischi fisici, di transizione, opportunità legate al clima (E1-9)	75
4. ESRS S – SOCIALE	78
4.1 ESRS S1 – FORZA LAVORO PROPRIA	78
4.1.1 Riferimenti ai temi trasversali ESRS 2	78
4.1.2 Politiche relative alla propria forza lavoro (S1-1)	80
4.1.3 Coinvolgimento dei lavoratori (S1-2)	84
4.1.4 Processi di mitigazione degli impatti e canali di segnalazione (S1-3)	85
4.1.5 Azioni e risorse (S1-4)	86
4.1.6 Target (S1-5)	92
4.1.7 Caratteristiche della forza lavoro (S1-6)	96
4.1.8 Caratteristiche dei lavoratori non dipendenti (S1-7)	96
4.1.9 Contratti collettivi e dialogo sociale (S1-8)	97
4.1.10 Diversità (S1-9)	98
4.1.11 Salari adeguati (S1-10)	99
4.1.12 Protezione sociale (S1-11)	99
4.1.13 Persone con disabilità (S1-12)	100
4.1.14 Formazione e sviluppo delle competenze (S1-13)	100
4.1.15 Salute e sicurezza (S1-14)	102
4.1.16 Work-life balance (S1-15)	103
4.1.17 Metriche di remunerazione (S1-16)	103
4.1.18 Incidenti e impatti sui diritti umani (S1-17)	105
4.2 ESRS S2 – LAVORATORI NELLA CATENA DEL VALORE	106
4.2.1 Riferimenti ai temi trasversali ESRS 2 (SBM-2; SBM-3)	106
4.2.2 Politiche (S2-1)	107
4.2.3 Coinvolgimento (S2-2)	109
4.2.4 Azioni e risorse (S2-3; S2-4)	110
4.2.5 Target (S2-5)	114
4.3 ESRS S3 – COMUNITÀ INTERESSATE	117
4.3.1 Riferimenti ai temi trasversali ESRS 2 (SBM-2; SBM-3)	117
4.3.2 Politiche (S3-1)	118
4.3.3 Coinvolgimento delle comunità interessate (S3-2)	119
4.3.4 Azioni e risorse (Rif. MDR-A)	120
4.3.5 Processi di rimedio (S3-3)	125
4.3.6 Target (S3-5)	126
4.4 ESRS S4 – CONSUMATORI E UTILIZZATORI FINALI	128
4.4.1 Riferimenti ai temi trasversali ESRS 2	128
4.4.2 Politiche (S4-1)	130
4.4.3 Coinvolgimento (S4-2)	133
4.4.4 Azioni e risorse (S4-3; S4-4, MDR-A)	133
4.4.5 Target (MDR-T; S4-5)	138
5. ESRS G – GOVERNANCE	141
5.1 ESRS G1 – CONDOTTA AZIENDALE	141
5.1.1 Riferimenti ai temi trasversali ESRS 2	141
5.1.2 Politiche di condotta aziendale (G1-1)	142
5.1.3 Relazioni con i fornitori (G1-2)	145
5.1.4 Prevenzione della corruzione e concussione (G1-3)	146

5.1.5 Azioni e risorse (Rif. G1-MDR-A).....	147
5.1.6 Target (Rif G1-MDR-T).....	151
5.1.7 Casi di corruzione attiva e passiva (G1-4).....	153
5.1.8 Attività di lobbying e contributi politici (G1-5).....	153
5.1.9 Pratiche di pagamento dei fornitori (G1-6).....	154
6. INNOVAZIONE E TRASFORMAZIONE DIGITALE	156
6.1 PREMESSA.....	156
6.2 LA STRATEGIA DEL GRUPPO.....	157
6.3 DATA DRIVEN COMPANY.....	157
6.4 INTELLIGENZA ARTIFICIALE	158
6.5 CYBERSECURITY E RESILIENZA DIGITALE.....	158
6.6 COMPETENZE DIGITALI	159
6.7 BENEFICI ATTESI	159
6.8 ROADMAP	160
7. ALLEGATI	162
7.1 GLOSSARIO	162
7.2 PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI E STANDARD DI RIFERIMENTO	165
7.3 ESRS CONTENT INDEX	168
7.3.1 Tabella di raccordo agli ESRS.....	168
7.3.2 Tabella di verifica della copertura delle principali disclosure	169
7.4 FATTORI DI CONVERSIONE	173
7.4.1 Fattori di conversione ambientali.....	173
7.4.2 Processi di stima dei consumi in assenza di dati primari.....	173

Lettera agli Stakeholder e informazioni generali

Messaggio degli Amministratori Delegati

Gentili Stakeholder,

Il 2025 rappresenta per il Gruppo Gabetti un passaggio strategico fondamentale: la redazione della nostra prima Relazione di Sostenibilità ispirata agli European Sustainability Reporting Standards segna l'avvio di un percorso strutturato di integrazione dei fattori ambientali, sociali e di governance nel modello di business del Gruppo.

Gabetti è oggi l'unico full service provider nel settore immobiliare in Italia. Attraverso le diverse società che compongono il Gruppo operiamo lungo l'intera catena del valore del real estate: dall'intermediazione residenziale e corporate all'advisory, dalle valutazioni alla gestione immobiliare, fino ai servizi tecnici e specialistici. Questa posizione distintiva ci attribuisce una responsabilità significativa nei confronti del mercato, dei territori e delle comunità in cui operiamo.

Il settore immobiliare sta attraversando una fase di profonda trasformazione. La transizione climatica, l'evoluzione normativa, la crescente attenzione alla qualità degli spazi, l'accessibilità abitativa e la digitalizzazione stanno ridefinendo le dinamiche del mercato. In questo contesto, il nostro ruolo non è soltanto quello di operatore economico, ma di attore consapevole nello sviluppo sostenibile dei territori.

Abbiamo avviato un percorso di analisi e valutazione dei nostri impatti, rischi e opportunità secondo il principio della doppia materialità, con l'obiettivo di comprendere in modo trasparente come le nostre attività influenzino l'ambiente e la società e, al tempo stesso, come le tematiche ESG possano incidere sulla resilienza e sulla competitività del Gruppo nel medio-lungo periodo.

In ambito ambientale, abbiamo iniziato a misurare e monitorare le nostre emissioni dirette e indirette, ponendo le basi per un piano di riduzione progressiva dell'impronta climatica. Nel nostro ruolo di advisor e gestori immobiliari, intendiamo contribuire attivamente alla riqualificazione del patrimonio esistente e alla diffusione di soluzioni efficienti e resilienti.

Sul piano sociale, il nostro impegno si concentra sulle persone che lavorano nel Gruppo, sulla qualità dei servizi offerti ai clienti e sull'impatto che le nostre attività generano nelle comunità locali. Operando quotidianamente nei territori, siamo consapevoli che le decisioni immobiliari incidono sul tessuto urbano, sull'accessibilità e sulla qualità della vita.

In ambito di governance, abbiamo rafforzato i presidi di integrità, trasparenza e controllo, consapevoli che la fiducia è il principale asset di un operatore come il nostro. Il rispetto delle regole, la prevenzione della corruzione, la gestione responsabile delle informazioni e la tutela dei dati rappresentano pilastri imprescindibili del nostro operare.

Questo Report non rappresenta un punto di arrivo, ma l'inizio di un percorso evolutivo. La sostenibilità, per il Gruppo Gabetti, non è un esercizio di rendicontazione, ma un fattore strutturale di competitività e di creazione di valore nel tempo.

Con senso di responsabilità e visione prospettica, continueremo a lavorare per consolidare il nostro ruolo di riferimento nel mercato immobiliare italiano, integrando in modo sempre più sistematico i principi ESG nelle nostre strategie, nei processi decisionali e nella cultura aziendale.

Ringraziamo tutti i nostri collaboratori, partner, clienti e stakeholder che contribuiscono quotidianamente alla crescita del Gruppo.

Fabrizio Prete

Presidente e Amministratore Delegato

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Marco Speretta

Amministratore Delegato

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Nota metodologica e dichiarazione di conformità (Rif ESRS BP-1; BP-2)

1

1. Nota metodologica e dichiarazione di conformità (Rif ESRS BP-1; BP-2)

1.1 Principi generali di redazione

Il presente Report di Sostenibilità è redatto su base volontaria dal Gruppo Gabetti, che alla data dell'esercizio di riferimento non rientra tra i soggetti obbligati alla rendicontazione ai sensi della Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

Il Gruppo ha tuttavia scelto di adottare come riferimento metodologico gli European Sustainability Reporting Standards (ESRS), al fine di garantire:

- coerenza con il quadro normativo europeo in materia di sostenibilità,
- trasparenza verso gli stakeholder,
- progressivo allineamento alle migliori pratiche di mercato.

La redazione del Report è pertanto ispirata ai principi, alla struttura e alla logica degli ESRS, pur mantenendo un livello di flessibilità proporzionato alla natura volontaria dell'iniziativa.

Il Report è stato predisposto secondo i principi di rilevanza, rappresentazione fedele, comparabilità, verificabilità, comprensibilità e coerenza richiamati dagli ESRS. Le informazioni sono presentate in modo da rappresentare in maniera equilibrata sia gli aspetti positivi sia quelli negativi ritenuti significativi.

I temi non risultati materiali non sono oggetto di informativa specifica, salvo ove necessario per garantire comprensione del modello di business o dei processi aziendali.

Il report di sostenibilità è redatto su base consolidata. Per maggiori dettagli si rimanda ai punti successivi.

Il periodo di riferimento coincide con l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025. Salvo diversa indicazione, tutte le informazioni qualitative e quantitative fanno riferimento al medesimo periodo.

Tutti gli importi monetari sono espressi in euro salvo diversa indicazione.

Eventuali differenze nei totali sono dovute agli arrotondamenti.

Le principali fonti dei dati che hanno permesso di predisporre il presente report sono state le seguenti:

- **Dipartimento Risorse Umane** per la maggior parte dei dati afferenti alle aree tematiche social, inclusa la parte relativa alla formazione
- **Dipartimento Legal Societario** per i dati afferenti principalmente al pillar Governance, in particolare, ai temi riguardanti aspetti di compliance, etica e comportamento responsabile
- **Dipartimento Amministrazione e Controllo** per i dati economici inseriti oltre che per alcune aree del pillar Governance, con particolare riferimento ai dati relativi alla gestione dei fornitori e procurement in generale, anche per la parte riferita al pillar E, nello specifico, utenze energetiche e flotta aziendale
- **Dipartimento Comunicazione e Marketing** per i dati riferiti alla comunicazione
- **Dipartimento IT** per le tematiche afferenti privacy e sicurezza delle informazioni oltre che aspetti di innovazione e trasformazione digitale

Il processo di raccolta dei dati finalizzati al calcolo dei kpi, sia quantitativi, sia descrittivi è supportato da un applicativo dedicato alla rendicontazione ESG (ESGeo). L'applicativo permette anche di seguire un processo di validazione dei dati inseriti (sia qualitativi, sia quantitativi) secondo il seguente workflow:

1. Raccolta dati da parte delle funzioni designate (contributor come meglio dettagliato nel capitolo ESRS 2 – Informazioni generali);
2. Input dei dati in piattaforma o in fase intermedia, su schede di raccolta propedeutiche successivamente al caricamento su piattaforma;

3. Controllo dei dati e approvazione da parte di soggetti diversi dai contributor (validator)

Si riporta di seguito la matrice di Governance del processo ESG

Livello	Organo/Funzione	Principali responsabilità
Supervisione strategica	Amministratori Delegati	Approva la strategia ESG, supervisiona rischi e opportunità e approva il Report di Sostenibilità.
Indirizzo e coordinamento	Comitato ESG	Coordina il processo di rendicontazione, monitora il Piano ESG e valida i principali contenuti del Report.
Produzione dei dati	Funzioni aziendali	Producono le informazioni quantitative e qualitative di competenza e ne garantiscono completezza e correttezza.
Controllo	Validator di funzione	Verificano coerenza, completezza e tracciabilità dei dati prima della validazione finale.

Per il primo anno di rendicontazione, il Comitato ESG del Gruppo si è avvalso del supporto specialistico di una società di consulenza esterna nelle attività metodologiche, nella raccolta dei dati, nel calcolo di alcune metriche e nel supporto alla validazione delle informazioni, fermo restando che la responsabilità della predisposizione e approvazione del Report rimane in capo al Gruppo.

1.2 Dichiarazione di conformità agli ESRS

Il presente documento non costituisce una dichiarazione di conformità agli ESRS ai sensi dell'art. 19-bis della Direttiva 2013/34/UE come modificata dalla CSRD. Alcuni requisiti informativi previsti dagli ESRS non sono stati applicati integralmente, in quanto il Report è predisposto su base volontaria e secondo un principio di proporzionalità. Le principali limitazioni riguardano:

- Assenza di un piano di transizione strutturato come previsto dallo standard ESRS
- Limitata disponibilità di dati lungo la catena del valore e, in certi casi, in riferimento alle sedi secondarie di alcune società del Gruppo con particolare riferimento ai dati ambientali;
- Assenza di serie storiche complete;
- Sviluppo progressivo di metriche e target in linea con il processo di crescita di maturità ESG del Gruppo
- Target di natura qualitativa
- Investimenti e costi (Capex e Opex) riferiti alle azioni in corso o future rappresentati in modo descrittivo e comunque non riconducibili a voci specifiche nel bilancio civilistico poiché il Gruppo, alla data del presente Report, non dispone ancora di un sistema strutturato di rendicontazione economica delle risorse ESG per singola area tematica

In considerazione della natura volontaria del presente Report e del fatto che il 2025 rappresenta il primo esercizio di rendicontazione del Gruppo, non è stato ancora definito un piano temporale per il progressivo superamento delle limitazioni informative evidenziate nel documento. Il Gruppo intende rivalutare il percorso di evoluzione del proprio sistema di reporting ESG alla luce dell'evoluzione del quadro normativo europeo e della prevista adozione dei nuovi European Sustainability Reporting Standards (ESRS), definendo successivamente le priorità e le relative tempistiche di implementazione.

Il Gruppo ha applicato i principi di rilevanza, proporzionalità e materialità nella selezione delle informazioni riportate, privilegiando i temi ritenuti maggiormente significativi in relazione al proprio modello di business e al contesto operativo.

1.3 Perimetro di consolidamento e perimetro ESG

Il perimetro della presente Relazione di Sostenibilità, salvo ove diversamente specificato, coincide con il perimetro di consolidamento del bilancio consolidato di Gabetti Property Solutions S.p.A. per l'esercizio 2025, comprendendo tutte le società controllate incluse nel consolidamento integrale (per maggiori dettagli si rimanda all'Organigramma del Gruppo riportato al punto 2.2.1 SBM-1 Modello di business e catena del valore).

Il perimetro ESG è stato definito in coerenza con quello finanziario, al fine di garantire rappresentatività e comparabilità tra dati economico-finanziari e informazioni di sostenibilità. Le informazioni ambientali, sociali e di governance si riferiscono alle attività svolte direttamente dal Gruppo e, ove rilevante, includono elementi riferiti alla catena del valore.

Eventuali esclusioni o limitazioni nel perimetro di raccolta dati sono esplicitamente indicate nelle sezioni tematiche di riferimento, in applicazione del principio di trasparenza previsto dagli ESRS.

La presente Relazione di Sostenibilità include, oltre alle attività direttamente svolte dal Gruppo, anche elementi informativi relativi alla **catena del valore a monte e a valle**, ove ritenuti rilevanti in base all'analisi di doppia materialità.

In particolare, con riferimento alla catena del valore a monte, il Gruppo ha considerato gli impatti e i rischi connessi ai rapporti con fornitori, partner e collaboratori esterni, in relazione ai servizi erogati e alle attività di supporto al business.

Per quanto riguarda la catena del valore a valle, sono stati presi in considerazione gli effetti delle attività del Gruppo sui clienti e sugli utenti finali dei servizi immobiliari, nonché il ruolo svolto dal Gruppo nella gestione e valorizzazione degli asset immobiliari.

Alla data del presente Report, la copertura delle informazioni relative alla catena del valore si basa prevalentemente su dati qualitativi e su valutazioni interne, in considerazione della complessità nella raccolta di dati strutturati lungo tutta la filiera.

Il Gruppo prevede di estendere progressivamente il perimetro e il livello di dettaglio delle informazioni relative alla catena del valore nei prossimi esercizi, anche attraverso il rafforzamento dei processi di raccolta dati e il coinvolgimento dei principali stakeholder.

Il Gruppo non si è avvalso, per l'esercizio di riferimento, della facoltà prevista dagli ESRS di omettere informazioni rilevanti in quanto considerate sensibili sotto il profilo della proprietà intellettuale, del know-how o dei risultati dell'innovazione. Le informazioni incluse nel presente Report sono state selezionate tenendo conto dei principi di trasparenza e rilevanza, nonché della necessità di tutelare, ove applicabile, la posizione competitiva del Gruppo.

1.4 Processo di raccolta dati e sistema di controllo interno

Il processo di raccolta e consolidamento delle informazioni ESG è coordinato a livello centrale e coinvolge le principali funzioni aziendali, in collaborazione con le società del Gruppo.

Il processo si articola nelle seguenti fasi:

- identificazione delle informazioni richieste dagli ESRS;
- assegnazione delle responsabilità di raccolta per ciascun dominio tematico;
- raccolta dei dati a livello di funzione o società;
- validazione interna e controlli di coerenza;
- consolidamento e revisione finale.

I dati quantitativi sono supportati da evidenze documentali e, ove applicabile, da sistemi informativi aziendali. Per le informazioni qualitative, è stata effettuata una revisione interna volta a garantire coerenza con le policy e con i processi effettivamente in essere.

Il sistema di controllo interno sarà progressivamente integrato per includere i flussi informativi ESG, con l'obiettivo di rafforzare l'affidabilità e la tracciabilità delle informazioni rendicontate.

1.5 Utilizzo di stime e assunzioni

Alcuni dati riportati nel presente Report sono basati su stime e assunzioni, in particolare in ambito ambientale (emissioni indirette) e lungo la catena del valore.

Le stime sono state effettuate utilizzando metodologie riconosciute a livello internazionale, fattori di conversione pubblicamente disponibili e criteri coerenti con gli ESRS.

Il Gruppo si impegna a migliorare progressivamente la qualità e granularità dei dati primari, riducendo nel tempo il ricorso a stime e proxy.

1.6 Comparabilità e cambiamenti metodologici

Il 2025 rappresenta il primo esercizio di redazione del Report di Sostenibilità secondo struttura ESRS. Pertanto, per alcune informazioni non è disponibile una serie storica completa. Ove presenti dati comparativi, è stata mantenuta coerenza metodologica rispetto all'esercizio precedente. Eventuali cambiamenti nei criteri di calcolo, nei perimetri o nelle metodologie sono indicati nei paragrafi tematici di riferimento.

1.7 Revisione esterna

Il Gruppo valuterà progressivamente l'estensione del perimetro di revisione esterna delle informazioni ESG, in linea con l'evoluzione normativa e con il rafforzamento dei processi interni.

Per l'esercizio 2025, il Report è predisposto su base volontaria e non è soggetto a revisione obbligatoria ai sensi della CSRD. Eventuali attività di verifica indipendente saranno comunicate nei prossimi esercizi.

1.8 Informativa in relazione a circostanze specifiche

Sono di seguito riportate le informative relative a circostanze specifiche:

- **Orizzonti temporali:** L'azienda in linea con quanto previsto dallo standard ESRS 1 - sezione 6.4, considera i seguenti orizzonti temporali:
 - o breve termine: termine che coincide con il periodo di rendicontazione (1 anno)
 - o medio termine: termine 2-5 anni
 - o lungo termine: termine oltre i 5 anni
- **Stime riguardanti la catena del valore:** Alla data della presente rendicontazione, la disponibilità di dati strutturati relativi alla catena del valore a monte e a valle è limitata. Il report di sostenibilità copre in modo completo le attività direttamente controllate dal Gruppo Gabetti e le società incluse nel perimetro di rendicontazione, mentre la copertura delle informazioni quantitative, principalmente di carattere ambientale, relative alla catena del valore estesa risulta attualmente parziale vista la difficoltà di reperimento dei dati presso terzi. Il Gruppo ha avviato un percorso di progressivo rafforzamento dei processi di raccolta dati lungo la catena del valore e prevede, nei prossimi esercizi, di ampliare la disponibilità e l'affidabilità delle informazioni, in coerenza con i requisiti degli ESRS e con il crescente livello di maturità del proprio sistema ESG. La copertura della catena del valore sarà inoltre progressivamente estesa in funzione della disponibilità dei dati e del livello di influenza esercitato dal Gruppo
- **Cause di incertezza nelle stime e nei risultati:** Al momento, considerato il processo di determinazione delle metriche quantitative come sopra descritto, si evidenziano alcune aree tematiche con parziali livelli di incertezza di misura.

Il Gruppo Gabetti si pone l'obiettivo di creare un modello che permetta di ridurre il grado di incertezza della misura per i prossimi esercizi.

- **Modifiche rispetto ai periodi precedenti:**

- Non si evidenziano modifiche nella redazione e nella presentazione delle informazioni di sostenibilità rispetto ai precedenti periodi di riferimento poiché trattasi del primo report di sostenibilità per il Gruppo Gabetti
- Non si evidenziano errori rilevanti nei precedenti periodi di riferimento poiché trattasi di primo report di sostenibilità

- **Informative richieste da altre normative in materia di rendicontazione di sostenibilità:** Il Gruppo non divulga informazioni sulla sostenibilità secondo eventuali altre disposizioni in materia di sostenibilità. Alcune società, tuttavia, dispongono di alcune certificazioni che possono essere considerate parte integrante del percorso ESG intrapreso, in particolare:

- la ISO 9001 - Sistema di Gestione della Qualità;
- ISO 14001 - Sistema di Gestione Ambientale;
- ISO 45001 - Sistema di Gestione della Sicurezza nei luoghi di lavoro
- UNI PdR 125:2022 - Certificazione della parità di genere

- **Inclusione mediante riferimento:** Il Gruppo ha fatto un utilizzo limitato dell'opzione di inclusione mediante riferimento prevista dagli ESRS. Le informazioni contenute nel presente Report sono state, ove possibile, riportate direttamente all'interno del documento al fine di garantire completezza, chiarezza e fruibilità per gli stakeholder. Eventuali riferimenti a documenti esterni, quali il bilancio consolidato o altre informative societarie, sono esplicitamente indicati nei casi in cui tali documenti contengano informazioni rilevanti ai fini della rendicontazione.

- **Uso di disposizioni transitorie in conformità dell'appendice C ESRS 1:** Il Gruppo Gabetti non supera, alla data della presente rendicontazione, il numero medio di 750 dipendenti. Pur avvalendosi delle disposizioni transitorie, ha ritenuto opportuno fornire, ove disponibili, informazioni qualitative aggiuntive sulle tematiche risultate materiali. In applicazione di tali disposizioni, Il Gruppo omette, per il presente periodo di rendicontazione, parte delle informazioni richieste dai seguenti European Sustainability Reporting Standards:

- ESRS S2 - Lavoratori della catena del valore
- ESRS S3 - Comunità interessate
- ESRS S4 - Consumatori e utenti finali

Seppur non obbligata per il 1° anno di rendicontazione, considera invece l'ESRS S1 poiché ritenuto importante per impostare il proprio percorso sugli aspetti Sociali.

Resta inteso che tutte le tematiche escluse dal 1° anno di rendicontazione sono state comunque considerate nell'ambito del processo di valutazione della doppia rilevanza.

Per queste tematiche, risultate rilevanti a valle di tale processo, Il Gruppo fornisce, nella misura compatibile con il livello attuale di maturità del sistema di raccolta dati, una descrizione qualitativa comprendente:

- le principali questioni ritenute rilevanti;
- l'eventuale esistenza di obiettivi o iniziative programmate e i relativi progressi;
- le politiche e azioni attualmente in essere o in fase di definizione;
- le metriche disponibili e pertinenti.

Il Gruppo prevede di sviluppare progressivamente la capacità informativa relativa a tali temi e di ampliare, nei prossimi esercizi di rendicontazione, la copertura quantitativa e qualitativa delle informative, in coerenza con l'evoluzione dei propri sistemi di gestione e con le tempistiche previste dalla disciplina ESRS al netto di eventuali aggiornamenti normativi.

- **Integrazione nel modello di Business e nella strategia**

- ESRS - S2: Sono state considerate rilevanti le seguenti questioni (rif. ESRS 1 - Appendice A):
 - formazione e crescita professionale
 - privacy;

Il modello di business del Gruppo Gabetti, che per diverse tipologie di servizi erogati da alcune delle società del Gruppo si basa anche su fornitori e partner strategici esterni, tiene conto di tali aspetti attraverso:

- momenti formativi erogati, in certi casi, con le stesse modalità con cui viene erogata formazione alle risorse interne
 - controllo periodico dell'operato dei partner
 - Condivisione con i partner e fornitori strategici delle regole procedure di sicurezza dati e privacy
- ESRS – S3: Sono state considerate rilevanti le seguenti questioni (rif. ESRS 1 – Appendice A):
- Impatti economici, sociali e culturali

I servizi di alcune società del Gruppo Gabetti (vedasi Linea di Business Real Estate Network services) hanno un impatto non trascurabile sulla comunità poichè sono servizi in qualche modo paragonabili al B2C. In questo contesto, il modello di business del Gruppo prevede un approccio volto a considerare, ove rilevante, gli impatti delle proprie attività sulle comunità interessate, in coerenza con una gestione responsabile e sostenibile del patrimonio immobiliare.

- ESRS – S4: Sono state considerate rilevanti le seguenti questioni (rif. ESRS 1 – Appendice A):
- qualità, e affidabilità dei servizi forniti ai clienti;
 - sicurezza delle informazioni gestite e privacy;
 - inclusione dei servizi (riferito ai servizi più di taglio B2C)

Il modello di business e la strategia aziendale del Gruppo Gabetti pongono attenzione alla qualità dei servizi erogati e alla relazione con i clienti, in un'ottica di affidabilità, continuità di servizio e trasparenza.

Obiettivi previsti

Alla data della presente rendicontazione non sono ancora formalizzati obiettivi con scadenze temporali specifiche relativi ai lavoratori della catena del valore, comunità interessate e utenti finali per le tematiche materiali emerse. La Società prevede di definirli progressivamente nei prossimi esercizi, in coerenza con lo sviluppo del sistema ESG e con il rafforzamento sia delle capacità informative sia di coinvolgimento dei soggetti interessati.

Politiche

- ESRS – S2: Il tema è attualmente presidiato principalmente attraverso:
- il Codice Etico del Gruppo Gabetti, che definisce principi di correttezza, legalità e tutela delle persone;
 - procedure, linee guida e regolamenti, prassi interne relative alla selezione e gestione dei fornitori e partner.

Sono in valutazione progressivi rafforzamenti formali delle politiche specifiche in materia sociale.

- ESRS – S3: Il tema è attualmente presidiato esclusivamente attraverso il Codice Etico del Gruppo Gabetti, che definisce principi di correttezza, legalità e tutela delle persone;
- ESRS – S4: Le tematiche sono attualmente presidiate principalmente attraverso:
- il Codice Etico, che definisce le regole comportamentali con gli utenti finali dei servizi (clienti);
 - procedure interne principalmente afferenti al Sistema di Gestione della Qualità (ISO 9001) per le aziende del gruppo dotate di tale certificazione

Azioni previste

Il Gruppo ha avviato un percorso progressivo volto a individuare, monitorare e gestire i potenziali impatti negativi, effettivi e potenziali, connessi alle proprie attività, anche in relazione ai lavoratori lungo la catena del valore, alle comunità interessate e ai consumatori e utenti finali.

In particolare, le azioni intraprese si basano su:

- l'analisi dei principali impatti, rischi e opportunità attraverso il processo di doppia materialità che viene aggiornato su base annuale
- il monitoraggio delle attività operative e dei rapporti con gli stakeholder rilevanti;
- l'adozione di procedure e principi aziendali volti a garantire correttezza, trasparenza e qualità dei servizi erogati;
- la gestione delle segnalazioni e delle eventuali criticità attraverso i canali e i presidi organizzativi esistenti.

In particolare:

- per i lavoratori nella catena del valore, il Gruppo monitora i rapporti con fornitori e partner, promuovendo il rispetto dei principi etici e delle normative applicabili;
- per le comunità il Gruppo tiene conto, ove rilevante, degli impatti delle proprie attività sui contesti territoriali in cui opera, promuovendo un approccio responsabile nella gestione degli immobili;
- per gli utenti finali, il Gruppo pone particolare attenzione alla qualità dei servizi, alla trasparenza delle informazioni e alla tutela dei dati personali. Questo aspetto risulta più strutturato per quelle società del Gruppo dotate di certificazioni con particolare riferimento alla ISO 9001

Metriche

Alla data della presente rendicontazione non sono disponibili metriche quantitative strutturate relative ai lavoratori della catena del valore, comunità interessate e utenti finali. Seppur non previsti dallo standard ESRS, il Gruppo sta valutando se dotarsi di alcuni indicatori pertinenti e affidabili per misurare le proprie performance in merito alle 3 aree tematiche oggetto di disposizioni transitorie.

1.9 Informazioni mancanti

Qualora talune informazioni richieste dagli ESRS non siano riportate nel presente documento, ciò dipende dalla loro non rilevanza rispetto ai risultati dell'analisi di doppia materialità, dall'indisponibilità dei dati nel primo esercizio di rendicontazione oppure dalla natura volontaria del presente Report.

Il raccordo delle informazioni inserite in bilancio con i disclosure point previsti dagli ESRS è riportato in allegato 3 (vedi 7.3).

ESRS 2 – Informazioni Generali

2

2. ESRS 2 – Informazioni Generali

2.1 GOV – Governance

2.1.1 Ruolo degli organi di amministrazione, direzione e controllo (GOV-1)

Gli organi di Amministrazione, Direzione e Controllo sono rappresentati rispettivamente da:

- CdA – Consiglio di Amministrazione
- Top Management di Gruppo
- Collegio Sindacale

Il Consiglio di Amministrazione di Gabetti Property Solutions S.p.A. è responsabile dell'indirizzo strategico e della supervisione complessiva delle attività del Gruppo e viene aggiornato relativamente agli aspetti rilevanti in materia ambientale, sociale e di governance.

Le responsabilità in materia di sostenibilità sono progressivamente integrate nei ruoli e nelle responsabilità delle funzioni aziendali e degli organi di governance, in coerenza con l'evoluzione del sistema di gestione ESG del Gruppo e con i principi e le politiche aziendali applicabili. Alla data del presente report il processo di integrazione non può ancora considerarsi pienamente raggiunto soprattutto a causa delle molteplici realtà presenti nel Gruppo ma è auspicabile un miglioramento progressivo nei prossimi esercizi.

Nel corso dell'esercizio 2025, il Gruppo ha comunque avviato un percorso di integrazione delle tematiche ESG nei processi decisionali e nei sistemi di gestione aziendale. In tale ambito, è stato costituito un Comitato ESG con funzioni di indirizzo, coordinamento e monitoraggio delle iniziative di sostenibilità. Il Comitato ESG è composto dai seguenti membri:

- l'Amministratore Delegato;
- il Direttore Risorse Umane;
- il Direttore Marketing e Comunicazione;
- il Direttore Amministrazione, Finanza e Controllo;
- il Direttore Legale e Societario.

Il Comitato ESG supporta l'integrazione dei fattori ESG nelle strategie e nei processi aziendali, coordina le attività connesse alla rendicontazione di sostenibilità, monitora l'evoluzione normativa e favorisce il coinvolgimento delle diverse funzioni aziendali sui temi di sostenibilità.

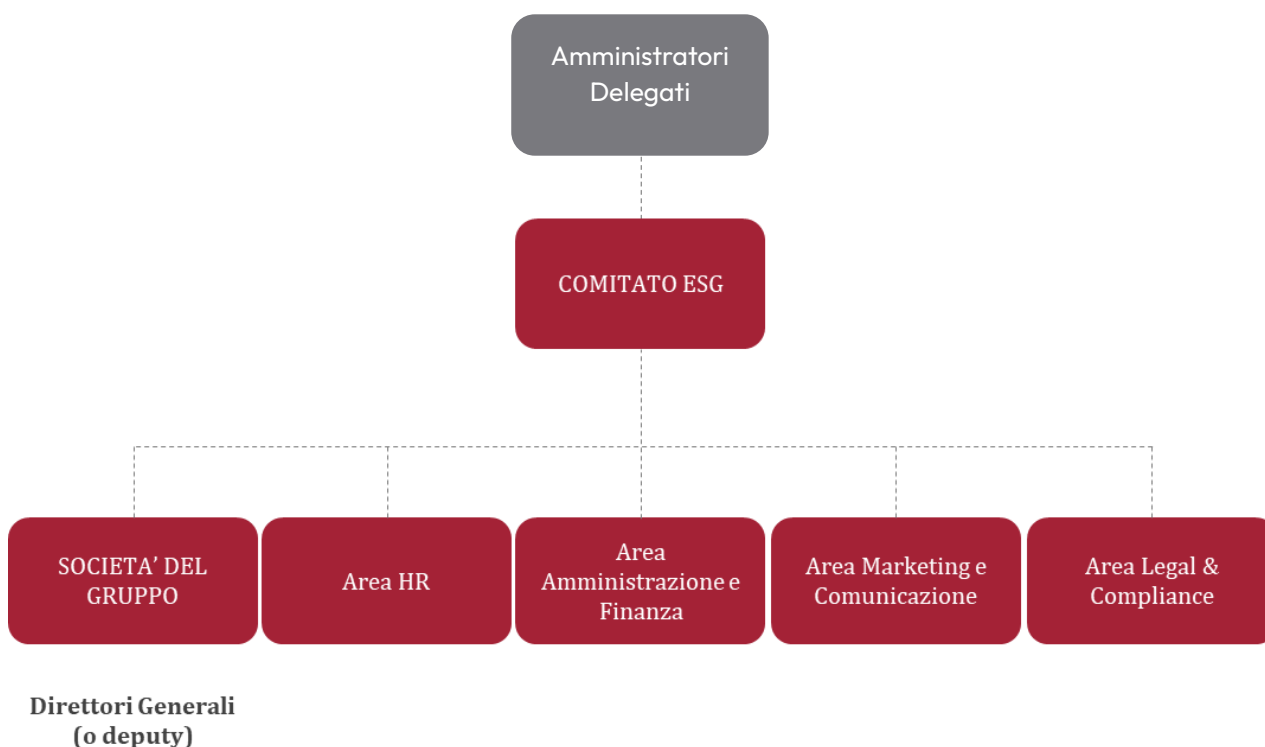
Le tematiche ESG sono portate all'attenzione degli Amministratori Delegati attraverso flussi informativi periodici anche sulla base delle attività e delle analisi sviluppate dal Comitato ESG. Lo stesso Comitato opera in coordinamento con il management aziendale e riferisce periodicamente agli Amministratori Delegati in merito alle principali tematiche e iniziative in ambito ESG.

La responsabilità operativa per l'implementazione delle iniziative di sostenibilità è attribuita alle funzioni aziendali competenti, che operano in coordinamento tra loro, con il supporto del Comitato ESG.

Le attività connesse alla gestione degli impatti, rischi e opportunità non sono ancora integrate completamente nei sistemi di controllo interno e di gestione dei rischi del Gruppo (ad eccezione di quanto emerge dall'analisi di materialità e dagli aggiornamenti successivi), nonché nei processi delle funzioni aziendali competenti, tra cui amministrazione, finanza e controllo, risorse umane, area legale e compliance.

Il Gruppo ha avviato un percorso progressivo di integrazione dei fattori ESG nella propria strategia avviando un percorso di progressiva definizione di obiettivi ESG, coerenti con i principali impatti, rischi e opportunità individuati. L'integrazione dei fattori ESG nel business è riportata anche nel piano strategico 2026-2028 a cui si rimanda per gli approfondimenti necessari.

Si riporta di seguito il modello di gestione dei temi ESG:



Amministratori Delegati: Approvano le strategie ESG, supervisionano rischi, impatti e opportunità, ricevono aggiornamenti dal Comitato ESG. Approvano i contenuti del report che viene portato in CdA.

Comitato ESG: Definisce e coordina le iniziative ESG con l'eventuale supporto di consulenti esterni, analizza e approva i contenuti per il reporting, si interfaccia con le funzioni aziendali e con le società del Gruppo per la raccolta dei dati propedeutici al reporting.

Funzioni aziendali: costituite dalle funzioni aziendali della Capogruppo e dai referenti operativi delle società del Gruppo, supportano l'execution delle iniziative ESG definite, le attività di aggiornamento periodico propedeutiche al reporting (mappatura stakeholder, materialità) nonché il processo di raccolta dati per il reporting.

Le tematiche di sostenibilità sono presidiate da competenze multidisciplinari presenti all'interno del Gruppo, in particolare nell'ambito delle funzioni rappresentate nel Comitato ESG. Tali competenze coprono aspetti organizzativi, finanziari, legali, di gestione delle risorse umane e di comunicazione e risultano coerenti con i principali impatti, rischi e opportunità individuati dal Gruppo. È comunque previsto il supporto di esperti ESG (Specialist) soprattutto per coprire l'eventuale carenza conoscitiva dei processi di reporting, della normativa e degli standard di sostenibilità oltre che di aspetti tecnici principalmente legati al pillar E (Environment).

Il Gruppo prevede una progressiva evoluzione dei propri assetti organizzativi e di governance in ambito ESG, in linea con lo sviluppo del sistema di rendicontazione e con l'integrazione dei fattori di sostenibilità nei processi strategici e operativi.

Gli organi di Amministrazione, Direzione e Controllo sono rappresentati rispettivamente da:

- CdA – Consiglio di Amministrazione
- Top Management di Gruppo
- Collegio Sindacale

Membri Organi di Amministrazione, Direzione e Controllo (Numero)	Uomini	Donne	Altro	Non Comunicato	Totale
Membri totali	9	6	0	0	15
Membri esecutivi	2	0	0	0	2
Membri non esecutivi	7	6	0	0	13
Membri del Consiglio indipendenti	4	3	0	0	7

Membri Organi di Amministrazione, Direzione e Controllo (Percentuale)	Uomini	Donne	Altro	Non Comunicato	Totale
Membri totali	60,00%	40,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Membri esecutivi	13.33%	0.00%	0,00%	0,00%	13.33%
Membri non esecutivi	46.67%	40.00%	0,00%	0,00%	86.67%
DIVERSITA' DI GENERE	66.67%				
Membri del Consiglio indipendenti	26.67%	20.00%	0,00%	0,00%	46.67%

Informazioni integrative

- Esperienza dei membri degli organi di amministrazione, direzione e controllo:** I membri degli organi di amministrazione, direzione e controllo indicati nella presente sezione, con particolare riferimento a quelli facenti parte del CdA e del Top Management possiedono comprovata esperienza professionale in relazione ai settori in cui l'impresa opera, ai prodotti/servizi offerti e alle principali aree geografiche di attività dell'impresa.

2.1.2 Informazioni fornite agli organi di governance (GOV-2)

Gli Amministratori Delegati di Gabetti Property Solutions S.p.A. è informato in merito alle tematiche ambientali, sociali e di governance attraverso flussi informativi predisposti dal management aziendale, con il coordinamento del Comitato ESG. Tali flussi informativi, allo stato attuale, non sono ancora completamente formalizzati in un processo strutturato e sono forniti principalmente in occasione delle attività connesse allo sviluppo del percorso ESG del Gruppo, inclusa la predisposizione della presente Relazione di Sostenibilità, nonché in presenza di specifiche esigenze informative.

Le informazioni condivise riguardano, in particolare:

- i principali impatti, rischi e opportunità individuati nell'ambito del processo di doppia materialità;
- le iniziative avviate dal Gruppo in ambito ESG;
- l'evoluzione del quadro normativo di riferimento;
- primi elementi di monitoraggio relativi a politiche, azioni e indicatori, ove disponibili;
- eventuali criticità o aree di attenzione emerse nel corso delle attività.

Il Comitato ESG svolge un ruolo di raccordo tra le diverse funzioni aziendali e gli organi di governance, contribuendo alla raccolta e alla sistematizzazione delle informazioni rilevanti e supportando il management nella loro condivisione. Con riferimento all'integrazione degli impatti, dei rischi e delle opportunità nei processi decisionali, il Gruppo si trova in una fase iniziale di sviluppo. Alla data del presente Report, tali elementi sono oggetto di analisi e progressiva considerazione, ma non risultano ancora pienamente integrati in modo sistematico nei processi di definizione della strategia, nelle decisioni relative alle operazioni rilevanti e nei sistemi strutturati di gestione del rischio. Nonostante ciò, le tematiche ESG sono progressivamente portate all'attenzione degli organi di governance e del management, anche al fine di favorire una maggiore integrazione futura nei processi decisionali e valutativi.

Nel corso dell'esercizio, il Consiglio di Amministrazione è stato informato principalmente in merito all'evoluzione del quadro normativo in materia di sostenibilità, inclusi gli sviluppi relativi alla Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), agli European Sustainability Reporting Standards (ESRS) e alle iniziative di revisione e semplificazione normativa a livello europeo (c.d. "Omnibus"). Ulteriori tematiche ESG rilevanti, quali il cambiamento climatico, la gestione del capitale umano, la qualità dei servizi e i presidi di governance e conformità, sono state oggetto di analisi e discussione principalmente nell'ambito delle attività del Comitato ESG. Alla data del presente Report, tali tematiche non risultano ancora sistematicamente trattate a livello del Consiglio di Amministrazione, in considerazione della fase iniziale di sviluppo del percorso ESG del Gruppo. Il Gruppo prevede una progressiva estensione del perimetro delle informazioni ESG condivise con gli organi di amministrazione nei prossimi esercizi, in coerenza con l'evoluzione del sistema di governance e dei processi di rendicontazione.

2.1.3 Integrazione performance ESG negli incentivi (GOV-3)

Alla data del presente Report, il Gruppo Gabetti non ha ancora introdotto sistemi strutturati di incentivazione del management collegati a obiettivi specifici in ambito ambientale, sociale e di governance.

Nel corso dell'esercizio, il Gruppo ha avviato un percorso di analisi e integrazione progressiva delle tematiche ESG nei propri processi di gestione e controllo, che costituisce un presupposto per eventuali sviluppi futuri anche in relazione ai sistemi di incentivazione.

Le tematiche ESG sono attualmente considerate a livello qualitativo nell'ambito delle attività di indirizzo e monitoraggio svolte dagli organi di governance e dal management, ma non sono ancora formalmente integrate nei sistemi di remunerazione variabile o nei meccanismi incentivanti.

Il Gruppo si riserva di valutare, nei prossimi esercizi, l'eventuale introduzione di indicatori e obiettivi ESG nei sistemi di incentivazione del management, in coerenza con l'evoluzione del proprio sistema di gestione della sostenibilità e con il progressivo consolidamento dei processi di misurazione e monitoraggio delle performance ESG.

2.1.4 Dichiarazione sul dovere di diligenza (GOV-4)

Il Gruppo Gabetti ha avviato nel corso del 2024 un percorso progressivo volto a integrare i principi di sostenibilità nei propri processi aziendali, in coerenza con quanto previsto dagli European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

Alla data del presente Report, il Gruppo non ha ancora formalizzato un sistema strutturato di due diligence in ambito ESG pienamente integrato e conforme a tutti i requisiti previsti dagli standard di riferimento. Tuttavia, sono stati avviati diversi elementi che contribuiscono allo sviluppo di un approccio progressivo alla gestione degli impatti, dei rischi e delle opportunità.

In particolare:

- a) **Integrazione nella governance, strategia e modello di business:** il Gruppo ha avviato un percorso di integrazione delle tematiche ESG nei propri sistemi di governance, anche attraverso la costituzione di un Comitato ESG e l'attivazione di flussi informativi verso gli organi di amministrazione. L'integrazione nelle strategie e nel modello di business è attualmente in fase iniziale di sviluppo.
- b) **Coinvolgimento degli stakeholder:** il Gruppo ha avviato attività di coinvolgimento dei principali stakeholder nell'ambito del processo di doppia materialità, che ha consentito di raccogliere input utili all'identificazione dei temi ESG rilevanti. Tali attività rappresentano un primo passo verso un coinvolgimento più strutturato lungo le diverse fasi del processo di due diligence.
- c) **Individuazione e valutazione degli impatti negativi:** nel corso dell'esercizio, il Gruppo ha effettuato una prima analisi degli impatti, rischi e opportunità attraverso il processo di doppia materialità, che costituisce la base per l'identificazione degli impatti negativi effettivi e potenziali connessi alle proprie attività e, ove rilevante, alla catena del valore.
- d) **Azioni di prevenzione e mitigazione:** alla data del presente Report, le azioni intraprese dal Gruppo si collocano prevalentemente nell'ambito dei presidi organizzativi e delle procedure già esistenti (quali sistemi di controllo interno, compliance e gestione dei rischi), che contribuiscono, ove applicabile, alla prevenzione e gestione degli impatti negativi. Non è ancora stato sviluppato un sistema strutturato e formalizzato di intervento specificamente dedicato agli impatti ESG.
- e) **Monitoraggio e comunicazione:** il Gruppo ha avviato attività di raccolta dati e monitoraggio delle informazioni ESG ai fini della predisposizione della presente Relazione di Sostenibilità. Tali attività rappresentano un primo passo verso lo sviluppo di sistemi più strutturati di monitoraggio dell'efficacia delle azioni intraprese e di comunicazione verso gli stakeholder.

Nel complesso, le attività sopra descritte rappresentano i primi elementi di un sistema di due diligence ESG in fase di progressiva strutturazione. Il Gruppo prevede di rafforzare tale sistema nei prossimi esercizi, con particolare riferimento all'integrazione nei processi decisionali, al coinvolgimento della catena del valore e alla formalizzazione delle procedure di monitoraggio e gestione degli impatti.

2.1.5 Gestione del rischio e controlli interni sulla rendicontazione di sostenibilità (GOV-5)

Il Gruppo Gabetti ha avviato un percorso progressivo di integrazione delle informazioni di sostenibilità nei propri processi di controllo e gestione, in coerenza con lo sviluppo del sistema di rendicontazione ESG e con l'evoluzione del quadro normativo di riferimento.

Il processo di predisposizione della Relazione di Sostenibilità si basa su un modello organizzativo che prevede:

- il coordinamento centrale delle attività di raccolta dati ESG;
- il coinvolgimento delle funzioni aziendali responsabili dei diversi ambiti informativi;
- attività di verifica di coerenza e validazione interna dei dati e delle informazioni qualitative raccolte;
- il supporto del Comitato ESG nel monitoraggio complessivo del processo di reporting.

Il processo di raccolta e gestione dei dati ESG è supportato da un applicativo dedicato alla rendicontazione (ESGeo), che consente la gestione strutturata dei flussi informativi attraverso workflow definiti. In particolare, il sistema prevede l'assegnazione di ruoli e responsabilità differenziati tra i soggetti coinvolti nel processo, con specifici profili di contribuzione e validazione dei dati, nonché la tracciabilità delle informazioni inserite e delle relative attività di verifica. Tale strumento rappresenta un elemento a supporto del rafforzamento progressivo dei presidi di controllo interno sulla rendicontazione di sostenibilità, contribuendo a migliorare l'affidabilità, la coerenza e la trasparenza delle informazioni ESG raccolte.

Grazie al tool di rendicontazione e alla solidità del processo insito nel sistema, non sono stati individuati rischi significativi residui legati alla struttura di reporting, fermo restando che il sistema è in fase di progressivo rafforzamento. I rischi individuati sono riferibili principalmente alle modalità con le quali possono essere condotte le fasi di due diligence di sostenibilità e di doppia materialità, oltre alle fasi successive di reperimento e caricamento delle informazioni dei vari data point.

Nello specifico, sono stati individuati seguenti rischi:

1. Rispetto dello standard: svolgimento della due diligence e dell'analisi di materialità non pienamente in linea con lo standard
2. Completezza delle informazioni rendicontate: omissione di informazioni rilevanti rispetto al perimetro dichiarato
3. Accuratezza delle informazioni rendicontate: errori nella raccolta o interpretazione dei dati
4. Consistenza: incongruenze nei dati rispetto ai benchmark o rispetto ad altre informative pubbliche inerenti i medesimi ambiti tematici. Dal secondo anno di rendicontazione, le incongruenze potrebbero essere anche tra anni diversi di rendicontazione

Per quanto riguarda il rischio riportato al punto 1, al fine di mitigarne gli effetti potenziali, il Gruppo ha deciso di farsi supportare da advisor esperti ESG, che hanno collaborato alla due diligence iniziale e successivo processo di analisi di doppia materialità.

Per quanto riguarda gli altri rischi (2, 3, 4), legati maggiormente al caricamento delle informazioni, il Comitato ESG ha richiesto comunque un affiancamento delle risorse dedicate a questa attività da parte dell'advisor esperto ESG anche per contribuire alla loro formazione con l'obiettivo di renderle autonome nel corso dei prossimi anni compatibilmente con le attività legate al business del Gruppo.

2.2 SBM – Strategy and Business Model

2.2.1 Modello di business e catena del valore (SBM-1)

Informazioni generali

Il Gruppo Gabetti, attraverso la propria Capogruppo e le sue controllate, opera come full service provider nel settore dei servizi immobiliari, articolando le proprie attività lungo l'intera catena del valore del real estate, attraverso diverse linee di business che comprendono intermediazione, advisory, valutazioni, gestione immobiliare e servizi tecnici specialistici. Il modello di business si basa su un'offerta integrata di servizi rivolti a clienti corporate e retail, con una presenza capillare sul territorio italiano e il coinvolgimento di diverse società controllate e partner operativi.

Le attività del Gruppo si sviluppano lungo l'intera catena del valore del real estate, che comprende:

- attività a monte, quali il coinvolgimento di fornitori, partner tecnici e collaboratori esterni necessari all'erogazione dei servizi;
- attività operative core, relative alla prestazione dei servizi immobiliari;
- attività a valle, connesse alla relazione con clienti e utenti finali e agli effetti generati dalla gestione e valorizzazione degli asset immobiliari.

In tale contesto, il Gruppo svolge un ruolo rilevante nell'orientare decisioni relative alla gestione, valorizzazione e trasformazione del patrimonio immobiliare, contribuendo indirettamente alle dinamiche di sviluppo urbano, all'efficienza energetica degli edifici e alla qualità degli spazi abitativi e lavorativi.

Il settore immobiliare è attualmente interessato da profondi cambiamenti legati, tra gli altri, alla transizione climatica, all'evoluzione normativa, alla crescente attenzione alla sostenibilità degli edifici, all'accessibilità abitativa e alla digitalizzazione dei servizi. In questo contesto, il Gruppo ha avviato un percorso progressivo di integrazione dei fattori ambientali, sociali e di governance nel proprio modello di business e nelle proprie strategie, riconoscendo tali elementi come leve rilevanti per la creazione di valore nel medio-lungo periodo.

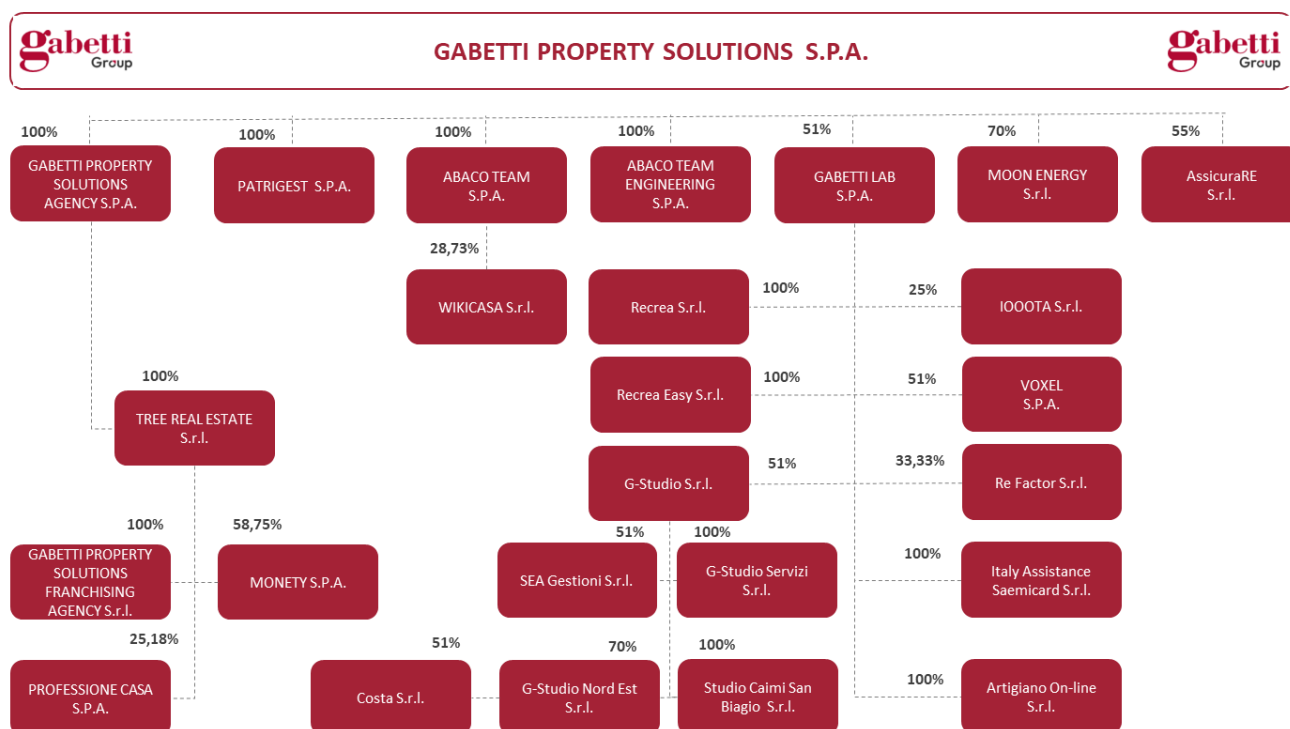
Alla data del presente Report, tale integrazione si trova in una fase iniziale di sviluppo e si traduce principalmente in:

- una prima analisi degli impatti, rischi e opportunità attraverso il processo di doppia materialità;
- l'avvio di iniziative di monitoraggio delle performance ESG;
- il progressivo coinvolgimento delle funzioni aziendali sui temi di sostenibilità;
- l'attenzione crescente alla qualità dei servizi, alla gestione delle risorse umane e ai presidi di governance.

Il Gruppo prevede di rafforzare progressivamente l'integrazione dei fattori ESG nel proprio modello di business, anche attraverso la definizione di obiettivi, l'evoluzione dei processi decisionali e il miglioramento dei sistemi di misurazione e monitoraggio delle performance.

Di seguito sono riportate informazioni più di dettaglio delle Linee di Business del Gruppo, dei servizi offerti e del mercato di riferimento.

Struttura del Gruppo al 31/12/2025



Il modello di business

Nel corso del 2025 il Gruppo ha adottato una nuova riclassificazione delle sue linee di business che sono passate da 2 (Agency & Corporate services; Real Estate Network Services) a 4 con l'obiettivo di valorizzare maggiormente le sinergie tra le varie società e i vari dipartimenti così come riportato anche nel piano strategico 2026-2028. Le attività sono ora suddivise nelle seguenti Linee di Business:

- **Agency Services** che include la società Gabetti Agency
- **Corporate Services** che comprende le società Abaco e Patrigest
- **Network Services** che raggruppa le attività del franchising (Gabetti Franchising, Tree Re e Moon) e il network creditizio (Monety e AssicuraRE);
- **Building Management & Renovation** che fa riferimento al Gruppo Gabetti Lab



Di seguito è riportata una breve descrizione delle società del Gruppo.

	
Linea di business	Corporate Services
L'azienda	Società del Gruppo certificata UNI EN ISO 9001:2015 e regolata da RICS, che offre consulenze strategiche mirate a conoscere approfonditamente il patrimonio immobiliare e valutazioni immobiliari, attraverso l'analisi degli scenari e la definizione delle migliori strategie di valorizzazione. La stessa opera come Advisor offrendo servizi a investitori istituzionali Pubblici e Privati, Banche d'affari, SGR, enti Pubblici, gruppi industriali, istituti Bancari, assicurazioni e imprese di costruzioni.
I servizi	Advisory Servizio di consulenza strategica per la creazione di valore nel processo di gestione immobiliare. La conoscenza dei fattori che concorrono alla creazione di valore e la predisposizione alla ricerca di informazioni qualitative e quantitative sul mercato, sono la base su cui Patrigest struttura il servizio di consulenza elaborando documenti chiari, professionali e su misura. Valuation Valutazioni in qualità di Esperto Indipendente per SGR e SICAF, valutazioni ai fini IVASS (Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni), valutazioni per operazioni di ristrutturazioni del debito, valutazioni per finanziamenti "Corporate", Perizie di Conferimento ex art. 2465, valutazioni immobiliari per la determinazione della copertura assicurativa, valutazioni per finalità strategiche. Rural Services Con il brand <i>Ruralset</i>, Patrigest offre consulenza agronomica ed è in grado di offrire servizi immobiliari integrati per supportare gli operatori economici delle aree rurali e valorizzare il settore agricolo. Risponde alle esigenze del comparto agricolo con servizi tecnici, valutativi, di intermediazione e formativi di alto standard grazie all'utilizzo di dati, tecnologie avanzate, innovazione e uno sguardo sempre volto alla sostenibilità.

Linea di business	Corporate Services
L'azienda	Società del gruppo che unifica competenze e professionalità nei settori della Due Diligence, dei Servizi Tecnici, del Property & Facility Management e delle valutazioni in ambito creditizio, vantando un'esperienza operativa pluriennale, sia nel settore privato sia in quello pubblico, attraverso la capacità di offrire soluzioni personalizzate e garantite da un sistema di gestione certificato. Abaco è certificata UNI EN ISO 9001:2015, UNI EN ISO 14001:2015 (gestione ambientale) e ISO 45001:2018 (Sistemi di Gestione della Sicurezza e della Salute dei Lavoratori). Al fine di garantire, inoltre, il rispetto degli standard internazionali nella erogazione dei servizi, Abaco è certificata RICS per Management Consultancy, Residential Property Practice e Project Management. Infine, la Società, a partire dal 2024 è certificata UNI/PdR125:2022 per la parità di genere.
I servizi	Audit & HSE Business Line Due Diligence tecniche, Gestione documentale, Project monitoring, Servizi tecnici professionali, Rilievi e calcolo consistenze, Due Diligence strutturali, Certificazioni per la vendita, Sicurezza, Consulenza impiantistica e di prevenzione incendi, Consulenza ambientale ed energetica. Property e Facility Gestione Amministrativa e Gestione Fiscale del patrimonio immobiliare, Gestione Contabile, Gestione del contenzioso, Gestione dei rapporti condominiali, Advisory tecnico e gestionale, Building Management, Gestione documentale, Project Management – Construction Management, Global services. Loan Services Servizi integrati di Valutazione, Due Diligence, Analisi Tecniche/Audit, Project Monitoring e SAL in fase di istruttoria e monitoraggio di crediti assistiti da garanzie reali in ambito immobiliare e strumentale. Controlli di secondo livello finalizzati alla cessione del credito in ambito di bonus edilizi. Abaco Engineering Società di Ingegneria del Gruppo Gabetti e svolge attività di Progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento Generale, Controllo dei costi, Sicurezza e Collaudo sia per opere tradizionali che per incentivi fiscali; Ingegneria di prevenzione incendi.

Linea di business	Building Management & Renovation
L'azienda	L'azienda opera, con un tratto fortemente distintivo orientato all'innovazione e alla sostenibilità, nei seguenti 3 ambiti di intervento: - Riqualificazione - Assistenza e manutenzione - Amministrazione condominiale e servizi alla persona
I servizi	Riqualificazione Gabetti Lab rappresenta la prima e più importante Rete di Imprese e Professionisti nell'ambito della riqualificazione immobiliare in Italia. Opera anche in qualità di ESCo con particolare attenzione ai mercati dei condomini, delle RSA, delle strutture alberghiere e della Pubblica Amministrazione Locale. Le Società con cui si pone sul mercato delle riqualificazioni sono Gabetti Lab, Voxel e REcrea. REcrea è nata per colmare il divario tra una domanda sempre più orientata verso immobili sostenibili ed efficienti e un'offerta che ancora fatica a stare al passo. Gran parte del patrimonio immobiliare attuale, infatti, è costituito da edifici obsoleti, spesso in classe energetica G o F, e quindi sempre meno appetibili sul mercato. Una criticità particolarmente evidente nelle province italiane, dove REcrea si propone come leva di rigenerazione, trasformando immobili piccoli e datati in nuove opportunità di valore. REcrea, in collaborazione con le altre strutture del Gruppo, acquista immobili che poi riqualifica e propone al mercato. Assistenza e manutenzione Gabetti Lab ha acquisito il 100% di Saemi, società leader di settore da oltre 30 anni grazie ad una centrale operativa h24 che supporta la Rete di oltre 12.000 artigiani presenti in tutta Italia. Saemi opera nei seguenti mercati: • Assicurativo • Condominio e singoli appartamenti - Gh24 Condominio e Casa • Progetti speciali - Artigiano Amico Amministrazione condominiale e servizi alla persona Due approcci complementari per un settore in grande evoluzione: -La Rete indiretta, formata da Studi di Amministrazione in Franchising -La Rete diretta, formata da Studi di Amministrazioni controllati da G-Studio S.r.l., una società dedicata del Gruppo Gabetti Lab L'obiettivo è evolvere l'approccio dell'amministratore standard operando su tre ambiti: - Attività amministrativa classicamente intesa - Attività tecnica che comprende i servizi dedicati all'edificio condominiale: come riqualificazione, smart building, manutenzione ordinaria e straordinaria, comunità energetiche, servizi assicurativi e finanziari. - Servizi alla persona con focus primario nell'ambito del "welfare condominiale"

Linea di business	Agency Services
L'azienda	Società del Gruppo dedicata alla consulenza ed all'intermediazione, attraverso le divisioni specializzate nei segmenti Corporate, Nuove Costruzioni e Frazionamenti (Home Value), che collaborano con i network in franchising del Gruppo. Si avvale inoltre di una rete diretta specializzata nel segmento lusso con il marchio Santandrea.
I servizi	Corporate Consulenza per l'acquisto, la vendita, la locazione e la valorizzazione di immobili ad uso terziario, industriale, ricettivo e commerciale e per operazioni di trading immobiliare definendo le strategie di acquisizione o vendita di asset singoli o complessi. Gli ambiti di specializzazione sono i seguenti: - Settore Office: offre ai clienti un servizio tailor made di consulenza strutturata e di assistenza operativa nell'acquisto, vendita e locazione di immobile uso terziario/direzionale - Capital Market: opera per conto di "Grandi Clienti", fornendo una consulenza immobiliare nell'ambito di operazioni di investimento a reddito e di sviluppo immobiliare su transazioni di vendita e di acquisizione anche mediante operazioni di beauty contest. - Retail: offre un mix di servizi tradizionali e nuovi servizi (consulenza, concept, valorizzazione commerciale, valutazione di location, di merchandising mix e tenant mix, studio di layout, commercializzazioni). - Industrial & Logistics: fornisce un servizio completo che comprende la consulenza commerciale, normativa e tecnica, a proprietari, acquirenti o futuri conduttori d'immobili a destinazione d'uso industriale, artigianale o logistica - Hospitality & Leisure: supporta operatori e investitori in tutte le fasi relative all'acquisto o alla dismissione degli asset, alla riqualificazione o al riposizionamento strategico degli immobili con destinazione turistico-ricettiva o destinati a diventarlo: - Portfolio Management gestione integrata dei processi di commercializzazione (vendita e/o locazione) di portafogli immobiliari avvalendosi della collaborazione della rete in franchising del Gruppo. Nuove costruzioni e frazionamenti (Home Value) Consulenza strategica e intermediazione per il settore residenziale, nell'ambito delle nuove costruzioni e valorizzazioni di edifici esistenti liberi e/o locati, rivolgendosi al mondo dell'imprenditoria e degli operatori specializzati: operatori immobiliari, grandi proprietari (enti, banche, assicurazioni, fondi immobiliari), costruttori e developer, investitori istituzionali. Luxury <i>Santandrea</i> offre Consulenza immobiliare di elevato standing per immobili di lusso in Italia e all'estero, compravendita e affitto, private real estate, nuove costruzioni e top property.

Linea di business	Network Services
L'azienda	Attraverso il brand Gabetti Franchising, il Gruppo opera con le oltre 700 agenzie sul territorio oltre alle agenzie con il brand ProfessioneCasa detenuto con una partecipazione del 25% circa. La casa madre concede ai propri affiliati non solo il marchio ma anche il know how e il metodo operativo commerciale.
I servizi	Servizi di intermediazione immobiliare offerti da agenzie distribuite sul territorio che possono avvalersi di una completa sinergia con i servizi del Gruppo: - Strategie di marketing e campagne di comunicazione, Digital Marketing e Social Media - Ufficio studi per l'analisi e il monitoraggio del settore immobiliare - Formazione costante, aggiornamenti tecnici e un percorso formativo dedicato per l'abilitazione professionale - web application per gestire le agende, i collaboratori, i portafogli immobili, le richieste cliente e accedere ai servizi del Gruppo - Convenzione per gestione utenze, editoria, merchandising, arredo, indagini inquilini, virtual tour, portale immobiliare Wikicasa - Toolbox di soluzioni digitali: agenzie virtuali, portale web per avere le caratteristiche economiche, sociali e demografiche del territorio, il pocket digitale, Immobiliare.it, il portale immobiliare wikicasa premium e il market report - Servizi tecnici: un servizio unico e personalizzato per ottenere in breve tempo tutti i documenti necessari per la compravendita - attivazioni utenze e voltture, aperture di contatori o nuovi allacci con Moon - linea di polizze assicurative per compravendita e locazione con il supporto di AssicuraRE - Assistenza territoriale tramite un importante staff di consulenti preparati - Assistenza legale e fiscale per la contrattualistica immobiliare - convenzione con primari partner bancari e assicurativi per erogazione di mutui e assicurazioni Con Monety - Sinergie di Gruppo: collaborazione con le società del Gruppo su progetti immobiliari di Clienti Istituzionali

Linea di business	Network Services
L'azienda	Società di servizi del Gruppo Gabetti, che riesce a comprendere quello di cui le agenzie, i consulenti immobiliari e gli imprenditori hanno bisogno e mettere a loro disposizione i mezzi per compiere un percorso di potenziamento del proprio business. Treere è un hub di soluzioni a completa disposizione dei consulenti immobiliari e facilita l'accesso ai servizi, agli strumenti, alle aule di formazione tecnica e all'assistenza legale e fiscale.
I servizi	Servizi per la rete che: - Facilitano la collaborazione attraverso convenzioni con partner selezionati, garantendo un risparmio significativo e una migliore efficacia operativa - Mettono a disposizione dei consulenti immobiliari una vasta gamma di strumenti operativi, essenziali per la loro attività di consulenza - Offrono formazione tecnica e operativa, nonché assistenza legale e fiscale, per garantire un aggiornamento costante e un'ottimizzazione delle competenze professionali

Linea di business	Network Services
L'azienda	Società di consulenza finanziaria specialistica e mutui per l'acquisto di immobili, con approccio tailor made. I consulenti del credito di Monety lavorano a supporto dei clienti delle agenzie immobiliari e con i maggiori istituti del credito.
I servizi	- Mutui - Cessione del quinto - Prestiti personali - Consulenza assicurativa (per il tramite di AssicuraRe) - Consulenza per l'impresa

Linea di business	Network Services
L'azienda	Broker captive del Gruppo Gabetti, specializzato nel Real Estate. Propone prodotti assicurativi per l'immobile, per il mutuo, per la locazione, per la persona e per la famiglia e si occupa di diffondere cultura assicurativa, trasmettendo alle famiglie e agli operatori del settore l'importanza di un'adeguata protezione
I servizi	Consulenza assicurativa con soluzioni assicurative più adatte al profilo del cliente: - Polizze a tutela delle famiglie - Polizze a garanzia dei canoni locativi - Polizze donazione/successione testamentaria - Polizze multi rischio per la casa - Fidejussione caparre, polizze CAR e decennale postuma - Polizze RC professionale - Polizza globale fabbricato

Linea di business	Network Services
L'azienda	Società del Gruppo operante nel settore dell'energia, per fornire nelle agenzie immobiliari consulenza e servizi legati alla somministrazione di luce, gas e prodotti complementari. Come piattaforma distributiva alternativa di prodotti e servizi legati al mondo delle utilities, seleziona e verifica costantemente le società del mercato libero per offrire i migliori servizi di fornitura Luce, Gas, e prodotti affini.
I servizi	Contratti luce e gas

Nel corso del 2026, nell'ambito del processo di evoluzione del Gruppo già descritto nei punti precedenti, sono state apportate ulteriori revisioni alla struttura con la quale Gabetti ha intenzione di presentarsi al mercato.

Le modifiche apportate hanno lo scopo di migliorare la chiarezza dell'offerta del Gruppo volta a enfatizzare ulteriormente uno dei suoi elementi distintivi ovvero la complementarità dei servizi.

La nuova suddivisione prevede sempre 4 linee di business così strutturate:

1. Advisory & Transactions
2. Real Estate Services
3. Network Services
4. Building Renovation & Management



Risultati economici 2025

Il Gruppo opera prevalentemente nel mercato immobiliare italiano, rivolgendosi a una pluralità di clienti, tra cui:

- clienti privati;
- imprese e operatori corporate;
- investitori istituzionali;
- enti pubblici e soggetti del settore finanziario.

Alla data del presente Report, il Gruppo non offre prodotti o servizi vietati in specifici mercati.

Nel periodo di riferimento non si sono registrate modifiche significative nei mercati serviti o nei principali gruppi di clientela, pur in presenza di una crescente domanda di servizi connessi alla sostenibilità e alla qualità degli immobili. Il personale del Gruppo è localizzato in Italia, in coerenza con il principale ambito geografico di operatività. Al 31 dicembre 2025, il Gruppo conta complessivamente 277 dipendenti, distribuiti sul territorio nazionale nelle varie sedi del Gruppo.

I dipendenti sono così suddivisi:

Società del gruppo	N° dipendenti
Gabetti Property Solutions S.p.A.	47
Gabetti Agency S.p.A.	49
Patrigest S.p.A. (*)	16
Abaco Team S.p.A.	86
Abaco Engineering S.r.l.	3
Tree Real Estate S.r.l.	2
Gabetti Franchising Agency S.p.A.	5
Monety S.p.A.	13
Gabelli Lab S.p.A. (*)	15
Assicurare S.r.l.	2
Voxel S.p.A.	0
Sea Gestioni S.r.l.	5
Studio Caimi San Biagio S.r.l.	3
Italy Assistance Saemicard S.r.l.	30
G-Studio Servizi S.r.l.	1
Totale	277
(*) I dati di Glab Costruzioni e di Ruralset al 31 dicembre 2025 sono stati inseriti rispettivamente in Gabetti Lab e in Patrigest	

Di cui 14 dirigenti, 33 quadri, 199 impiegati, 31 operai.

I ricavi totali del Gruppo, come riportati nel bilancio consolidato relativo all'esercizio 2025, ammontano a € 108.475 milioni con un EBTDA pari a 11.3 milioni €. I ricavi sono così ripartiti nelle 4 linee di business:

Area di business	k€	%
Agency Services	17.407	16,04%
Corporate Services	32.823	30,26%
Network Services	31.724	29,25%
Building Management & Renovation	26.521	24,45%
Totale	108.476	100,00%

Lavorano inoltre nel Gruppo diversi collaboratori come di seguito indicato:

- Gabetti Agency S.p.A.: n. 87 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale di vendita
- Gruppo Tree Real Estate: n. 25 collaboratori autonomi in supporto alla rete commerciale
- Abaco Team S.p.A.: n. 31 collaboratori autonomi
- Patrigest S.p.A. (comprensivo anche di Ruralset): n. 18 collaboratori autonomi
- Gabetti Property Solutions S.p.A.: n. 23 collaboratori autonomi
- Monety S.p.A.: n. 2 collaboratori autonomi e n. 219 consulenti del credito
- Assicurare S.r.l.: n. 6 collaboratori autonomi
- Gabetti Lab S.p.A. (comprensivo anche delle nuove società): n. 14 collaboratori autonomi

Strategie di business e sostenibilità

A fine 2025, Gabetti ha presentato il proprio piano strategico 2026-2028 nel quale è evidente l'obiettivo del Gruppo di integrare a poco a poco elementi di sostenibilità nel proprio modello di business. Gli obiettivi strategici del Gruppo possono essere suddivisi in 3 aree:



Incremento sostenibile del fatturato

- Nuovi prodotti e servizi
- Sviluppo nuovi clienti e settori
- Potenziamento dei clienti esistenti



Brand Awareness

- Essere voce autorevole nel settore (Fonte, non Eco)
- Un'unica identità e molti specialisti
- Rafforzamento della Governance
- Strategie ESG integrate nel business



Miglioramento della redditività

- Valorizzazione delle competenze
- Efficienza organizzativa
- Innovazione, digitalizzazione e AI

Per ogni obiettivo sono state individuate le **azioni strategiche** più importanti come di seguito riportato

Azioni strategiche e impatti sulle tematiche ESG

INCREMENTO SOSTENIBILE DEL FATTURATO		
Obiettivi	Azioni strategiche	Tematiche ESG collegate
Nuovi prodotti	Progetti a impatto e partnership pubblico-private: promozione di iniziative di rigenerazione urbana, affordable housing e green building, in collaborazione con enti locali e investitori istituzionali.	Energia, Emissioni, Impiego sicuro, Impatti economici, sociali e culturali sulla Comunità, Impatti sugli utenti finali
Sviluppo nuovi clienti e settori	Advisory board a supporto della strategia e della Direzione Commerciale	Impiego sicuro

INCREMENTO SOSTENIBILE DEL FATTURATO

	Ampliamento della rete commerciale	Impiego sicuro
	Potenziamento struttura commerciale	Impiego sicuro
	Pitch team corporate: supporto alla creazione di materiale strategico per la partecipazione a gare	Impiego sicuro
Potenziamento clienti esistenti	Attivazione di processi strutturati di cross selling	Impiego sicuro, formazione e crescita professionale, impatti sugli utenti finali, etica e cultura aziendale
	Creazione team cross-società per clienti strategici	Impiego sicuro, formazione e crescita professionale, impatti sugli utenti finali, etica e cultura aziendale

BRAND AWARENESS

Obiettivi	Azioni strategiche	Tematiche ESG collegate
Essere voce autorevole nel settore (Fonte, non eco)	Definizione di campagne istituzionali di posizionamento	Etica e cultura aziendale, Impatti sugli utenti finali
	Monitoraggio e gestione della reputazione online	Etica e cultura aziendale
	Pubblicazioni proprietarie e osservatori tematici	Etica e cultura aziendale
	Rafforzamento della partecipazione a tavoli istituzionali e conferenze	Etica e cultura aziendale, Impatti economici, sociali e culturali sulla Comunità
	Rafforzamento della presenza nei media di riferimento	Etica e cultura aziendale
Un'unica identità e molti specialisti	Definizione della brand identity di Gruppo e creazione della brand platform	Etica e cultura aziendale
	Diffusione della nuova identità all'interno dell'organizzazione	Etica e cultura aziendale, inclusione, parità di genere, formazione e crescita professionale
	Revisione architettura di brand e visual system	Etica e cultura aziendale
	Rifacimento sito corporate di Gruppo	Etica e cultura aziendale

BRAND AWARENESS		
Obiettivi	Azioni strategiche	Tematiche ESG collegate
	Coordinamento attività di comunicazione dei brand	Etica e cultura aziendale, Impatti sugli utenti finali
	Linee guida di story telling: armonizzazione dei messaggi sui canali owned, earned, paid	Etica e cultura aziendale, Impatti sugli utenti finali
Rafforzamento della Governance	Potenziamento cybersecurity e governance dati	Privacy forza lavoro propria e forza lavoro catena del valore, sicurezza e privacy utenti finali
	Certificazioni, sistemi di gestione	Etica e cultura aziendale, lotta alla corruzione, whistleblowing, impiego sicuro, emissioni, energia, salute e sicurezza sul lavoro, parità di genere
	Employer value proposition unitaria: posizionamento come "Best Place to grow"	Etica e cultura aziendale, Impiego sicuro, Orari di lavoro, Equilibrio lavoro/vita privata, Formazione e crescita professionale, Inclusione, parità di genere
Strategie ESG integrate nel business	Comunicazione del valore ESG	Etica e cultura aziendale, Impatti economici, sociali e culturali sulla Comunità, Impatti sugli utenti finali, pratiche di pagamento fornitori
	ESG Integration plan di Gruppo: Implementazione di metriche e reporting ESG	Impatto su tutti i fattori ESG
	Valorizzazione delle iniziative passate e dei risultati ottenuti: rilettura e comunicazione dei progetti già realizzati per evidenziare impatto positivo generato	Etica e cultura aziendale, Impatti economici, sociali e culturali sulla Comunità, Energia, Emissioni

MIGLIORAMENTO REDDITIVITA'		
Obiettivi	Azioni strategiche	Tematiche ESG collegate
Valorizzazione delle competenze	Miglioramento piani di sviluppo e formazione cross-societari	Formazione e crescita professionale
	Performance Management evoluto	Formazione e crescita professionale
	Potenziamento delle competenze su nuovi prodotti e approccio consulenziale (piani incentivazione e formazione mirata)	Formazione e crescita professionale
	Programmi di engagement e benessere	Formazione e crescita professionale, Equilibrio lavoro/vita privata, Orari di lavoro, inclusione, parità di genere

MIGLIORAMENTO REDDITIVITA'		
Obiettivi	Azioni strategiche	Tematiche ESG collegate
	Valorizzazione delle testimonianze dei dipendenti	Inclusione, parità di genere
	HR Formazione e onboarding	Formazione e crescita professionale, etica e cultura aziendale
Efficienza organizzativa	Allineamento processi e CRM condiviso	Innovazione e digitalizzazione, impiego sicuro
Innovazione, digitalizzazione e AI	Creazione dashboard di performance commerciale	Innovazione e digitalizzazione
	Digitalizzazione processi principali	Innovazione e digitalizzazione, impiego sicuro
	Sviluppo strumenti digitali per rete commerciale e clienti finali	Innovazione e digitalizzazione, Impatti su utenti finali
	Piattaforme AI a supporto delle attività di valuation delle società del gruppo per analisi predittiva e valorizzazione dei dati immobiliari	Innovazione e digitalizzazione, impiego sicuro

2.2.2 Interessi e aspettative degli stakeholder (SBM-2)

Coinvolgimento degli stakeholder e integrazione nei processi aziendali

Il Gruppo Gabetti riconosce il ruolo centrale dei propri stakeholder nella comprensione e gestione degli impatti, dei rischi e delle opportunità connessi alle proprie attività.

I principali stakeholder individuati dal Gruppo comprendono:

- **Tipologia 1: dipendenti, collaboratori e consulenti;**
- **Tipologia 2: azionisti e investitori;**
- **Tipologia 3: clienti e utenti finali;**
- **Tipologia 4: fornitori, partner e collaboratori esterni;**
- **Tipologia 5: comunità locali, enti e associazioni.**

La mappatura degli stakeholder è stata effettuata assegnando per ognuno due attributi:

- **Livello di interesse:** quanto lo stakeholder è interessato dalle attività dell'azienda quindi, il livello di impatto che l'azienda ha sullo stakeholder con le proprie attività
- **Livello di influenza:** il potere che lo stakeholder ha di influenzare i processi dell'azienda ed eventualmente anche le decisioni;

Sulla base di questo primo screening è stata definita la prima lista dei soggetti da coinvolgere.

Il coinvolgimento è stato avviato principalmente nell'ambito del processo di analisi di doppia materialità, che ha rappresentato il primo momento strutturato di raccolta e analisi delle loro aspettative e dei loro punti di vista.

Tale coinvolgimento è stato organizzato attraverso una survey anonima che ha permesso di raccogliere contributi sia interni, sia esterni, con l'obiettivo di supportare l'identificazione dei temi ESG rilevanti e di comprendere le principali aree di impatto del Gruppo.

Le informazioni raccolte sono state considerate nell'ambito del processo di valutazione della rilevanza, contribuendo alla definizione degli impatti, rischi e opportunità e alla costruzione della base informativa del presente Report.

Alla data del presente documento, il processo di stakeholder engagement non risulta ancora formalizzato in modo continuativo e strutturato, ma rappresenta un ambito di sviluppo per il Gruppo, che prevede di rafforzarlo progressivamente nei prossimi esercizi.

Comprensione degli interessi degli stakeholder e collegamento con la strategia

Attraverso il processo di doppia materialità, il Gruppo ha sviluppato una prima comprensione degli interessi e delle aspettative dei principali stakeholder, in relazione al proprio modello di business e alle attività svolte. In particolare, sono emerse aree di attenzione relative:

- Ai temi afferenti al cambiamento climatico;
- Alla gestione delle risorse aziendali come valore imprescindibile per il Gruppo
- Alla gestione della forza lavoro della catena del valore
- Alla qualità dei servizi
- Alla condotta aziendale con particolare riferimento al rispetto dell'etica e del comportamento responsabile

Tali elementi sono stati considerati nella definizione delle priorità ESG del Gruppo e costituiscono un riferimento per lo sviluppo futuro delle strategie e delle azioni in ambito di sostenibilità.

Evoluzione della strategia e del modello di business

Alla data del presente Report, il Gruppo si trova in una fase iniziale di integrazione degli interessi degli stakeholder nei propri processi decisionali e nella definizione della strategia. Non risultano ancora implementate modifiche strutturate al modello di business direttamente riconducibili al processo di stakeholder engagement. Il Gruppo prevede di valutare un apporto da parte degli stakeholder anche attraverso:

- il rafforzamento dei processi di ascolto e coinvolgimento degli stakeholder;
- l'integrazione delle tematiche ESG nei processi decisionali;
- la definizione di obiettivi e iniziative coerenti con le aspettative emerse.

Alla data del presente Report, non è ancora definito un calendario strutturato di implementazione di tali misure, che saranno sviluppate in coerenza con l'evoluzione del percorso ESG del Gruppo. L'introduzione di tali iniziative potrà progressivamente rafforzare il rapporto con gli stakeholder e contribuire a una maggiore integrazione delle loro aspettative nelle attività del Gruppo.

Flussi informativi verso gli organi di governance

Le informazioni relative agli interessi e alle aspettative degli stakeholder sono condivise con gli organi di governance principalmente attraverso i flussi informativi connessi al processo di rendicontazione di sostenibilità e alle attività del Comitato ESG. Alla data del presente Report, tali flussi non risultano ancora completamente strutturati e formalizzati, ma rappresentano un primo elemento di integrazione delle tematiche ESG nei processi informativi a supporto degli organi di amministrazione, direzione e controllo. Il Gruppo prevede di rafforzare progressivamente tali flussi informativi, al fine di garantire una maggiore sistematicità nella condivisione delle informazioni rilevanti relative agli stakeholder.

2.2.3 Impatti, rischi e opportunità (IRO) e interazione con strategia e modello aziendale (SBM-3)

Il Gruppo Gabetti, in considerazione della propria struttura articolata e della presenza di diverse società operanti in ambiti complementari del settore immobiliare, presenta un modello di business caratterizzato da una pluralità di servizi e attività lungo la catena del valore del real estate.

Tale diversificazione comporta la potenziale emersione di impatti, rischi e opportunità differenti in funzione delle specifiche attività svolte dalle singole società del Gruppo e della natura dei servizi erogati. In questo contesto, il Gruppo ha condotto un'analisi di doppia materialità finalizzata all'identificazione e alla valutazione degli impatti, rischi e opportunità rilevanti, adottando un approccio che ha tenuto conto della complessità organizzativa e operativa del Gruppo. L'analisi ha consentito di individuare un ampio insieme di potenziali tematiche ESG, che riflettono le diverse aree di attività e i molteplici ambiti di interazione con gli stakeholder. Ai fini della rendicontazione, il Gruppo ha proceduto a una selezione e prioritizzazione degli impatti, rischi e opportunità, focalizzandosi su quelli ritenuti maggiormente rilevanti a livello consolidato, in base ai criteri definiti nell'ambito del processo di valutazione della rilevanza. Gli impatti, rischi e opportunità (IROs) descritti nella presente sezione, pertanto, rappresentano una sintesi delle tematiche considerate più significative per il Gruppo nel suo complesso, pur nella consapevolezza che specifiche società o linee di business possano essere esposte, in misura diversa, a ulteriori impatti o rischi non rappresentati in modo puntuale nel presente Report. Il Gruppo prevede di affinare progressivamente il livello di dettaglio e granularità dell'analisi nei prossimi esercizi, anche al fine di migliorare la rappresentazione delle specificità delle singole realtà operative.



Gli IRO identificati costituiscono un riferimento progressivo per l'evoluzione del sistema di gestione della sostenibilità del Gruppo e per l'integrazione delle tematiche ESG nei processi decisionali e di pianificazione.

Si riporta di seguito un elenco degli IROs per ogni area tematica derivanti dalla valutazione della rilevanza, compresa una descrizione di dove, nel modello aziendale, sono concentrati (operazioni proprie, catena del valore a monte, catena del valore a valle).

Tali IROs sono poi ulteriormente approfonditi nelle relative aree tematiche.

	E1 – Cambiamento climatico	
	Descrizione	Localizzazione
Impatti negativi	Emissioni da consumi energetici sedi e uffici temporanei	Operazioni proprie
	Emissioni da flotta aziendale	Operazioni proprie
	Emissioni da viaggi di lavoro	Operazioni proprie
	Emissioni da commuting dipendenti	Operazioni proprie
	Emissioni da fornitori e tecnici (provider, tecnici sul territorio)	Catena a monte
	Emissioni da appaltatori opere (ristrutturazione e facility)	Catena a monte
	Emissioni da agenzie rete franchising	Catena a valle
	Emissioni da agenti e affiliati	Catena a valle
Impatti positivi	Contratti di energia elettrica green per alcune sedi di Gruppo	Operazioni proprie
	Riduzione consumi/emissioni interventi riqualificazione energetica	Catena a valle
	Riduzione consumi interventi di smart building	Catena a valle
	Riduzione consumi/emissioni realizzazione impianti FER	Catena a valle
	Contributo alla diffusione delle comunità energetiche in Italia	Catena a valle
Rischi	Rischio idrogeologico: danni a immobili in portafoglio	Catena a valle e operazioni proprie
	Aumento costi gestionali sedi a causa cambiamenti climatici	Operazioni proprie
	Aumento costi energetici a medio-lungo termine per sedi di Gruppo	Operazioni proprie
	Non allineamento metodi valutativi a nuovi scenari	Catena a valle e operazioni proprie
	Incertezza normativa in ambito incentivi	Catena a valle e operazioni proprie
	Riduzione ricavi da intermediazione immobili classi en. basse	Catena a valle e operazioni proprie
	Esposizione a fornitori/partner non allineati a requisiti ESG	Catena a monte e operazioni proprie
Opportunità	Incentivi su nuovi mercati (es. RSA)	Catena a valle e operazioni proprie
	Nuovi servizi tecnici e peritali clima-related	Operazioni proprie
	Incremento servizi assicurativi	Operazioni proprie
	Aumento costi energetici: opportunità contratti di fornitura energia	Operazioni proprie
	Nuovi servizi in ambito efficienza energetica ed ESG	Operazioni proprie
	Maggiore richiesta di edifici ad alte prestazioni energetiche	Operazioni proprie
	Aumento brand reputation per interventi efficientamento energetico	Operazioni proprie
	Opportunità di gestione consumi di Gruppo attraverso ESCO	Operazioni proprie

	S1 – Forza lavoro propria	
	Descrizione	Localizzazione
Impatti negativi	Stress lavoro-correlato e carico operativo/cultura della performance	Operazioni proprie
	Esposizione a rischi H&S nelle attività sul territorio e sui cantieri	Operazioni proprie
	Differenti modalità di gestione e coinvolgimento delle diverse categorie professionali	Operazioni proprie
	Piani di crescita professionale non pienamente strutturati	Operazioni proprie
Impatti positivi	Contesto professionale orientato alla continuità e valorizzazione	Operazioni proprie
	Migliori condizioni lavorative grazie al piano welfare di Gruppo	Operazioni proprie
	Impatto positivo della formazione (Gabetti Academy) sulle risorse	Operazioni proprie
	Tutela delle informazioni personali ben strutturata	Operazioni proprie
Rischi	Rischio turnover elevato a causa competitività del mercato	Operazioni proprie
	Difficoltà attrazione e mantenimento professionalità adeguate	Operazioni proprie
	Rischio riduzione engagement delle risorse	Operazioni proprie
	Rischio obsolescenza delle competenze / perdita competitività	Operazioni proprie
	Rischio infortuni nelle attività sul territorio e nei cantieri	Operazioni proprie
Opportunità	Rafforzamento della capacità di attrarre professionalità qualificate	Operazioni proprie
	Miglioramento efficacia organizzativa attraverso il rafforzamento dei processi HR	Operazioni proprie
	Evoluzione dei sistemi di gestione e certificazione in ambito social (SA 8000, certificazione parità di genere)	Operazioni proprie
	Miglioramento expertise grazie alla formazione - brand reputation e competitività	Operazioni proprie
	Rafforzamento della cultura ESG	Operazioni proprie

	S2 – Lavoratori della catena del valore	
	Descrizione	Localizzazione
Impatti negativi	Potenziale impatto su continuità lavorativa per fornitori fidelizzati (provider e similari)	Catena a monte
	Stress lavorativo correlato a orari di lavoro per fornitori fidelizzati (provider e similari)	Catena a monte
	Fornitori non sensibilizzati sui temi sociali in genere	Catena a monte e operazioni proprie
Impatti positivi	Impatto positivo della formazione sui collaboratori fidelizzati (Gabetti Academy)	Catena a monte e operazioni proprie
	Tutela delle informazioni personali ben strutturata	Operazioni proprie
Rischi	Rischio per la salute e sicurezza	Operazioni proprie e catena a monte
	Rischio di non allineamento delle condizioni di lavoro	Operazioni proprie e catena a monte
	Rischio non compliance a causa di fornitori non allineati a regole di Gruppo	Operazioni proprie e catena a monte
	Rischio di governance e responsabilità indiretta	Operazioni proprie
	Rischio dipendenza operativa da fornitori strategici	Operazioni proprie
Opportunità	Fidelizzazione risorse fornitori strategici	Catena a monte e operazioni proprie
	Miglioramento delle condizioni di lavoro lungo la catena del valore	Catena a monte e operazioni proprie
	Rafforzamento della continuità operativa	Catena a monte e operazioni proprie
	Miglioramento integrazione organizzativa e culturale	Catena a monte, a valle e operazioni proprie

	S3 – Comunità interessate	
	Descrizione	Localizzazione
Impatti negativi	Potenziale impatto indiretto: gentrificazione	Catena a valle
	Potenziali disagi temporanei per le comunità locali derivanti dall'attuazione di interventi immobiliari o di rigenerazione urbana.	Catena a valle
Impatti positivi	Riduzione emissioni per interventi di riqualificazione/comunità energetiche (impatto su utenti finali)	Catena a valle
	Impatto positivo sulle persone dei progetti di welfare condominiale	Catena a valle
	Impatti indiretti su valorizzazione territori e riqualificazione urbana	Catena a valle
	Presenza del Gruppo sul territorio - generazione opportunità lavorative e lavoro per fornitori locali	Catena a valle e a monte
Rischi	Rischi reputazionali in caso di progetti non gestiti	Catena a valle e operazioni proprie
	Rischio reputation su scala locale (rete franchising)	Catena a valle e operazioni proprie
	Rischio ritardi sui progetti in cui sono coinvolti enti territoriali	Catena a valle e operazioni proprie
Opportunità	Brand reputation grazie a progetti di rigenerazione sostenibile sul territorio	Catena a valle e operazioni proprie
	Soddisfazione utenti finali e fidelizzazione servizi erogati sia B2B, sia B2C	Catena a valle e operazioni proprie
	Brand reputation e posizionamento nel mercato grazie al welfare condominiale	Catena a valle e operazioni proprie
	Collaborazioni pubblico-private	Catena a valle e operazioni proprie

	S4 – Consumatori e utenti finali	
	Descrizione	Localizzazione
Impatti negativi	Impatto negativo su utenti finali per mancata trasparenza dei servizi	Catena a valle e operazioni proprie
	Impatto negativo su utenti finali per mancata ridotta qualità dei servizi	Catena a valle e operazioni proprie
	Accesso limitato ai servizi per alcune categorie di utenti	Catena a valle e operazioni proprie
	Impatti sugli utenti finali in caso di gestione non corretta in ambito privacy	Catena a valle e operazioni proprie
	Impatto su decisioni economiche degli utenti finali in caso di valutazioni e consulenze errate	Catena a valle e operazioni proprie
	Impatti negativi dell'attività di marketing se non coerente con i servizi effettivamente offerti	Catena a valle e operazioni proprie
Impatti positivi	Strumenti di comunicazione inclusivi	Catena a valle e operazioni proprie
	Servizi finalizzati al risparmio energetico degli utenti	Catena a valle e operazioni proprie
Rischi	Rischi reputazionali per reclami, contenzioni, casi mediatici	Catena a valle e operazioni proprie
	Rischi legali e reputazionali per violazioni norme su gestione dati e privacy	Catena a valle e operazioni proprie
	Rischi legati alla digitalizzazione: cybersecurity e rischi connessi	Catena a valle e operazioni proprie
	Rischio reputazione per mancata trasparenza dei servizi erogati	Catena a valle e operazioni proprie
	Rischio sicurezza utenti finali nei luoghi a rischio (cantieri)	Catena a valle e operazioni proprie
	Comunicazione commerciale non pienamente trasparente o potenzialmente fuorviante	Catena a valle e operazioni proprie
Opportunità	Opportunità di business per servizi ad alto valore (ESG, advisory)	Catena a valle e operazioni proprie
	Vantaggio competitivo grazie alla qualità dei servizi offerti	Catena a valle e operazioni proprie
	Riduzione dei reclami attraverso processi di customer satisfaction	Catena a valle e operazioni proprie

	G1 – Condotta aziendale	
	Descrizione	Localizzazione
Impatti negativi	Impatto sui tempi di pagamento dei fornitori	Catena a monte
	Impatto sul mercato del Gruppo in base alle sue prassi di valutazione dei fornitori	Catena a valle
	Impatto sul mercato a causa di mancata comunicazione in ambito ESG	Catena a valle
	Impatto sul mercato collegato ai comportamenti non etici delle risorse	Catena a valle
Impatti positivi	Impatto positivo sulle persone e mercato grazie all'adozione del modello 231	Catena a monte, a valle e operazioni proprie
	Impatto positivo sulle persone grazie all'adozione del Whistleblowing	Operazioni proprie e catena a valle
	Impatto positivo per le aziende del Gruppo dotate di sistemi di certificazione	Catena a monte, a valle e operazioni proprie
Rischi	Rischio perdita fornitori strategici in caso di gestione pagamenti non adeguata	Operazioni proprie e catena a valle
	Rating ESG da parte di investitori/clienti basso con potenziale perdita competitività	Operazioni proprie e catena a valle
	Rischio reputation a causa di errata/mancata comunicazione in ambito ESG	Operazioni proprie e catena a valle
	Rischio reputation a causa di comportamenti non etici delle proprie risorse	Operazioni proprie e catena a valle
	Rischio business a causa di analisi rischi che non tiene conto di aspetti ESG	Operazioni proprie e catena a valle
	Rischio perdita competitività in caso di ritardo nell'applicazione dell'AI ai servizi offerti (vedi sezione Innovazione e trasformazione digitale)	Operazioni proprie e catena a valle
	Rischio potenziale fenomeni corruttivi	Catena a monte, a valle e operazioni proprie
	Rischio cybersecurity e gestione dei dati (vedi sezione Innovazione e trasformazione digitale)	Catena a monte, a valle e operazioni proprie
Opportunità	Vantaggio competitivo delle aziende dotate di sistemi di certificazione	Operazioni proprie
	Riduzione probabilità di sanzioni grazie all'adozione del modello 231 (rafforzamento Governance)	Operazioni proprie
	Maggiore fiducia degli stakeholder grazie a Governance forte	Catena a monte, a valle e operazioni proprie
	Opportunità di business con adozione di processi di valutazione ESG dei fornitori	Operazioni proprie

	Innovazione e trasformazione digitale	
	Descrizione	Localizzazione
Impatti negativi	Rischio di esclusione o difficoltà di utilizzo dei servizi digitali da parte di alcune categorie di utenti meno digitalizzati.	Catena del valore a valle
	Maggiore dipendenza da sistemi informativi e piattaforme digitali, con possibili effetti sulla continuità operativa in caso di malfunzionamenti.	Operazioni proprie
Impatti positivi	Digitalizzazione dei processi immobiliari e dei servizi con miglioramento dell'efficienza operativa, della qualità del servizio e della riduzione dei tempi di risposta ai clienti.	Operazioni proprie
	Sviluppo di servizi digitali innovativi (es. smart building, gestione documentale digitale, piattaforme immobiliari e servizi ESG) che migliorano l'esperienza del cliente e favoriscono una gestione più efficiente del patrimonio immobiliare.	Operazioni proprie e catena a valle
	Maggiore disponibilità e qualità dei dati a supporto delle decisioni aziendali e dei clienti attraverso strumenti digitali e di analisi.	Operazioni proprie e catena a valle
Rischi	Incremento dei rischi di cybersecurity, data breach e indisponibilità dei sistemi informativi con possibili impatti operativi, economici e reputazionali.	Operazioni proprie
	Rapida evoluzione tecnologica che può rendere obsolete piattaforme e competenze, richiedendo investimenti continui in innovazione e formazione.	Operazioni proprie
	Dipendenza da fornitori di servizi ICT, cloud e software critici con possibili impatti sulla continuità operativa.	Catena del valore a valle
Opportunità	Crescente domanda di servizi digitali per la gestione immobiliare, l'efficienza energetica degli edifici e i servizi ESG.	Catena del valore a valle
	Utilizzo dell'Intelligenza Artificiale e dell'automazione per aumentare produttività, qualità del servizio e capacità di analisi dei dati.	Operazioni proprie
	Rafforzamento della competitività del Gruppo attraverso investimenti in innovazione digitale, piattaforme proprietarie e servizi a valore aggiunto.	Operazioni proprie e catena a valle

Gli **impatti, i rischi e le opportunità** identificati dal Gruppo Gabetti influenzano in misura crescente il proprio modello di business, la catena del valore e i processi decisionali, in coerenza con l'evoluzione del contesto normativo, di mercato e delle aspettative degli stakeholder.

- **Effetti sul modello di business**

Gli effetti degli impatti, rischi e opportunità si manifestano principalmente:

- nella crescente rilevanza dei temi legati alla sostenibilità nel settore immobiliare;
- nella progressiva evoluzione dei servizi offerti, in particolare in ambito di efficienza energetica, sostenibilità e valorizzazione ESG degli immobili;
- nella necessità di integrare competenze specialistiche e nuovi modelli di servizio.

In particolare, le opportunità individuate, soprattutto in ambito ambientale (E1) e di mercato (S4), stanno contribuendo a orientare l'evoluzione dell'offerta del Gruppo verso servizi a maggiore valore aggiunto e possibilmente orientati verso tematiche ESG.

- **Effetti sulla catena del valore**

Gli effetti degli impatti, rischi e opportunità si distribuiscono lungo l'intera catena del valore:

- a monte, con riferimento alla necessità di rafforzare il presidio sui fornitori e sui partner, in particolare rispetto a aspetti di governance, conformità e sostenibilità;
- nelle operazioni proprie, con riferimento alla gestione delle risorse umane, dei consumi energetici e dei processi interni;
- a valle, dove si concentra la maggior parte degli effetti, in relazione agli immobili, ai clienti e al mercato di riferimento.

In particolare, i rischi fisici e di transizione legati al cambiamento climatico e i rischi connessi alla qualità e trasparenza dei servizi si manifestano prevalentemente nella relazione con il mercato e con gli asset immobiliari.

- **Effetti sulla strategia**

Alla data del presente Report, il Gruppo si trova in una fase iniziale di integrazione delle tematiche ESG nella propria strategia. Gli impatti, rischi e opportunità identificati stanno progressivamente contribuendo a:

- orientare lo sviluppo di nuovi servizi;
- rafforzare l'attenzione verso i temi di sostenibilità nei processi aziendali;
- migliorare il presidio dei rischi emergenti, in particolare in ambito climatico, sociale e di governance.

Non risultano, alla data attuale, modifiche strutturali già formalizzate del modello di business direttamente riconducibili agli IRO identificati; tuttavia, tali elementi rappresentano un driver rilevante per l'evoluzione futura della strategia del Gruppo.

- **Risposta del Gruppo e sviluppi futuri**

Il Gruppo ha avviato un percorso volto a integrare progressivamente gli impatti, i rischi e le opportunità nei propri processi e nel proprio modello operativo. In particolare, si prevede di:

- rafforzare l'integrazione dei fattori ESG nei processi decisionali;
- sviluppare ulteriormente l'offerta di servizi in ambito sostenibilità;
- migliorare i sistemi di monitoraggio e gestione dei rischi;
- strutturare in modo più sistematico i processi di raccolta e analisi delle informazioni ESG.

Tali azioni potranno, nel medio periodo, contribuire a una evoluzione del modello di business del Gruppo, anche in funzione delle dinamiche di mercato e del contesto normativo.

Sono di seguito riportate ulteriori specifiche in relazione alle IROs identificati.

- **Effetti degli impatti rilevanti su persone e ambiente**

Gli impatti rilevanti identificati dal Gruppo Gabetti incidono, direttamente o indirettamente, su persone, comunità e ambiente, in relazione alle diverse attività svolte lungo la catena del valore.

Gli impatti negativi si manifestano principalmente:

- sull'ambiente, attraverso le emissioni di gas a effetto serra connesse ai consumi energetici delle sedi e alle attività lungo la catena del valore;
- sulle persone e sulle comunità, attraverso effetti indiretti connessi alle dinamiche del mercato immobiliare, quali l'accessibilità abitativa e la trasformazione del tessuto urbano;
- sui lavoratori, in relazione a condizioni operative, carichi di lavoro e sicurezza, con particolare riferimento alle attività svolte al di fuori degli uffici.

Gli impatti positivi si manifestano invece:

- nella promozione di immobili più efficienti e sostenibili;
- nel supporto ai clienti nei processi decisionali e di riqualificazione;
- nello sviluppo delle competenze delle risorse e nel contributo al sistema economico e territoriale.

- **Collegamento con il modello di business e la strategia**

Gli impatti rilevanti identificati sono strettamente connessi al modello di business del Gruppo, che si basa sull'erogazione di servizi immobiliari lungo l'intera catena del valore. In particolare:

- gli impatti ambientali sono connessi sia alle operazioni dirette sia, in misura prevalente, alle attività svolte a valle, in relazione agli immobili oggetto di intermediazione, gestione e consulenza;
- gli impatti sociali sono legati alla gestione delle risorse umane e alle interazioni con clienti, comunità e partner;
- gli impatti di governance sono connessi ai processi decisionali, ai presidi di controllo e alle pratiche commerciali.

Tali impatti riflettono quindi le caratteristiche del modello di business del Gruppo e il suo ruolo nel mercato immobiliare.

- **Orizzontali temporali**

Gli impatti identificati si distribuiscono su diversi orizzonti temporali:

- breve termine, con riferimento agli impatti operativi diretti (es. consumi energetici, condizioni di lavoro);
- medio termine, con riferimento agli impatti sul mercato immobiliare e sulla qualità dei servizi;
- lungo termine, con riferimento agli effetti ambientali e alle dinamiche di trasformazione urbana e territoriale.

- **Coinvolgimento attraverso attività e relazioni commerciali**

Il Gruppo è coinvolto negli impatti rilevanti:

- direttamente, attraverso le proprie operazioni (es. gestione delle sedi, risorse umane);
- indirettamente, attraverso i rapporti commerciali lungo la catena del valore:
 - a monte, con fornitori e partner;
 - a valle, con clienti, agenti, reti di affiliazione e immobili oggetto di servizio.

La natura di tali relazioni è coerente con il modello di business del Gruppo, basato su una rete articolata di soggetti operanti sul territorio e coordinati a livello centrale.

- **Effetti finanziari attuali dei rischi e delle opportunità**

Alla data del presente Report, non sono stati identificati effetti finanziari significativi direttamente attribuibili agli impatti, rischi e opportunità rilevanti tali da incidere in modo materiale sulla situazione patrimoniale-finanziaria, sul risultato economico o sui flussi finanziari del Gruppo.

I principali effetti finanziari attuali si manifestano principalmente:

- nei costi operativi, in particolare con riferimento ai consumi energetici;
- nei costi legati alla gestione e allo sviluppo delle risorse umane;
- nei costi connessi al rafforzamento dei presidi di governance e controllo.

Non sono stati identificati, alla data del presente Report, rischi tali da determinare un rischio significativo di rettifica dei valori contabili delle attività o passività nel breve termine.

- **Effetti finanziari attesi**

Gli effetti finanziari attesi dei rischi e delle opportunità si collocano prevalentemente nel medio-lungo periodo. In particolare:

- i rischi legati al cambiamento climatico e all'evoluzione normativa possono influenzare la domanda di servizi e il valore degli immobili;
- le opportunità connesse allo sviluppo di servizi ESG e di efficienza energetica possono contribuire alla crescita dei ricavi e al rafforzamento del posizionamento competitivo.

Alla data del presente Report, non è ancora possibile quantificare in modo puntuale tali effetti; tuttavia, il Gruppo prevede che:

- nel breve termine, gli impatti siano limitati e principalmente operativi;
- nel medio termine, possano emergere effetti sulla composizione dei ricavi;
- nel lungo termine, possano incidere in modo più significativo sul modello di business.

Tali valutazioni tengono conto degli attuali orientamenti strategici del Gruppo, senza includere piani di investimento o disinvestimento formalmente definiti e vincolanti.

- **Resilienza della strategia e del modello di business**

Il Gruppo ritiene che il proprio modello di business presenti un buon livello di resilienza rispetto agli impatti, ai rischi e alle opportunità identificati, in quanto:

- caratterizzato da una diversificazione dei servizi offerti;
- basato su un'elevata flessibilità operativa;
- supportato da una presenza diffusa sul territorio.

Alla data del presente Report, non è stata condotta un'analisi quantitativa strutturata della resilienza; tuttavia, il Gruppo ha effettuato una valutazione qualitativa, considerando:

- la natura dei rischi identificati;
- il livello di esposizione lungo la catena del valore;
- la capacità di adattamento del modello di business.

Il Gruppo prevede di rafforzare progressivamente tali analisi nei prossimi esercizi.

- **Cambiamenti rispetto al periodo precedente**

In considerazione del fatto che il presente Report rappresenta il primo esercizio di rendicontazione strutturata secondo gli ESRS, non sono disponibili elementi di confronto omogenei con il periodo precedente.

- **Ambito di applicazione degli ESRS e informativa aggiuntiva**

Gli impatti, i rischi e le opportunità descritti nel presente Report sono stati identificati in coerenza con i requisiti degli ESRS.

Ove rilevante, il Gruppo ha integrato tali informazioni con ulteriori elementi specifici per riflettere le peculiarità del proprio modello di business e del settore immobiliare.

2.3 IRO – Impatti, Rischi e Opportunità

2.3.1 Processo di doppia materialità (IRO-1)

Il Gruppo Gabetti ha avviato, nel corso del 2024, un processo strutturato volto all'individuazione e alla valutazione degli impatti, dei rischi e delle opportunità (IRO) rilevanti, prendendo a riferimento i principi previsti dagli European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Tale processo è stato sviluppato tenendo conto delle caratteristiche del modello di business del Gruppo, della sua articolazione organizzativa e della pluralità di servizi offerti lungo la catena del valore del settore immobiliare.

L'obiettivo della Doppia Materialità è identificare, valutare e prioritizzare le questioni di sostenibilità significative per l'azienda e i suoi stakeholder, al fine di sviluppare una Rendicontazione di Sostenibilità rappresentativa delle questioni legate ai principali impatti, rischi e opportunità (IRO) ambientali, sociali e di governance.

Per l'impostazione della metodologia è stata utilizzata l'Implementation Guidance G1 – Materiality Assessment fornita dall'EFRAG IG1.

Il processo ha tenuto conto delle informazioni raccolte durante l'attività di coinvolgimento degli stakeholder, che ha riguardato i rappresentanti di tutte le principali categorie di soggetti esterni, i dipendenti e il management aziendale come precedentemente descritto (vedi 2.2.2 SBM-2). Le risultanze del coinvolgimento sono state condivise con il Comitato ESG.

Il processo di doppia materialità è stato svolto con riferimento agli ESRS, considerando sia gli impatti che Gabetti genera su persone e ambiente (materialità di impatto), sia i rischi e le opportunità derivanti da tematiche di sostenibilità ESG che possono influenzare il valore economico-finanziario della società (materialità finanziaria).

In aderenza allo standard, una tematica di sostenibilità è stata considerata materiale se risultante tale da una prospettiva di impatto, finanziaria o entrambe.

La materialità di impatto riguarda effetti positivi o negativi, attuali o potenziali, su persone e ambiente, considerando anche la catena del valore a monte e a valle.

La materialità finanziaria è riferita invece ai rischi e alle opportunità che possono influenzare la performance economica-finanziaria nel breve, medio e lungo termine.

L'analisi di materialità è una fase imprescindibile del percorso di sostenibilità, che consente all'azienda, di individuare quali argomenti ESG risultino maggiormente rilevanti per il proprio business. In quest'ottica, Gabetti ha svolto l'analisi di materialità con un processo articolato in cinque fasi, seguendo le prassi metodologiche:

1. Individuazione del contesto dell'azienda
2. Mappatura degli stakeholder
3. Analisi di materialità: visione della direzione
4. Analisi di materialità: visione degli stakeholder
5. Validazione della materialità

Di seguito la descrizione dettagliata delle varie fasi:

1. INDIVIDUAZIONE DEL CONTESTO DELL'AZIENDA

Sono stati presi in esame tutti quegli elementi caratterizzanti l'identità aziendale, in particolare, i valori, la vision, la mission e la strategia, al fine di verificare come e quanto i temi ESG fossero integrati e/o integrabili nel modello di business.

In questa fase è stato posto l'accento anche sul contesto di mercato in cui Gabetti opera, individuando la territorialità della propria catena del valore.

2. MAPPATURA DEGLI STAKEHOLDER

Il Gruppo Gabetti ha condotto il processo di mappatura degli stakeholder attraverso un approccio progressivo e strutturato, volto a riflettere la complessità organizzativa del Gruppo e la diversità delle attività svolte dalle singole società.

In una prima fase, è stata effettuata una mappatura preliminare degli stakeholder a livello di Gruppo, sulla base del contributo della Direzione, con l'obiettivo di individuare le principali categorie di portatori di interesse rilevanti in relazione al modello di business complessivo.

Successivamente, il processo è stato esteso alle singole società del Gruppo, attraverso il coinvolgimento dei Direttori delle diverse realtà operative. Tale fase ha consentito di integrare una prospettiva più granulare, tenendo conto delle specificità dei servizi offerti e dei contesti operativi di ciascuna società, che possono determinare la presenza di stakeholder, in particolare esterni, differenti tra loro.

I risultati delle analisi condotte a livello di Gruppo e di singola società sono stati quindi consolidati in un'unica mappatura, che ha permesso di identificare un insieme complessivo di stakeholder rilevanti.

Nell'ambito di tale processo, è stata posta particolare attenzione agli stakeholder comuni a più società del Gruppo, considerati prioritari in quanto trasversali alle diverse attività e maggiormente rappresentativi degli impatti, rischi e opportunità a livello consolidato.

Il processo ha portato all'individuazione dei principali stakeholder del Gruppo, che costituiscono il riferimento per le successive attività di analisi di materialità e di definizione delle priorità ESG.

3. ANALISI DI MATERIALITA' - VISIONE DELLA DIREZIONE

La sessione di lavoro, ha permesso al Comitato ESG di analizzare gli impatti per ogni argomento ESG identificato dagli standard ESRS. Ogni impatto positivo o negativo, effettivo o potenziale, è stato considerato in modo approfondito, attribuendo:

- Scala
- Diffusione
- Grado di irrimediabilità (nel caso di impatti negativi)
- Probabilità (nel caso di impatti potenziali)

Si è quindi proceduto ad effettuare l'analisi finanziaria (outside-in), ovvero a valutare come i fattori di sostenibilità esterni – ambientali, sociali o di governance – possano influenzare a breve, medio o lungo termine la performance economico-finanziaria di Gabetti. In altre parole, si è misurato l'impatto dei rischi e delle opportunità ESG sull'azienda e come questi potranno inficiare o garantire la continuità delle risorse aziendali, nonché delle relazioni di business.

Come fatto per la fase di mappatura degli stakeholder, l'analisi di materialità da parte dell'azienda è stata svolta in fasi successive coinvolgendo prima la Direzione di Gruppo e il Comitato ESG e, successivamente i Direttori Generali delle aziende del Gruppo in sessioni distinte corrispondenti alle diverse linee di business del Gruppo.

I contributi di tutti i partecipanti alle sessioni di materialità sono poi stati consolidati per procedere poi alle fasi successive del processo di materialità.

4. ANALISI DI MATERIALITA' - VISIONE DEGLI STAKEHOLDER

Gli stakeholder, sulla base della matrice definita dal cluster tipologico (tipologia 1, 2, 3, 4, 5 così come evidenziato al punto 2.2.2. SBM-2) sono stati coinvolti nella determinazione delle tematiche materiali dell'azienda. Le loro opinioni sono state raccolte mediante una survey web, ritenuta per tutti, per questo primo coinvolgimento, lo strumento più idoneo per rispettare la libertà di espressione, le differenze culturali e le tempistiche di processo. Ogni stakeholder ha avuto la possibilità, in modalità anonima, di indicare gli argomenti ritenuti maggiormente rilevanti sui quali il Gruppo Gabetti si dovrebbe concentrare nel proprio percorso di sostenibilità.

5. VALIDAZIONE DELLA MATERIALITA'

L'analisi di materialità, condotta con la Direzione e con gli stakeholder, ha permesso di evidenziare i temi ritenuti materiali per il Gruppo Gabetti. Nel prossimo paragrafo è stata riportata la rappresentazione grafica dei risultati (matrice di materialità). I temi rilevanti emersi dall'analisi di materialità e presenti nel grafico cartesiano sono stati validati dal Comitato ESG.

La valutazione della significatività degli impatti, rischi e opportunità è stata svolta tramite un'analisi fondata sulla raccolta di prove documentali, eventuali interviste con stakeholder interni ed esterni (oltre a quanto emerso dalla survey) e la quantificazione della rilevanza degli IRO è stata svolta attraverso uno specifico modello di scoring definito internamente con il supporto di consulenti ESG esterni. Oltre a quanto indicato nei punti precedenti, Gabetti ha utilizzato le seguenti fonti dati:

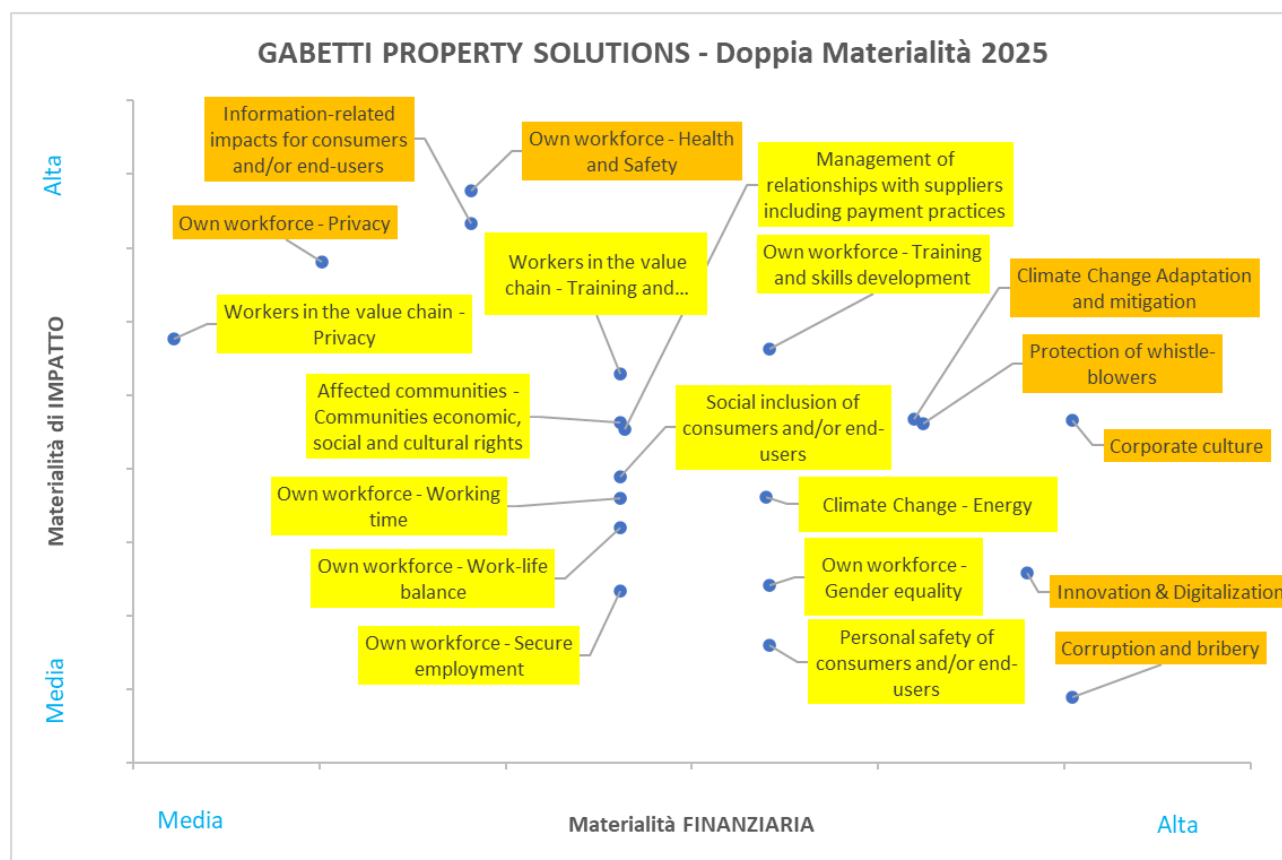
- dati interni aziendali e informazioni gestionali disponibili;
- riferimenti normativi e linee guida ESRS/EFRAG;
- benchmark di settore;
- contributi forniti da esperti ESG.

Alla data del presente Report, il processo di identificazione e valutazione degli IRO si colloca in una fase iniziale di strutturazione. Il Gruppo prevede di rafforzare progressivamente tale processo nei prossimi esercizi, anche attraverso:

- un maggiore coinvolgimento degli stakeholder esterni;
- l'affinamento delle metodologie di valutazione;
- l'integrazione degli IRO nei processi decisionali e di gestione del rischio.

L'analisi è stata condotta su base consolidata, in coerenza con il perimetro del bilancio civilistico del Gruppo. In considerazione della complessità organizzativa e della presenza di diverse società operanti in ambiti differenti del settore immobiliare, il Gruppo ha adottato un approccio volto a rappresentare in modo sintetico gli IRO più rilevanti, pur riconoscendo la possibilità di ulteriori specificità a livello di singole società.

2.3.2 IRO-1 Risultati dell'analisi di doppia materialità



TOPICS	SUB TOPICS	SUB SUB TOPICS	livello di rilevanza
E1 - Climate Change	Climate change adaptation and mitigation	-	Alto
	Energy	-	Medio
S1 - Own workforce	Working conditions	Secure employment	Medio
		Working time	Medio
		Work-life balance	Medio
		Health and safety	Alto
	Equal treatment and opportunities for all	Gender equality	Medio
	Other work related rights	Training and skills development	Medio
S2 - Workers in the value chain	Equal treatment and opportunities for all	Privacy	Alto
	Other work related rights	Training and skills development	Medio
S3 - Affected Communities	Communities economic, social and cultural rights	-	Medio
S4 - Consumers and end-users	Information-related impacts of consumers/end-users	-	Alto
	Personal safety of consumers/end-users	-	Medio
	Social inclusion of consumers/end-users	-	Medio
G1 - Business Conduct	Corporate Culture	-	Alto
	Protection of whistle-blowers	-	Alto
	Management of relationships with suppliers	-	Medio
	Corruption and bribery	-	Alto
Out of standard	Innovation & Digitalization	-	Alto

2.3.3 Obblighi di informativa degli ESRS (IRO-2)

Si riporta di seguito la tabella in cui sono elencati tutti i requisiti di divulgazione ESRS contenuti in ESRS 2 e nei nove standard tematici ESRS che sono rilevanti per il Gruppo Gabetti e che hanno guidato la preparazione della

rendicontazione di sostenibilità. Si ricorda che dall'analisi di doppia materialità è inoltre emerso il tema dell'innovazione e trasformazione digitale come rilevante (tema extra ESRS)

Standard	Rilevanza	Inclusa nel report
ESRS 2 – GOV 1	Rilevante	Sì
ESRS 2 – GOV 2	Rilevante	Sì
ESRS 2 – GOV 3	Rilevante	Sì
ESRS 2 – GOV 4	Rilevante	Sì
ESRS 2 – GOV 5	Rilevante	Sì
ESRS 2 – SBM 1	Rilevante	Sì
ESRS 2 – SBM 2	Rilevante	Sì
ESRS 2 – SBM 3	Rilevante	Sì
ESRS 2 – BP 1	Rilevante	Sì
ESRS 2 – BP 2	Rilevante	Sì
ESRS 2 – IRO 1	Rilevante	Sì
ESRS 2 – IRO 2	Rilevante	Sì
ESRS E1 – Cambiamento climatico	Rilevante	Sì
ESRS E2 – Inquinamento	Non rilevante	No
ESRS – E3 – Risorse idriche	Non rilevante	No
ESRS E4 – Biodiversità	Non rilevante	No
ESRS E5 – Uso risorse ed economia circolare	Non rilevante	No
ESRS S1 – Forza lavoro propria	Rilevante	Sì
ESRS S2 – Lavoratori della catena del valore	Rilevante	Sì
ESRS S3 – Comunità interessate	Rilevante	Sì
ESRS S4 – Consumatori e utenti finali	Rilevante	Sì
ESRS G1 – Condotta aziendale	Rilevante	Sì

Per maggiori dettagli su rimanda alle tabelle di raccordo – Allegato 3 (Vedi 7.3)

2.3.4 Metriche: considerazioni generali (rif ESRS 2 – MDR.M)

Si riportano di seguito le principali categorie di metriche utilizzate da Gabetti per valutare le prestazioni in ambito sostenibilità:

- **E1 - Cambiamenti climatici**
 - o Consumi energetici:
 - dati desunti da bollette energetiche raccolte dall'Ufficio Amministrazione
 - dati dei consumi di combustibili desunti da registri e schede carburante gestiti dall'Ufficio Amministrazione
 - eventuali stime in base a tipologia attività e mq occupati nel caso di assenza informazioni
 - o Emissioni scope 1 e 2: calcolo svolto utilizzando fattori di conversione DEFRA e per lo scope 2 (market based e location based) fattori AIB
- **S1 - Forza lavoro propria**
 - o Metriche su caratteristiche delle risorse (inquadramento, contratti, ecc.): dati esatti forniti dal dipartimento HR
 - o Metriche sulla formazione: dati esatti forniti dal dipartimento HR – Gabetti Academy
 - o Metriche su diversità, inclusione delle risorse, parità di genere: dati esatti forniti dal dipartimento HR
 - o Metriche su salute e sicurezza sul lavoro: dati esatti forniti dal dipartimento HR ed RSPP
- **S2 - Lavoratori catena del valore**
 - o Non sono previsti kpi quantitativi secondo lo standard ESRS. Nei prossimi esercizi, Gabetti valuterà per i partner strategici l'eventuale adozione di alcuni kpi già utilizzati in S1
- **S3 – Comunità interessate**
 - o Non sono previsti kpi quantitativi secondo lo standard ESRS. Nei prossimi esercizi, Gabetti valuterà se adottare eventuali metriche (out of standard) per misurare le proprie performance su questa specifica area tematica
- **S4 - Consumatori e utenti finali**
 - o Non sono previsti kpi quantitativi secondo lo standard ESRS. Nei prossimi esercizi, Gabetti valuterà se adottare eventuali metriche (out of standard) per misurare le proprie performance su questa specifica area tematica
- **G1 - Etica e cultura aziendale**
 - o Metriche su casi di corruzione: dati esatti forniti dall'Ufficio Legal & Compliance e consulenti legali
 - o Metriche su modalità e tempistiche di pagamento fornitori: dati esatti forniti dall'Ufficio Amministrazione
- **Innovazione & Digitalizzazione**
 - o Non sono previsti kpi quantitativi per l'esercizio 2025. Nei prossimi esercizi, Gabetti valuterà se adottare eventuali metriche (out of standard) per misurare le proprie performance su questa specifica area tematica anche attraverso il supporto del partner IT.

Le metriche utilizzate sono determinate sulla base di metodologie coerenti con i principi degli ESRS e, ove applicabile, con standard di riferimento riconosciuti a livello nazionale e internazionale.

Il Gruppo adotta alcune ipotesi semplificative, in particolare nei casi in cui non siano disponibili dati completi lungo l'intera catena del valore, facendo ricorso, ove necessario, a stime e proxy. Tra i principali limiti delle metodologie adottate si evidenziano:

- la disponibilità e granularità dei dati, in particolare per quanto riguarda la catena del valore;
- il livello di maturità dei sistemi di raccolta dati, attualmente in fase di consolidamento;
- l'utilizzo di fattori di conversione standard che possono non riflettere pienamente le specificità operative del Gruppo.

Il Gruppo prevede di migliorare progressivamente le metodologie e la qualità dei dati nei prossimi esercizi.

Tutte le metriche fornite sono state validate internamente con un processo che prevede 2 profili (contributore e validatore) ma non è al momento presente un ente terzo diverso dal soggetto approvatore interno. Il Gruppo prevede di valutare, nei prossimi esercizi, l'introduzione di processi di verifica esterna più strutturati, anche in funzione dell'evoluzione del proprio sistema di rendicontazione ESG.

Di seguito è riportata una tabella di sintesi delle principali metriche

Tema	Fonte dati	Responsabile	Frequenza
Energia	Bollette, schede consumi, proxy	Ufficio Amministrazione	Annuale
Dati riferiti alla forza lavoro	Gestionale HR	Dipartimento HR	Annuale
Formazione	Portale Gabetti Academy	Dipartimento HR	Annuale
Privacy e sicurezza informazioni	DPO	Dipartimento IT	Annuale
Compliance	DB interno	Ufficio Legal di Gruppo	Annuale
Gestione fornitori	Sistema contabilità interno	Ufficio Amministrazione	Annuale

ESRS E – Ambiente

3

3. ESRS E – Ambiente

3.1 ESRS E1 – Cambiamento Climatico

3.1.1 Riferimenti ai temi trasversali ESRS 2

Integrazione delle prestazioni in termini di sostenibilità nei sistemi di incentivazione (rif. GOV-3)

Come già riportato al punto 2.1.3., alla data del presente Report, il Gruppo Gabetti non ha ancora integrato specifici parametri legati ai cambiamenti climatici nei sistemi di remunerazione dei membri degli organi di amministrazione, direzione e controllo.

In particolare:

- la valutazione delle performance dei membri degli organi aziendali non è attualmente collegata al raggiungimento di obiettivi di riduzione delle emissioni di gas a effetto serra o ad altri obiettivi climatici;
- non sono previsti indicatori o parametri specifici relativi al clima nei sistemi di incentivazione;
- la quota della remunerazione variabile collegata a considerazioni climatiche è pari allo 0% nel periodo di riferimento.

Il Gruppo riconosce l'importanza dell'integrazione delle tematiche climatiche nei sistemi di incentivazione e prevede di valutare progressivamente l'introduzione di tali elementi, in coerenza con l'evoluzione del proprio sistema di gestione della sostenibilità e con la definizione di obiettivi climatici misurabili.

Impatti, rischi e opportunità rilevanti e loro interazione con la strategia e il modello aziendale (rif. SBM-3)

Il Gruppo ha identificato rischi climatici riconducibili sia a rischi fisici, legati agli effetti diretti del cambiamento climatico sugli immobili e sulle operazioni, sia a rischi di transizione, derivanti dall'evoluzione normativa, di mercato e tecnologica verso un'economia a basse emissioni. I rischi fisici si concentrano principalmente sugli asset immobiliari e sulle sedi operative, mentre i rischi di transizione riguardano prevalentemente la domanda di mercato, i costi operativi e l'evoluzione dei modelli di business e dei servizi offerti.

In via preliminare, è stata condotta tra fine 2024 e inizio 2025 una valutazione qualitativa della resilienza del proprio modello di business rispetto ai rischi e alle opportunità legati ai cambiamenti climatici.

L'analisi ha considerato:

- le principali attività del Gruppo lungo la catena del valore;
- gli immobili oggetto dei servizi erogati;
- le operazioni proprie, con particolare riferimento alle sedi e ai consumi energetici;
- i rischi fisici e di transizione identificati nell'ambito dell'analisi di doppia materialità.

L'analisi è stata condotta attraverso:

- il coinvolgimento delle principali funzioni aziendali;
- l'analisi degli impatti, rischi e opportunità identificati;
- la valutazione delle caratteristiche del modello di business del Gruppo e del suo posizionamento nel settore immobiliare.

Non è stata ancora effettuata un'analisi strutturata basata su scenari climatici quantitativi.

L'analisi ha considerato i seguenti orizzonti temporali:

- **breve termine**, con riferimento agli impatti operativi diretti, quali consumi energetici e costi di gestione;
- **medio termine**, con riferimento all'evoluzione normativa e di mercato nel settore immobiliare;
- **lungo termine**, con riferimento agli effetti dei cambiamenti climatici sugli immobili e sulla domanda di mercato.

Tali orizzonti sono coerenti con la natura dei rischi fisici e di transizione identificati e con le caratteristiche del modello di business del Gruppo.

L'analisi condotta evidenzia che il modello di business del Gruppo presenta un livello di resilienza complessivamente adeguato rispetto ai rischi climatici identificati, in quanto:

- il Gruppo non è esposto in modo diretto a processi produttivi ad alta intensità emissiva;
- le attività svolte sono caratterizzate da elevata flessibilità operativa;
- il modello di business consente di adattarsi all'evoluzione della domanda di mercato, in particolare verso immobili più sostenibili.

Tuttavia, il Gruppo è esposto in modo indiretto ai rischi climatici, in particolare:

- attraverso gli immobili oggetto dei servizi, esposti a rischi fisici;
- attraverso l'evoluzione normativa e di mercato, che può influenzare la domanda e il valore degli asset immobiliari.

Il Gruppo riconosce pertanto la necessità di rafforzare progressivamente gli strumenti di analisi e gestione dei rischi climatici, anche attraverso lo sviluppo di analisi di scenario e di strumenti quantitativi.

In relazione ai risultati dell'analisi della resilienza, il Gruppo Gabetti ha valutato la propria capacità di adattare il modello di business e la strategia ai cambiamenti climatici nel breve, medio e lungo periodo.

Nel complesso, il Gruppo ritiene di disporre di una buona capacità di adattamento, in considerazione delle caratteristiche del proprio modello operativo e del posizionamento nel settore immobiliare.

Nel **breve termine**, la capacità di adattamento del Gruppo si basa principalmente su:

- la flessibilità operativa delle proprie attività;
- la possibilità di gestire i costi operativi, inclusi quelli energetici;
- l'assenza di esposizioni dirette a processi produttivi ad alta intensità emissiva.

Nel **medio termine**, il Gruppo è in grado di adattare la propria strategia attraverso:

- lo sviluppo e l'evoluzione dell'offerta di servizi, in particolare in ambito di sostenibilità e riqualificazione energetica;
- l'adeguamento dei modelli valutativi e dei servizi alle nuove esigenze del mercato immobiliare;
- il rafforzamento delle competenze interne sui temi ESG.

Nel **lungo termine**, la capacità di adattamento del Gruppo si fonda su:

- la possibilità di riorientare progressivamente il portafoglio di servizi verso attività a maggiore contenuto ESG;
- il ruolo di facilitatore della transizione nel settore immobiliare, attraverso servizi di advisory e riqualificazione;
- la capacità di accompagnare clienti e investitori nella valorizzazione sostenibile degli asset

Alla data del presente Report, il Gruppo non ha riscontrato limitazioni nell'accesso a fonti di finanziamento legate a fattori climatici o ESG.

Il Gruppo ritiene che la progressiva integrazione delle tematiche di sostenibilità possa contribuire, nel medio-lungo periodo, a mantenere condizioni di accesso al capitale in linea con il mercato.

In relazione agli asset, il Gruppo non detiene direttamente un portafoglio immobiliare significativo, ma opera principalmente come fornitore di servizi; pertanto, la capacità di adattamento si esprime prevalentemente attraverso:

- il supporto alla riqualificazione degli immobili gestiti o intermediati;
- l'evoluzione dei servizi offerti;
- la collaborazione con clienti e partner lungo la catena del valore.

Infine, dal punto di vista delle competenze, Il Gruppo, riconoscendone l'importanza, prevede iniziative volte a rafforzarle, in coerenza con l'evoluzione del mercato e del contesto normativo.

IRO 1 - Processi per identificare e valutare gli impatti, i rischi e le opportunità relativi al clima

Come già riportato al punto 2.2.3., il Gruppo ha svolto un'analisi degli impatti, rischi e opportunità (IROs) relativi ai cambiamenti climatici seguendo un processo strutturato che ha previsto il coinvolgimento degli stakeholder più importanti.

Per completezza si riporta qui di seguito, una descrizione generale degli IROs individuati

Impatti negativi

Gli impatti negativi del Gruppo in ambito climatico sono prevalentemente riconducibili alle emissioni di gas a effetto serra generate lungo la catena del valore.

In particolare, tali emissioni derivano:

- dalle **operazioni proprie**, con riferimento ai consumi energetici delle sedi e agli spostamenti legati all'attività lavorativa (flotta aziendale, viaggi di lavoro e commuting dei dipendenti);
- dalla **catena del valore a monte**, in relazione alle attività svolte da fornitori, tecnici e appaltatori coinvolti nei servizi e negli interventi sugli immobili;
- dalla **catena del valore a valle**, con riferimento alle attività svolte attraverso la rete di agenzie, agenti e affiliati operanti sul territorio.

Impatti positivi

Il Gruppo contribuisce positivamente alla mitigazione dei cambiamenti climatici attraverso diverse iniziative, tra cui:

- l'utilizzo di **energia elettrica da fonti rinnovabili** per alcune sedi operative;
- la realizzazione di interventi di **riqualificazione energetica degli immobili**, che consentono la riduzione dei consumi e delle emissioni;
- lo sviluppo di soluzioni di **smart building** e di impianti da fonti di energia rinnovabile;
- il contributo alla diffusione di modelli innovativi, quali le **comunità energetiche**.

Tali impatti positivi si concentrano prevalentemente nelle attività di gestione e valorizzazione degli immobili e nei servizi offerti ai clienti.

Rischi climatici

Il Gruppo è esposto a rischi climatici riconducibili sia a fenomeni fisici sia a fattori di transizione:

- **Rischi fisici**
 - l'esposizione degli immobili a fenomeni idrogeologici ed eventi climatici estremi, con potenziali danni agli asset e riduzione del loro valore;
 - l'incremento dei costi di gestione delle sedi operative a causa degli effetti del cambiamento climatico.

Tali rischi si manifestano prevalentemente nella catena del valore a valle, con effetti indiretti sulle attività del Gruppo.

- **Rischi di transizione**
 - l'aumento dei costi energetici nel medio-lungo periodo;
 - l'incertezza normativa in materia di incentivi per la riqualificazione energetica;
 - il rischio di non adeguamento dei modelli valutativi ai nuovi scenari di mercato;
 - la riduzione della domanda e dei ricavi legati a immobili con basse prestazioni energetiche;
 - l'esposizione a fornitori e partner non allineati a requisiti ESG.

Tali rischi si manifestano sia nelle operazioni proprie sia lungo l'intera catena del valore.

Opportunità

Il contesto di transizione climatica genera per il Gruppo diverse opportunità di sviluppo, tra cui:

- l'ampliamento dell'offerta di **servizi tecnici e consulenziali in ambito climatico ed energetico**;
- lo sviluppo di servizi legati all'**efficienza energetica e alla sostenibilità degli immobili**;
- la crescente domanda di edifici ad alte prestazioni energetiche;

- opportunità legate alla gestione dei consumi energetici, anche attraverso modelli innovativi (es. ESCO);
- il rafforzamento della **reputazione del Gruppo** attraverso iniziative di efficientamento energetico;
- lo sviluppo di nuovi ambiti di business connessi a incentivi e nuovi mercati.

Tali opportunità si riflettono sia nel modello di business sia nelle attività operative, contribuendo al posizionamento competitivo del Gruppo nel contesto della transizione climatica.

3.1.2 Piano di transizione climatica (E1-1)

Alla data del presente Report, il Gruppo Gabetti non ha predisposto un piano di transizione climatica strutturato e conforme ai requisiti previsti dagli ESRS. Tuttavia, il Gruppo ha avviato un percorso volto a integrare progressivamente le tematiche climatiche nella propria strategia e nel modello di business, in coerenza con il ruolo svolto nel settore immobiliare e con l'evoluzione del contesto normativo e di mercato.

Approccio strategico alla transizione climatica

L'approccio del Gruppo alla transizione climatica si basa su alcune direttrici principali:

- il monitoraggio dei consumi energetici e delle emissioni di gas a effetto serra associate alle proprie operazioni. Al momento sono misurate le emissioni di scope 1 e scope 2. Ad avvenuto consolidamento del processo di raccolta di questi dati, il Gruppo valuterà come procedere per il calcolo delle emissioni di scope 3;
- lo sviluppo e il rafforzamento di servizi legati all'efficienza energetica e alla riqualificazione sostenibile degli immobili;
- la progressiva integrazione delle tematiche ESG nei processi decisionali e nei servizi offerti;
- la sensibilizzazione interna sui temi ambientali e climatici.

Tali elementi rappresentano le basi per l'eventuale futura definizione di un piano di transizione climatica strutturato.

Allineamento con gli obiettivi climatici

Dal momento che non è presente un piano di transizione climatica per il Gruppo, non sono ancora stati definiti obiettivi quantitativi di riduzione delle emissioni di gas a effetto serra, né target esplicitamente allineati agli obiettivi dell'Accordo di Parigi. Il Gruppo riconosce tuttavia la rilevanza di tali obiettivi e prevede di valutare, nei prossimi esercizi, la definizione di target coerenti con le migliori pratiche di mercato e con l'evoluzione normativa.

Leve di transizione nel modello di business

Il Gruppo è in grado di operare come facilitatore della transizione climatica lungo la catena del valore del settore immobiliare. In considerazione della natura del proprio modello di business, il suo contributo si realizza principalmente attraverso:

- i servizi di consulenza e advisory, che supportano clienti e investitori nella valorizzazione sostenibile degli immobili;
- le attività di engineering, gestione e riqualificazione, che possono incidere sulle prestazioni energetiche degli asset;
- il ruolo di intermediazione, che contribuisce a orientare la domanda verso immobili più efficienti.

Limiti, livello di maturità e orizzonti temporali

Alla data del presente Report, il livello di maturità del sistema di gestione delle tematiche climatiche è in fase iniziale di strutturazione. In particolare:

- i dati relativi alle emissioni lungo la catena del valore non sono ancora pienamente disponibili soprattutto in riferimento allo scope 3
- non è ancora stata effettuata un'analisi di scenario climatico;
- non sono stati formalizzati piani di investimento dedicati alla transizione climatica.

Il Gruppo prevede pertanto di sviluppare progressivamente un piano di transizione, definendo obiettivi misurabili di riduzione delle emissioni, eventuali azioni e investimenti dedicati quando il processo di raccolta dati attuale avrà raggiunto una piena maturità.

3.1.3 Politiche relative al clima (E1-2)

il Gruppo Gabetti non ha adottato una politica formalizzata specificamente dedicata ai cambiamenti climatici. Tuttavia, le tematiche ambientali e climatiche sono considerate in modo progressivo nell'ambito delle politiche aziendali esistenti e nelle pratiche operative, in coerenza con gli impatti, i rischi e le opportunità identificati.

Le considerazioni relative ai cambiamenti climatici sono integrate, seppur in fase di sviluppo, nei seguenti ambiti:

- **gestione delle operazioni**, con particolare riferimento al monitoraggio dei consumi energetici e alla riduzione delle emissioni associate alle sedi e alle attività operative;
- **sviluppo dei servizi**, attraverso l'offerta di attività di consulenza, riqualificazione e valorizzazione degli immobili in chiave sostenibile;
- **gestione dei fornitori e partner**, con attenzione crescente ai profili ESG lungo la catena del valore;
- **relazione con i clienti**, supportando la transizione verso immobili a migliori prestazioni energetiche.

Pur in assenza di una politica climatica formalizzata, l'approccio del Gruppo è orientato a:

- contenere e monitorare gli impatti ambientali associati alle proprie attività;
- gestire i rischi climatici, in particolare quelli legati all'evoluzione normativa e di mercato;
- cogliere le opportunità derivanti dalla crescente domanda di servizi legati alla sostenibilità;
- contribuire, attraverso i servizi offerti, alla riduzione dei consumi energetici e delle emissioni nel settore immobiliare.

Le pratiche sopra descritte si applicano principalmente:

- alle operazioni proprie del Gruppo;
- alle attività svolte lungo la catena del valore a valle, in relazione agli immobili e ai servizi offerti;
- in misura crescente, alla catena del valore a monte, con riferimento ai fornitori e partner.

Il Gruppo prevede di rafforzare progressivamente il proprio sistema di politiche in ambito climatico, anche attraverso l'estensione delle politiche già adottate da alcune delle società in perimetro.

Si evidenzia, a tale proposito, l'impegno di Gabetti nel sensibilizzare i propri lavoratori operanti nelle sedi, all'uso responsabile delle risorse attraverso la condivisione di alcune regole comportamentali che possono contribuire a ridurre l'impatto ambientale, soprattutto in riferimento ai consumi energetici e, di conseguenza, alle emissioni di CO2 in atmosfera ma anche a migliorare la qualità della vita lavorativa con un impatto che va dall'ambito ambientale a quello sociale.

In particolare, è stato condiviso un documento interno contenente linee guida operative che incoraggiano:

- all'uso efficiente dell'energia elettrica (es. spegnimento dispositivi, utilizzo della luce naturale);
- alla riduzione dei consumi idrici;
- al contenimento dell'utilizzo di carta e materiali;
- alla corretta gestione dei rifiuti;
- all'utilizzo di strumenti digitali in alternativa alla stampa;
- a comportamenti sostenibili negli spostamenti.



Tali iniziative contribuiscono alla riduzione degli impatti ambientali associati alle operazioni proprie e rappresentano un primo livello di integrazione delle tematiche climatiche nella cultura aziendale. Queste regole, riferite alla vita lavorativa nelle sedi sono state pensate considerando le leve sulle quali il Gruppo oggi può effettivamente agire in autonomia all'interno degli immobili che non sono di proprietà.

Le linee guida comportamentali che non rappresentano una vera e propria policy, si applicano alle **operazioni proprie** del Gruppo Gabetti, con particolare riferimento alle attività svolte presso le sedi operative e agli ambienti di lavoro. Tali indicazioni sono rivolte principalmente ai **dipendenti, collaboratori** e, più in generale, **alle risorse che operano all'interno delle strutture del Gruppo**.

Le linee guida sono state condivise internamente con il personale del Gruppo attraverso strumenti di comunicazione aziendale, con l'obiettivo di promuovere comportamenti coerenti con i principi di sostenibilità. Alla data del presente Report, tali indicazioni non sono oggetto di diffusione sistematica verso stakeholder esterni, né sono previsti meccanismi formali di raccolta di contributi da parte di portatori di interesse esterni ai fini della loro attuazione.

3.1.4 Azioni e risorse (E1-3)

Il Gruppo Gabetti si trova in una fase iniziale di integrazione strutturata delle tematiche climatiche nelle proprie attività. Le azioni attualmente in essere sono affiancate da iniziative in fase di definizione, che il Gruppo prevede di sviluppare progressivamente nei prossimi esercizi.

Le successive schede hanno lo scopo di rappresentare quanto oggi in corso di svolgimento e quanto pianificato.

N° E1-A1	Monitoraggio consumi energetici delle sedi
Descrizione e contributo	Monitoraggio dei consumi energetici delle sedi operative, con l'obiettivo di identificare eventuali inefficienze e contribuire al contenimento delle emissioni indirette di gas a effetto serra. L'azione contribuisce alla gestione degli impatti negativi legati ai consumi energetici e supporta la riduzione dei rischi connessi all'aumento dei costi energetici.
Stato	In corso
Avanzamento	Fase iniziale di strutturazione; il monitoraggio è effettuato su base non ancora completamente sistematizzata.
Ambito	Operazioni proprie del Gruppo, con riferimento alle sedi operative.
Orizzonti temporali	Continuativo, senza una scadenza definita, in quanto integrato nelle attività operative.
Rimedio a impatti	L'azione ha natura preventiva e di mitigazione, ma non è finalizzata a porre rimedio a impatti negativi già verificatisi.
Risorse assegnate	Risorse interne e strumenti operativi di monitoraggio
CapEx attuali	Non presenti
OpEx attuali	Costi per l'attività di monitoraggio inclusi nei costi operativi generali (attività affidata a risorse interne), non separatamente identificati
CapEx futuri	Non previsti allo stato attuale
OpEx futuri	In linea con i costi attuali

N° E1-A2	Passaggio progressivo a fornitura energetica da fonti green
Descrizione e contributo	Il Gruppo ha avviato un processo progressivo di approvvigionamento di energia elettrica da fonti rinnovabili per alcune sedi operative. L'azione contribuisce alla riduzione delle emissioni indirette di gas a effetto serra (Scope 2)
Stato	In corso
Avanzamento	In fase di implementazione parziale; l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili riguarda attualmente solo una parte delle sedi del Gruppo
Ambito	Operazioni proprie del Gruppo, con riferimento alle sedi operative
Orizzonti temporali	Breve-medio termine, con estensione progressiva alle ulteriori sedi ove tecnicamente ed economicamente sostenibile.
Rimedio a impatti	L'azione contribuisce alla mitigazione degli impatti negativi legati alle emissioni indirette, ma non è specificamente finalizzata a porre rimedio a impatti già verificatisi.
Risorse assegnate	Risorse operative interne; costi legati alla fornitura energetica.
CapEx attuali	Non presenti.
OpEx attuali	Costi per il passaggio a fonti green, inclusi nei costi operativi del Gruppo e non separatamente identificati per tipologia di fonte energetica.
CapEx futuri	Non previsti allo stato attuale.
OpEx futuri	In linea con i costi attuali

N° E1-A3	Sostituzione progressiva dei mezzi aziendali con mezzi a basso impatto
Descrizione e contributo	Sostituzione progressiva mezzi aziendali con veicoli a minore impatto ambientale, al fine di ridurre le emissioni dirette di gas a effetto serra derivanti dalla mobilità aziendale. L'azione contribuisce alla riduzione delle emissioni (Scope 1) e alla gestione degli impatti ambientali connessi agli spostamenti operativi.
Stato	In corso
Avanzamento	Fase iniziale; la sostituzione dei mezzi è avviata ma non ancora completata e riguarda una quota limitata della flotta.
Ambito	Operazioni proprie del Gruppo, con riferimento alla flotta aziendale e agli spostamenti legati alle attività operative
Orizzonti temporali	Medio termine, con sostituzione progressiva dei mezzi in funzione dei cicli di rinnovo della flotta.
Rimedio a impatti	L'azione ha finalità di mitigazione e prevenzione e contribuisce alla riduzione degli impatti negativi legati alle emissioni da mobilità aziendale.
Risorse assegnate	Risorse finanziarie per il rinnovo della flotta e risorse operative interne per la gestione
CapEx attuali	Eventuali investimenti per l'acquisto o il rinnovo dei mezzi aziendali, inclusi nelle immobilizzazioni materiali del bilancio, ma non separatamente identificati per tipologia ambientale
OpEx attuali	Costi operativi legati alla gestione della flotta (carburanti, manutenzione), inclusi nei costi operativi del Gruppo
CapEx futuri	Investimenti previsti per il progressivo rinnovo della flotta aziendale, in linea con i cicli di sostituzione dei mezzi.
OpEx futuri	Costi operativi ricorrenti legati alla gestione della flotta, con possibile evoluzione in funzione della tipologia di mezzi adottati.

N° E1-A4	Sensibilizzazione interna ed esterna sui temi ambientali
Descrizione e contributo	Il Gruppo promuove iniziative di sensibilizzazione sui temi ambientali, rivolte sia alle proprie risorse interne sia, in misura più limitata, agli stakeholder esterni.
Stato	In corso
Avanzamento	Fase iniziale; le attività di sensibilizzazione sono state avviate, ma non risultano ancora strutturate all'interno di programmi formativi o iniziative sistematiche.
Ambito	Operazioni proprie (personale interno), Catena del valore (stakeholder esterni)
Orizzonti temporali	Continuativo
Rimedio a impatti	L'azione ha natura preventiva attraverso la promozione di comportamenti sostenibili.
Risorse assegnate	Risorse interne dedicate alla comunicazione e gestione iniziative
CapEx attuali	Non presenti
OpEx attuali	Inclusi nei costi operativi generali, non separatamente identificati
CapEx futuri	Non previsti allo stato attuale
OpEx futuri	Costi operativi potenzialmente incrementali legati allo sviluppo di iniziative più strutturate di formazione e sensibilizzazione.

N° E1-A5	Riqualificazione energetica degli edifici
Descrizione e contributo	Attività di riqualificazione e valorizzazione di immobili esistenti, che includono interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche. Contributo alla riduzione dei consumi energetici e delle emissioni di gas serra associate agli edifici, supportando la transizione verso un patrimonio immobiliare più sostenibile.
Stato	In corso
Avanzamento	Attività consolidata nel modello di business del Gruppo, sebbene non ancora strutturata come iniziativa specifica nell'ambito di un piano climatico formalizzato.
Ambito	Catena del valore a valle (clienti)
Orizzonti temporali	Continuativo, in quanto parte integrante delle attività operative del Gruppo.
Rimedio a impatti	L'azione contribuisce alla mitigazione di impatti negativi esistenti, attraverso il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici e la riduzione delle emissioni associate al loro utilizzo.
Risorse assegnate	Risorse finanziarie per interventi di riqualificazione immobiliare, oltre a competenze tecniche e operative interne ed esterne.
CapEx attuali	Investimenti riconducibili alle attività di acquisizione, riqualificazione e valorizzazione immobiliare, inclusi nelle voci di bilancio relative agli investimenti immobiliari, ma non separatamente identificati in chiave climatica.
OpEx attuali	Costi per gestione interventi e servizi tecnici, inclusi nei costi operativi del Gruppo.
CapEx futuri	Ulteriori investimenti previsti in continuità con il modello di business, legati a nuove operazioni di riqualificazione immobiliare.
OpEx futuri	Costi operativi connessi alla gestione e allo sviluppo delle attività di riqualificazione e dei servizi correlati.

N° E1-A6	Servizi ESG e consulenza energetica
Descrizione e contributo	Il Gruppo offre servizi di consulenza in ambito ESG e prestazioni energetiche degli edifici, tra cui audit energetici e progettazione, attività peritali e supporto tecnico alla valutazione e valorizzazione sostenibile degli immobili. Tali servizi consentono a clienti e investitori di migliorare le prestazioni energetiche degli asset e di orientare le decisioni verso soluzioni più sostenibili. L'azione contribuisce indirettamente alla riduzione delle emissioni di gas a effetto serra nel settore immobiliare e al rafforzamento del posizionamento del Gruppo nelle opportunità legate alla transizione climatica.
Stato	In corso
Avanzamento	Attività già avviata e parte dell'offerta del Gruppo
Ambito	Catena del valore a valle (clienti)
Orizzonti temporali	Continuativo, con sviluppo previsto nel medio termine in funzione della crescente domanda di mercato.
Rimedio a impatti	L'azione contribuisce indirettamente alla mitigazione degli impatti negativi attraverso il supporto alla riqualificazione energetica degli immobili e al miglioramento delle prestazioni energetiche.
Risorse assegnate	Risorse interne e fornitori
CapEx attuali	Non presenti

N° E1-A6	Servizi ESG e consulenza energetica
OpEx attuali	Costi del personale e costi operativi connessi all'erogazione dei servizi, inclusi nei costi operativi del Gruppo e non separatamente identificati per singola attività.
CapEx futuri	Non previsti allo stato attuale
OpEx futuri	Costi operativi previsti in crescita in funzione dello sviluppo dei servizi e della domanda di mercato.

In sintesi

Le azioni intraprese dal Gruppo Gabetti in relazione ai cambiamenti climatici riflettono un approccio progressivo all'integrazione delle tematiche ambientali nel proprio modello operativo e nei servizi offerti. In particolare, il Gruppo ha avviato iniziative sia sulle operazioni proprie, sia lungo la catena del valore, con l'obiettivo di gestire gli impatti ambientali, mitigare i rischi climatici e cogliere le opportunità connesse alla transizione verso un'economia a basse emissioni.

Con riferimento alle operazioni interne, le principali azioni riguardano il monitoraggio dei consumi energetici, il progressivo utilizzo di energia da fonti rinnovabili, la riduzione delle emissioni legate alla mobilità aziendale e la promozione di comportamenti sostenibili attraverso iniziative di sensibilizzazione.

Parallelamente, il Gruppo interviene in modo significativo lungo la catena del valore a valle attraverso attività di riqualificazione energetica degli immobili e l'offerta di servizi ESG e consulenza energetica. Tali attività rappresentano una leva rilevante per contribuire indirettamente alla riduzione delle emissioni nel settore immobiliare e per supportare clienti e investitori nella transizione verso asset più sostenibili.

Le azioni attualmente in essere sono affiancate da iniziative in fase di sviluppo, che il Gruppo prevede di rafforzare nei prossimi esercizi, anche attraverso una maggiore strutturazione dei processi, l'integrazione dei fattori climatici nelle decisioni aziendali e il progressivo miglioramento dei sistemi di monitoraggio.

Le risorse impiegate per l'attuazione delle azioni sono prevalentemente integrate nei costi operativi e negli investimenti del Gruppo, come riportati nel bilancio, e non risultano ancora tracciate in modo separato per singola iniziativa.

Nel complesso, le azioni descritte contribuiscono alla gestione degli impatti, rischi e opportunità climatici identificati e costituiscono la base per un ulteriore sviluppo delle strategie di sostenibilità del Gruppo.

Leve di decarbonizzazione

Le azioni intraprese dal Gruppo possono essere ricondotte a diverse leve di decarbonizzazione, in coerenza con le caratteristiche del modello di business e con gli impatti identificati.

In particolare:

- Efficienza energetica: monitoraggio dei consumi energetici delle sedi operative;
- Energia rinnovabile: progressivo passaggio a forniture di energia elettrica da fonti rinnovabili;
- Mobilità sostenibile: sostituzione progressiva della flotta aziendale con mezzi a basso impatto;
- Cambiamento comportamentale: iniziative di sensibilizzazione interna sull'uso efficiente delle risorse;
- Interventi sugli asset (valle): riqualificazione energetica degli edifici;
- Servizi abilitanti: consulenza ESG e servizi energetici rivolti ai clienti.

Alla data del presente Report, il Gruppo non ha sviluppato interventi specifici riconducibili a soluzioni basate sulla natura.

Le azioni del Gruppo risultano prevalentemente orientate alla mitigazione dei cambiamenti climatici. Tuttavia, alcune iniziative, quali la riqualificazione degli immobili e l'evoluzione dei servizi offerti, possono contribuire indirettamente anche all'adattamento, migliorando la resilienza degli edifici agli effetti del cambiamento climatico.

Riduzione delle emissioni

Alla data del presente Report:

- il Gruppo non ha ancora sviluppato un sistema strutturato per la quantificazione delle riduzioni di emissioni di gas a effetto serra direttamente attribuibili alle singole azioni intraprese;
- pertanto, non sono disponibili dati quantitativi relativi alle riduzioni di emissioni realizzate o previste.

Tuttavia, le azioni implementate e pianificate sono orientate alla riduzione dei consumi energetici e delle emissioni, sia nelle operazioni proprie sia lungo la catena del valore.

Il Gruppo prevede di sviluppare progressivamente strumenti di monitoraggio che consentano una misurazione più puntuale di tali effetti.

Si evidenzia infine che, la capacità del Gruppo di attuare le azioni descritte dipende dalla disponibilità e dall'allocazione di risorse finanziarie, tecniche e organizzative.

Alla data del presente Report, tali risorse sono prevalentemente integrate nei processi operativi esistenti e non risultano ancora allocate nell'ambito di piani di investimento specifici per la transizione climatica come di seguito specificato.

CapEx e OpEx (allineamento con il bilancio)

Gli importi monetari relativi alle azioni intraprese e pianificate non sono attualmente tracciati in modo separato per singola iniziativa.

In generale:

- le spese operative (OpEx) sono incluse nei costi operativi del Gruppo, come riportati nel bilancio civilistico;
- gli investimenti (CapEx), ove presenti, sono riconducibili alle attività di investimento immobiliare e sviluppo nuovi servizi

Alla data del presente Report:

- non è disponibile una riconciliazione puntuale tra azioni climatiche e specifiche voci di bilancio;
- non sono stati ancora sviluppati indicatori di prestazione allineati alla Tassonomia UE ai fini della quantificazione dei CapEx e OpEx climatici ad eccezione di quanto riportato alla sezione 6. Tassonomia UE.

Limitazioni informative

Le informazioni sopra riportate riflettono il livello attuale di sviluppo del sistema di gestione e rendicontazione delle tematiche climatiche del Gruppo.

In particolare:

- alcune informazioni quantitative non sono disponibili in quanto non ancora oggetto di monitoraggio strutturato;
- il Gruppo prevede di sviluppare progressivamente tali strumenti nei prossimi esercizi.

3.1.5 Target climatici (E1-4)

Alla data del presente Report, il Gruppo Gabetti non ha ancora definito obiettivi quantitativi formalizzati di riduzione delle emissioni di gas a effetto serra. In particolare:

- non sono stati stabiliti target specifici di riduzione delle emissioni (Scope 1, Scope 2 e Scope 3);
- non è stata ancora definita una baseline strutturata per la misurazione delle emissioni;
- non sono stati adottati obiettivi temporali formalizzati di decarbonizzazione.

L'assenza di obiettivi quantitativi è riconducibile al fatto che il Gruppo si trova in una fase iniziale di strutturazione del proprio sistema di gestione delle tematiche climatiche. Risultano in corso di sviluppo:

- i sistemi strutturati di raccolta e monitoraggio dei dati ambientali;
- i processi di misurazione delle emissioni lungo la catena del valore;
- l'integrazione dei fattori climatici nei processi decisionali.

Il Gruppo prevede di sviluppare progressivamente obiettivi climatici, anche in funzione del miglioramento della qualità e della disponibilità dei dati, dell'evoluzione del proprio sistema di gestione della sostenibilità e dell'eventuale definizione di un piano di transizione climatica.

Tali obiettivi potranno includere:

- target di riduzione delle emissioni di gas a effetto serra;
- indicatori relativi all'efficienza energetica;
- obiettivi legati allo sviluppo di servizi a supporto della transizione energetica.

Le azioni descritte nella sezione 3.1.4 E1-3 rappresentano la base operativa su cui il Gruppo intende costruire, nei prossimi esercizi, un sistema strutturato di obiettivi climatici.

Indirizzi strategici

Pur in assenza di obiettivi quantitativi formalizzati, il Gruppo ha individuato una serie di indirizzi strategici che orientano progressivamente le proprie azioni in materia di cambiamenti climatici.

In particolare, il Gruppo intende operare sulle seguenti direttrici:

- **Efficienza energetica e operazioni**
 - migliorare progressivamente l'efficienza energetica delle sedi operative, attraverso l'adozione di soluzioni e impianti più efficienti, ove tecnicamente ed economicamente sostenibile;
 - ridurre l'impatto climatico associato alla mobilità aziendale, anche attraverso il rinnovo della flotta e l'ottimizzazione degli spostamenti;
 - valutare progressivamente opportunità di approvvigionamento di energia elettrica da fonti rinnovabili, ove tecnicamente ed economicamente sostenibile.
- **Sviluppo del business e servizi**
 - rafforzare l'integrazione di criteri climatici ed energetici nei servizi offerti;
 - sviluppare ulteriormente le attività di consulenza e supporto alla riqualificazione energetica degli immobili;
 - aumentare progressivamente le iniziative di riqualificazione energetica e di sviluppo di soluzioni innovative, quali comunità energetiche. Stakeholder e catena del valore
- **Cultura e competenze**
 - promuovere la diffusione di competenze interne sui temi del cambiamento climatico attraverso attività di formazione e sensibilizzazione;
 - mettere a disposizione delle risorse strumenti e materiali informativi a supporto di comportamenti sostenibili;
 - integrare progressivamente i fattori ESG nei processi decisionali, anche attraverso l'introduzione di strumenti operativi dedicati.
- **Stakeholder e catena de valore**
 - rafforzare il coinvolgimento di fornitori e partner sui temi della sostenibilità ambientale;
 - promuovere una comunicazione trasparente verso l'esterno in merito alle tematiche climatiche;
 - partecipare attivamente a iniziative e contesti di confronto sui temi della sostenibilità.

Monitoraggio delle azioni e delle performance

Pur in assenza di obiettivi quantitativi formalizzati, il Gruppo monitora l'efficacia delle proprie azioni e iniziative in materia di cambiamenti climatici. In particolare, il monitoraggio avviene attraverso:

- l'analisi dei consumi energetici delle sedi operative;
- la valutazione qualitativa dello sviluppo dei servizi in ambito ESG e riqualificazione energetica
- il presidio dell'evoluzione normativa e di mercato;
- il coinvolgimento delle funzioni aziendali competenti.

Alla data del presente Report, il Gruppo non ha ancora definito indicatori quantitativi strutturati né un anno base a partire dal quale misurare i progressi.

Il sistema di monitoraggio è attualmente in fase di sviluppo e sarà progressivamente rafforzato nei prossimi esercizi.

3.1.6 Consumo energetico (E1-5)

Il Gruppo Gabetti monitora i consumi energetici associati alle proprie sedi operative, con l'obiettivo di comprendere e gestire gli impatti ambientali connessi all'utilizzo di energia. I consumi energetici del Gruppo sono principalmente riconducibili all'energia elettrica utilizzata negli uffici e, in misura minore, ai carburanti utilizzati per la mobilità aziendale.

Le seguenti tabelle riportano i dati al 31 dicembre 2025

CONSUMO ENERGETICO	Valore	UdM
Consumo di combustibile da carbone e prodotti del carbone	0	MWh
Consumo di combustibile da petrolio grezzo e prodotti petroliferi	1430,35	MWh
Consumo di combustibile da gas naturale	4,71	MWh
Consumo di combustibile da altre fonti non rinnovabili	0	MWh
Consumo di energia elettrica, calore, vapore e raffrescamento da fonti fossili, acquistati o acquisiti	442,95	MWh
Consumo totale di energia da fonti fossili	1878,01	MWh
Quota fonti fossili sul consumo totale di energia	79,55	%
Consumo da fonti nucleari	3,22	MWh
Quota di fonti nucleari sul consumo totale di energia	0,14	%
Consumo di combustibili per le fonti rinnovabili, compresa la biomassa (include anche i rifiuti industriali e urbani di origine biologica, il biogas, l'idrogeno rinnovabile, ecc.)	0	MWh
Consumo di energia elettrica, calore, vapore e raffrescamento da fonti rinnovabili, acquistati o acquisiti	479,58	MWh
Consumo di energia rinnovabile autoprodotta senza ricorrere a combustibili	0	MWh
Consumo totale di energia da fonti rinnovabili	479,58	MWh
Quota di fonti rinnovabili sul consumo totale di energia	20,31	%
Consumo totale di energia	2360,81	MWh

PRODUZIONE DI ENERGIA	Valore	UdM
Produzione di energia da fonti non rinnovabili	0	MWh
Produzione di energia da fonti rinnovabili	0	MWh
Produzione di energia totale	0	MWh

INTENSITA' ENERGETICA	Valore	UdM
Consumo totale di energia delle attività in settori ad alto impatto climatico	2360,81	MWh
Ricavi netti	91,921	Mln €
Intensità energetica (calcolata sui ricavi netti da bilancio)	25,68	MWh/Mln€

Per i fattori di conversione utilizzati si rimanda all'allegato 7.4 – Fattori di conversione.

Metodologia di raccolta e stima dei dati energetici

I dati relativi ai consumi energetici del Gruppo sono stati raccolti attraverso diverse fonti informative, in funzione della disponibilità e del livello di dettaglio delle informazioni.

In particolare:

- per le sedi operative per le quali sono disponibili evidenze dirette, i dati sono stati rilevati sulla base delle **bollette di fornitura energetica**;
- per alcune sedi, i consumi sono stati stimati sulla base di **informazioni fornite dalla proprietà degli immobili o dalle amministrazioni condominiali**, in assenza di accesso diretto alle singole utenze.
- per i consumi legati alla mobilità aziendale, i dati sono stati raccolti attraverso le **schede carburante dei mezzi aziendali**;

Pur in assenza di obiettivi quantitativi formalizzati, il Gruppo monitora l'efficacia delle proprie azioni e iniziative in materia di cambiamento climatico.

Limiti metodologici

In considerazione delle modalità di raccolta dei dati, si evidenziano alcuni limiti:

- in alcuni casi, i dati non derivano da misurazioni dirette ma da informazioni aggregate o stime;
- non tutte le sedi sono dotate di sistemi di monitoraggio puntuale dei consumi;
- i dati potrebbero risentire di un livello di accuratezza non omogeneo tra le diverse fonti.

Approccio adottato

Al fine di garantire la coerenza e la rappresentatività delle informazioni il Gruppo ha adottato un approccio prudenziale nella classificazione dei consumi e, ove necessario, sono state effettuate stime ragionevoli basate sulle informazioni disponibili. I dati sono stati convertiti in unità di misura omogenee (MWh) ai fini della rendicontazione. Il Gruppo prevede di migliorare progressivamente la qualità e la completezza dei dati energetici, anche attraverso il rafforzamento dei sistemi di raccolta dati, una maggiore disponibilità di informazioni dirette sui consumi, l'eventuale introduzione di strumenti di monitoraggio più strutturati, dove possibile.

3.1.7 Emissioni (E1-6)

Il perimetro di rendicontazione delle emissioni di gas a effetto serra è coerente con il perimetro del bilancio consolidato del Gruppo. In particolare, sono incluse le società consolidate integralmente per le quali risultano disponibili dati energetici e informazioni utili alla quantificazione delle emissioni Scope 1 e Scope 2.

Le emissioni rendicontate si riferiscono principalmente:

- ai consumi energetici delle **sedi operative** le cui emissioni sono confluite in parte in scope 1 (per le sedi con consumi sotto il controllo del Gruppo) e in scope 2 per i restanti consumi
- ai consumi di carburante associati alla flotta aziendale le cui emissioni sono confluite in scope 1
- alle emissioni fuggitive derivanti dagli impianti di condizionamento gestiti dal Gruppo stimate sulla base delle informazioni disponibili, confluite in scope 1.

EMISSIONI DI SCOPE 1	Valore	UdM
Emissioni da fonti stazionarie – NON RINNOVABILI	0,9551	tCO ₂ eq
Emissioni da fonti mobili – NON RINNOVABILI	358,8460	tCO ₂ eq
Totale emissioni derivanti da fonti NON RINNOVABILI	359,8011	tCO₂eq
Emissioni da fonti stazionarie – RINNOVABILI	0	tCO ₂ eq
Emissioni da fonti mobili – RINNOVABILI	0	tCO ₂ eq
Totale emissioni derivanti da fonti RINNOVABILI	0	tCO₂eq
Totale emissioni fuggitive	2,7105	tCO₂eq
Totale emissioni di Scope 1	362,5117	tCO₂eq

EMISSIONI DI SCOPE 2	Valore	UdM
Energia elettrica acquistata – Location based	144,8494	tCO ₂ eq
Energia elettrica acquistata – Market based	26,4525	tCO ₂ eq
Energia termica acquistata	65,0272	tCO ₂ eq
Totale emissioni di Scope 2 – location based	209.8767	tCO₂eq
Totale emissioni di Scope 2 – Market based	91.4797	tCO₂eq

INTENSITA' DELLE EMISSIONI	Valore	UdM
Emissioni totali – location based	572,3884	MWh
Emissioni totali – Market based	453.9914	MWh
Ricavi netti	91,921	k€
Intensità energetica (calcolata su emissioni location based)	6,22	MWh/k€
Intensità energetica (calcolata su emissioni market based)	4,94	MWh/k€

Il calcolo dell'intensità energetica e dell'intensità delle emissioni è stato fatto considerando la quota ricavi caratteristici del Gruppo nel 2025 come ricavabile dalla relazione sulla gestione.

Alla data del presente Report, il perimetro di rendicontazione non include le emissioni indirette lungo la catena del valore (Scope 3). Il Gruppo prevede di valutare progressivamente l'estensione del perimetro di rendicontazione

delle emissioni anche in conseguenza del consolidamento del processo di raccolta dati propedeutici al calcolo dello scope 1 e 2.

Pur avendo identificato, nell'ambito dell'analisi di doppia materialità, alcuni potenziali impatti climatici riconducibili alla catena del valore, alla data del presente Report il Gruppo non dispone ancora di un sistema strutturato di raccolta dati che consenta la quantificazione attendibile delle emissioni Scope 3

Il calcolo delle emissioni è stato effettuato utilizzando fattori di emissione riconosciuti a livello nazionale e internazionale, coerenti con le metodologie generalmente adottate per la rendicontazione delle emissioni di gas a effetto serra. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 7.4 – Fattori di conversione.

Per una parte delle forniture energetiche, il Gruppo si avvale di contratti di approvvigionamento di energia elettrica da fonti rinnovabili. Alla data del presente Report, tali strumenti riguardano esclusivamente una quota delle sedi operative del Gruppo.

3.1.8 Rimozione e crediti di carbonio (E1-7)

Alla data del presente Report, il Gruppo Gabetti non gestisce né controlla attività finalizzate all'assorbimento o alla rimozione di gas a effetto serra.

In particolare:

- il Gruppo non possiede o gestisce asset forestali o altre attività naturali di assorbimento del carbonio;
- non sono presenti progetti di carbon removal o carbon storage;
- il Gruppo non utilizza crediti di carbonio o strumenti equivalenti per compensare le proprie emissioni di gas a effetto serra.

Le informazioni quantitative relative agli assorbimenti di gas a effetto serra non risultano pertanto applicabili.

3.1.9 Prezzo interno del carbonio (E1-8)

Alla data del presente Report, il Gruppo Gabetti non utilizza sistemi di internal carbon pricing né meccanismi equivalenti di valorizzazione economica delle emissioni di gas a effetto serra.

In particolare:

- non sono adottati prezzi interni della CO₂ ai fini della valutazione degli investimenti o delle decisioni operative;
- non sono presenti sistemi interni di compensazione o attribuzione economica delle emissioni;
- le emissioni di gas a effetto serra non sono attualmente incorporate nei processi di pianificazione economico-finanziaria attraverso strumenti di carbon pricing.

3.1.10 Effetti finanziari attesi in merito a rischi fisici, di transizione, opportunità legate al clima (E1-9)

Il Gruppo Gabetti ha identificato rischi e opportunità legati ai cambiamenti climatici che possono generare effetti economico-finanziari sulle proprie attività, sul modello di business e sulla catena del valore. Alla data del presente Report, il Gruppo non ha ancora sviluppato un sistema strutturato di quantificazione economica degli effetti climatici, pertanto, le informazioni riportate di seguito hanno prevalentemente natura qualitativa.

- **Effetti finanziari dei rischi fisici:** i principali rischi fisici identificati riguardano l'esposizione degli immobili a eventi climatici estremi e fenomeni idrogeologici. Tali rischi potrebbero determinare:
 - o riduzione del valore degli immobili oggetto di intermediazione;
 - o incremento dei costi di manutenzione e gestione;
 - o maggiori costi assicurativi;
 - o possibili effetti sulla commerciabilità degli asset immobiliari.

Gli effetti economici potenziali risultano prevalentemente concentrati nella catena del valore a valle e possono influenzare indirettamente il modello di business del Gruppo.

- **Effetti finanziari dei rischi di transizione:** I rischi di transizione identificati sono principalmente connessi:
 - all'evoluzione normativa in materia energetica e ambientale;
 - all'aumento dei costi energetici;
 - alla crescente attenzione del mercato verso immobili ad alte prestazioni energetiche;
 - all'evoluzione dei criteri ESG applicati al settore immobiliare.

Tali fattori potrebbero comportare:

- riduzione dell'attrattività commerciale di immobili con basse prestazioni energetiche;
- necessità di aggiornamento dei modelli valutativi e dei servizi offerti;
- incremento dei costi operativi e di adeguamento;
- esposizione reputazionale legata ai profili ESG della catena del valore.

- **Effetti finanziari delle opportunità climatiche:** Il contesto di transizione climatica genera anche opportunità di sviluppo per il Gruppo. In particolare, il Gruppo identifica potenziali opportunità legate a:
 - crescente domanda di servizi ESG e consulenza energetica;
 - sviluppo di attività di riqualificazione energetica degli immobili;
 - diffusione di edifici ad alte prestazioni energetiche;
 - evoluzione dei servizi tecnici e professionali connessi alla sostenibilità;
 - sviluppo di iniziative legate all'efficienza energetica e alle comunità energetiche.

Tali opportunità possono contribuire:

- allo sviluppo di nuovi servizi;
- al rafforzamento del posizionamento competitivo;
- alla crescita dei ricavi associati ai servizi a valore aggiunto;
- al miglioramento della reputazione del Gruppo.

Gli effetti finanziari dei rischi e delle opportunità climatiche possono manifestarsi nel breve termine, in relazione ai costi energetici e all'evoluzione normativa, medio termine, con riferimento all'evoluzione del mercato immobiliare e della domanda di servizi ESG e lungo termine, in relazione agli effetti strutturali della transizione climatica sul valore e sulla resilienza degli asset immobiliari.

Il Gruppo ritiene che l'evoluzione dei servizi offerti, unitamente al progressivo rafforzamento dell'integrazione dei fattori ESG nei processi aziendali, possa contribuire a migliorare la resilienza del modello di business rispetto ai cambiamenti climatici. Le azioni avviate e pianificate sono, infatti, orientate a supportare la transizione energetica del settore immobiliare, rafforzare le competenze ESG e sviluppare servizi coerenti con l'evoluzione del mercato e del contesto normativo.

Ad oggi non sono disponibili stime quantitative strutturate riferite agli effetti finanziari climatici e non sono stati sviluppati modelli quantitativi di scenario climatico-finanziario. Il Gruppo sta valutando se sviluppare nei prossimi esercizi eventuali strumenti di analisi e monitoraggio più strutturati.

ESRS S – Sociale

4

4. ESRS S – Sociale

4.1 ESRS S1 – Forza lavoro propria

4.1.1 Riferimenti ai temi trasversali ESRS 2

Interessi e opinioni dei portatori di interessi (rif- SBM-2)

Le informazioni relative alla governance, ai processi di identificazione e valutazione degli impatti, rischi e opportunità (IRO), nonché alle modalità di coinvolgimento degli stakeholder e alla descrizione del modello di business del Gruppo sono riportate nella sezione ESRS 2 della presente Rendicontazione di sostenibilità e devono intendersi richiamate anche con riferimento ai temi relativi alla forza lavoro propria.

Il Gruppo Gabetti riconosce il ruolo centrale della propria forza lavoro nello sviluppo delle attività aziendali e nell'erogazione dei servizi offerti.

La natura delle attività del Gruppo, caratterizzate da un'elevata componente professionale, tecnica e relazionale, rende le competenze, la qualità del lavoro e il coinvolgimento delle persone elementi rilevanti per il mantenimento e lo sviluppo del modello di business.

In tale contesto, il Gruppo considera progressivamente gli interessi, le opinioni e i diritti dei lavoratori nell'ambito dei processi organizzativi e gestionali, anche attraverso:

- il dialogo tra management e dipendenti;
- iniziative di formazione e sviluppo delle competenze;
- strumenti di comunicazione interna;
- presidi finalizzati alla tutela della salute, sicurezza e dignità della persona;
- l'applicazione dei principi contenuti nel Codice Etico e nelle procedure aziendali.

Il Gruppo riconosce inoltre l'importanza del rispetto dei diritti umani e dei principi di non discriminazione, correttezza e pari opportunità nei rapporti di lavoro.

Le considerazioni relative alla forza lavoro contribuiscono a orientare progressivamente l'evoluzione organizzativa del Gruppo, anche in relazione:

- allo sviluppo delle competenze;
- alla capacità di attrarre e trattenere professionalità adeguate;
- all'evoluzione dei servizi offerti;
- al rafforzamento della qualità delle relazioni con clienti e stakeholder.

Alla data del presente Report, il Gruppo è impegnato nel progressivo rafforzamento dei processi di integrazione delle tematiche ESG, incluse quelle sociali, nei processi decisionali e organizzativi.

SBM 3 - Impatti, rischi e opportunità rilevanti e loro interazione con la strategia e il modello aziendale

Alla data del presente Report, il Gruppo ritiene che i principali impatti, rischi e opportunità rilevanti relativi alla forza lavoro riguardino prevalentemente i lavoratori dipendenti delle società consolidate, nonché, ove applicabile, alcune categorie di collaboratori e professionisti che operano stabilmente nell'ambito delle attività del Gruppo.

La forza lavoro propria del Gruppo è composta principalmente da:

- lavoratori dipendenti con funzioni operative, amministrative, commerciali, tecniche e manageriali;
- professionisti e collaboratori operanti in specifiche attività specialistiche;
- ove presenti, lavoratori messi a disposizione da soggetti terzi per esigenze organizzative e operative.

Salvo ove diversamente specificato, non sono inclusi nella forza lavoro propria gli affiliati della rete franchising, i lavoratori delle società non consolidate e i soggetti esterni che operano in autonomia nell'ambito della catena del valore.

Come già riportato nella sezione generale, al punto 2.2.3, gli **impatti rilevanti** identificati dal Gruppo riguardano principalmente:

- lo sviluppo e l'aggiornamento delle competenze professionali;
- la qualità dell'ambiente di lavoro;
- l'equilibrio tra vita professionale e personale;
- la salute e sicurezza dei lavoratori;
- le opportunità di crescita professionale;
- il coinvolgimento e la valorizzazione delle persone.

Alla data del presente Report, il Gruppo non ha identificato impatti negativi rilevanti di natura sistemica o diffusa relativi alla forza lavoro propria.

Gli eventuali impatti negativi potenziali risultano principalmente riconducibili a singole situazioni operative o organizzative e vengono gestiti attraverso i presidi organizzativi e i processi interni adottati dal Gruppo.

Il Gruppo ritiene che le proprie attività possano generare **impatti positivi** sulla forza lavoro attraverso:

- lo sviluppo di competenze professionali e specialistiche;
- iniziative formative;
- l'evoluzione delle competenze in ambito ESG, energetico e immobiliare;
- strumenti di flessibilità organizzativa;
- lavoro stabile;
- il consolidamento di un contesto professionale orientato alla collaborazione e alla crescita delle persone.

Tali impatti riguardano principalmente i dipendenti delle società del Gruppo operanti nelle diverse aree di business.

Il Gruppo riconosce che la gestione della forza lavoro può influenzare in misura significativa la continuità e lo sviluppo delle attività aziendali. In particolare, risultano rilevanti:

- la capacità di attrarre e trattenere professionalità adeguate;
- l'evoluzione delle competenze richieste dal mercato;
- la necessità di aggiornamento professionale connessa all'evoluzione normativa e tecnologica;
- il mantenimento di adeguati livelli di coinvolgimento e motivazione delle persone.

Il Gruppo riconosce inoltre che l'evoluzione delle tematiche ESG e della transizione energetica può richiedere un progressivo adeguamento delle competenze professionali e dei processi organizzativi.

Alla data del presente Report, il Gruppo non ha identificato impatti negativi rilevanti sulla forza lavoro derivanti da piani di transizione climatica o ambientale intrapresi dall'azienda.

Il Gruppo ritiene tuttavia che l'evoluzione dei servizi in ambito ESG, efficienza energetica e sostenibilità possa determinare, nel tempo, una crescente esigenza di sviluppo di nuove competenze professionali e di aggiornamento della forza lavoro.

Rischio di lavoro forzato e lavoro minorile

Le attività del Gruppo sono svolte prevalentemente in Italia e riguardano principalmente servizi professionali, tecnici, immobiliari e amministrativi, non caratterizzati, sulla base delle valutazioni effettuate, da livelli elevati di rischio in relazione a fenomeni di lavoro forzato o coercitivo.

In particolare, il Gruppo non opera:

- in settori produttivi generalmente associati a elevati rischi di lavoro forzato;
- in aree geografiche considerate ad alto rischio sulla base delle informazioni disponibili.

Alla data del presente Report, il Gruppo Gabetti non ha pertanto identificato operazioni considerate a grave rischio di lavoro forzato o lavoro coatto o minorile nell'ambito della propria forza lavoro.

Gruppi di lavoratori maggiormente esposti a rischi e impatti

Nell'ambito del processo di analisi della doppia materialità descritto in ESRS 2 – IRO-1, il Gruppo ha considerato anche le differenti caratteristiche delle attività svolte dalla propria forza lavoro, al fine di comprendere se specifiche categorie di lavoratori possano risultare maggiormente esposte a determinati impatti o rischi.

In particolare, il Gruppo riconosce che il livello di esposizione ai rischi può variare in funzione:

- delle mansioni svolte;
- del livello di mobilità territoriale richiesto;
- del grado di interazione con clienti e stakeholder;
- delle esigenze di aggiornamento professionale e tecnico;
- del contesto operativo di riferimento.

Sulla base delle valutazioni effettuate, risultano potenzialmente maggiormente esposte alcune categorie professionali caratterizzate da:

- attività operative e tecniche svolte sul territorio;
- frequenti spostamenti e attività esterne;
- necessità di aggiornamento continuo delle competenze in relazione all'evoluzione normativa, tecnologica ed ESG del settore immobiliare.

In particolare:

- le figure tecniche e specialistiche possono essere maggiormente coinvolte dall'evoluzione normativa, tecnologica ed ESG del settore immobiliare, con conseguenti esigenze di aggiornamento professionale continuo;
- il personale operante sul territorio e a diretto contatto con clienti e stakeholder può essere maggiormente esposto a esigenze di mobilità, evoluzione delle dinamiche di mercato e trasformazione dei servizi offerti;
- le figure manageriali e di coordinamento risultano maggiormente coinvolte nei processi di integrazione progressiva delle tematiche ESG nei processi organizzativi e decisionali;
- alcune categorie professionali possono beneficiare in misura maggiore delle opportunità connesse allo sviluppo di nuovi servizi in ambito sostenibilità, efficienza energetica ed ESG

Alla data del presente Report, il Gruppo non ha identificato categorie di lavoratori esposte a rischi sistemici particolarmente elevati in relazione ai diritti umani o alle condizioni di lavoro.

4.1.2 Politiche relative alla propria forza lavoro (S1-1)

Il Gruppo Gabetti riconosce l'importanza della gestione e valorizzazione della forza lavoro quale elemento rilevante per lo sviluppo delle attività aziendali e per il mantenimento della qualità dei servizi offerti.

Alla data del presente Report, il Gruppo non dispone di una politica unica formalizzata dedicata alla forza lavoro propria; tuttavia, adotta un insieme di principi, procedure, regolamenti interni e strumenti organizzativi finalizzati a disciplinare i principali aspetti relativi alla gestione delle persone.

Tali strumenti riguardano, in particolare:

- i principi di correttezza, integrità e comportamento etico;
- le regole di reclutamento, selezione e gestione delle risorse nonché il rispetto delle normative applicabili in materia di lavoro;
- il benessere organizzativo e gli strumenti di welfare;
- le modalità di organizzazione del lavoro e di flessibilità operativa.
- la formazione e lo sviluppo professionale;
- la protezione dei dati personali;
- gli strumenti di segnalazione di violazioni;
- la tutela della salute e sicurezza dei lavoratori;

Tra i principali strumenti e presidi adottati dal Gruppo rientrano:

- il Codice Etico;
- regolamenti e procedure interne (processo di reclutamento e selezione del personale)

- Linee guida sull'inclusione e sulla parità di genere
- strumenti di welfare aziendale (regolamento welfare, policy smart working)
- iniziative formative e di sviluppo delle competenze, incluse quelle realizzate attraverso Gabetti Academy (Catalogo formativo)
- policy e procedure in materia di protezione dei dati personali (Procedura GDPR)
- sistemi di segnalazione interna e whistleblowing (Procedura Whistleblowing)
- Procedure relative alla salute e sicurezza nei luoghi di lavoro

Si riporta di seguito una sintesi dei principali contenuti di questi documenti

Codice Etico	
Contenuti e obiettivi principali	Principi di correttezza, integrità, comportamento etico e rispetto delle persone
Ambito di applicazione	Forza lavoro propria e soggetti che operano con il Gruppo
Funzioni responsabili	Consiglio di Amministrazione e funzioni aziendali competenti
Stakeholder / Diffusione	Diffuso internamente e disponibile ai soggetti interessati attraverso i canali aziendali pubblici

Procedura di reclutamento e selezione	
Contenuti e obiettivi principali	Gestione dei processi di selezione e inserimento del personale
Ambito di applicazione	Forza lavoro propria
Funzioni responsabili	Funzione HR
Stakeholder / Diffusione	Applicata nei processi di recruiting, Diffusa internamente alle funzioni competenti

Linee Guida sull'inclusione e sulla parità di genere	
Contenuti e obiettivi principali	Promozione inclusione e pari opportunità
Ambito di applicazione	Forza lavoro propria
Funzioni responsabili	HR Department e Management
Stakeholder / Diffusione	Diffuse internamente attraverso i canali interni del Gruppo e corso specifico organizzato da Gabetti Academy

Regolamento Welfare e Policy smart working	
Contenuti e obiettivi principali	Benessere organizzativo e flessibilità operativa
Ambito di applicazione	Dipendenti del Gruppo
Funzioni responsabili	HR Department

Regolamento Welfare e Policy smart working

Stakeholder / Diffusione	Comunicate ai lavoratori attraverso i canali interni
---------------------------------	--

Catalogo formativo Gabetti Academy

Contenuti e obiettivi principali	Formazione e sviluppo competenze
Ambito di applicazione	Forza lavoro propria compresi i collaboratori fidelizzati
Funzioni responsabili	HR Department e funzioni competenti
Stakeholder / Diffusione	Comunicate ai lavoratori attraverso i canali interni

Procedura GDPR

Contenuti e obiettivi principali	Tutela dati personali e informazioni sensibili
Ambito di applicazione	Tutti dati trattati dal Gruppo
Funzioni responsabili	Funzioni competenti e DPO
Stakeholder / Diffusione	Diffusa attraverso i canali aziendali e corso Gabetti Academy

Procedura Whistleblowing

Contenuti e obiettivi principali	Segnalazione violazioni reati 231 e tutela segnalanti
Ambito di applicazione	Forza lavoro propria e stakeholder rilevanti
Funzioni responsabili	Legal office di Gruppo
Stakeholder / Diffusione	Diffusa attraverso i canali aziendali e attività formative (Academy)

Procedure salute e sicurezza sul lavoro

Contenuti e obiettivi principali	Tutela salute e sicurezza lavorativa (trattasi dei documenti)
Ambito di applicazione	Attività aziendali e operative
Funzioni responsabili	Funzioni H&S di Gruppo (RSPP), HR Department e Management
Stakeholder / Diffusione	Disponibili sui canali aziendali interni e attraverso l'RSPP di Gruppo

Le politiche e i presidi adottati si applicano prevalentemente all'intera forza lavoro propria del Gruppo inclusa nel perimetro di consolidamento. Alcune iniziative e strumenti possono tuttavia riguardare specifiche categorie professionali o particolari ambiti operativi, quali:

- attività formative specialistiche;
- presidi salute e sicurezza per attività svolte sul territorio;
- strumenti organizzativi dedicati a specifiche modalità lavorative o funzioni aziendali.

Tali strumenti sono oggetto di progressivo aggiornamento e affinamento in funzione dell'evoluzione normativa, organizzativa e dei temi ESG rilevanti per il Gruppo

Approccio alla tutela della forza lavoro e dei diritti umani

Pur non avendo adottato, alla data del presente Report, una politica autonoma formalizzata sui diritti umani, il Gruppo integra principi di correttezza, non discriminazione, tutela della persona e rispetto delle normative applicabili attraverso il proprio sistema di regole, procedure e strumenti organizzativi. Le attività del Gruppo sono svolte prevalentemente in Italia e in un contesto normativo caratterizzato da presidi consolidati in materia di tutela del lavoro e dei diritti dei lavoratori, pertanto, il tema non costituisce elemento materiale per Gabetti. Tuttavia, il Gruppo riconosce l'importanza del tema e i principi internazionalmente riconosciuti in materia di tutela del lavoro e dei diritti fondamentali della persona, inclusi quelli richiamati:

- dai Principi Guida delle Nazioni Unite su imprese e diritti umani;
- dalla Dichiarazione dell'Organizzazione Internazionale del Lavoro sui principi e diritti fondamentali nel lavoro;
- dalle Linee Guida OCSE destinate alle imprese multinazionali.

Coinvolgimento dei lavoratori propri

Il Gruppo promuove il coinvolgimento della forza lavoro attraverso:

- strumenti di comunicazione interna;
- attività formative e iniziative di sviluppo professionale;
- dialogo tra management e lavoratori;
- strumenti di welfare e flessibilità organizzativa;
- canali di segnalazione interna.

Le attività formative realizzate anche attraverso Gabetti Academy contribuiscono allo sviluppo delle competenze professionali e alla diffusione progressiva della cultura aziendale e dei temi ESG.

Misure di rimedio e canali di segnalazione

Il Gruppo adotta strumenti e presidi finalizzati alla gestione di eventuali criticità o segnalazioni relative alla forza lavoro. In particolare, il Gruppo dispone di:

- sistemi di whistleblowing;
- procedure interne;
- funzioni aziendali competenti per la gestione di segnalazioni e problematiche organizzative o comportamentali.

Alla data del presente Report, il Gruppo non ha identificato violazioni sistemiche rilevanti relative ai diritti umani o ai diritti dei lavoratori nell'ambito della forza lavoro propria.

Lavoro forzato, minorile e tratta degli esseri umani

Le politiche e i principi adottati dal Gruppo risultano orientati al rispetto della normativa applicabile in materia di tutela del lavoro e dei diritti della persona. Alla data del presente Report, il Gruppo non ha identificato operazioni considerate a grave rischio in relazione:

- al lavoro forzato o coatto;
- alla tratta degli esseri umani;
- al lavoro minorile.

Le attività del Gruppo sono svolte prevalentemente in Italia e in contesti operativi non caratterizzati, sulla base delle valutazioni effettuate, da elevati rischi rispetto a tali fenomeni.

Salute e sicurezza sul lavoro

Il Gruppo adotta procedure e presidi finalizzati alla tutela della salute e sicurezza dei lavoratori in conformità alla normativa applicabile.

Tali presidi riguardano in particolare:

- la gestione della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- le attività svolte sul territorio;
- gli aspetti di prevenzione e protezione;
- la gestione degli eventuali infortuni e dei relativi adempimenti.

Le attività relative alla salute e sicurezza coinvolgono le funzioni competenti e il management delle società del Gruppo.

Pari opportunità, diversità e inclusione

Il Gruppo Gabetti riconosce l'importanza della promozione di un contesto lavorativo improntato ai principi di correttezza, rispetto della persona, pari opportunità e non discriminazione, principi riportati oltre che nel Codice Etico, anche nelle Linee guida sull'inclusione e sulla parità di genere.

Il Gruppo promuove principi di non discriminazione con riferimento, tra gli altri, a genere, età, disabilità, etnia, orientamento sessuale, e altre caratteristiche personali tutelate dalla normativa applicabile.

Il Gruppo ritiene rilevante favorire condizioni lavorative orientate alla valorizzazione delle competenze, al rispetto della persona, alla correttezza nei rapporti professionali e alla promozione delle pari opportunità. Alla data del presente Report, non sono ancora stati adottati specifici programmi formalizzati o iniziative dedicate a categorie vulnerabili; tuttavia, considera progressivamente tali aspetti nell'ambito dell'evoluzione delle proprie pratiche organizzative e HR. In tale contesto, si evidenzia che Abaco Team, società del Gruppo, ha conseguito la certificazione UNI/PdR 125:2022 relativa alla parità di genere.

I principi di pari opportunità e non discriminazione sono supportati attraverso:

- procedure di selezione e gestione del personale;
- strumenti di welfare e flessibilità organizzativa;
- iniziative formative;
- canali di segnalazione interna
- procedure disciplinari e organizzative applicabili.

Tali strumenti sono finalizzati a contribuire alla prevenzione, gestione e mitigazione di eventuali situazioni discriminatorie o comportamenti non coerenti con i principi adottati dal Gruppo.

Si fa presente che, alla data del presente Report, il Gruppo non ha identificato episodi sistemici rilevanti di discriminazione nell'ambito della forza lavoro propria.

4.1.3 Coinvolgimento dei lavoratori (S1-2)

Il Gruppo Gabetti riconosce l'importanza del coinvolgimento della forza lavoro quale elemento utile al miglioramento progressivo dei processi organizzativi, delle attività aziendali e della gestione delle tematiche ESG. Le principali modalità di coinvolgimento includono:

- dialogo tra management e lavoratori;
- comunicazioni interne;

- attività formative e iniziative di sviluppo professionale;
- strumenti di welfare aziendale;
- iniziative legate allo smart working e alla flessibilità organizzativa;
- canali di segnalazione interna e whistleblowing;
- momenti di confronto organizzativo e operativo.

Le attività formative e le iniziative sviluppate anche attraverso Gabetti Academy contribuiscono al coinvolgimento delle persone e allo sviluppo delle competenze professionali e organizzative.

Il Gruppo considera progressivamente le esigenze e le osservazioni della forza lavoro nell'ambito:

- dell'organizzazione delle attività;
- dello sviluppo di strumenti di welfare;
- delle iniziative formative;
- dell'evoluzione dei processi organizzativi e operativi.

Le funzioni HR e il management delle società del Gruppo contribuiscono alla raccolta e gestione delle esigenze espresse dai lavoratori nell'ambito delle normali attività organizzative e gestionali.

Il coinvolgimento dei rappresentanti dei lavoratori avviene secondo quanto previsto dalla normativa applicabile e dai contratti collettivi di riferimento, ove presenti e applicabili.

Alla data del presente Report, il Gruppo non ha ancora formalizzato un processo strutturato e specificamente dedicato al coinvolgimento della forza lavoro sui temi ESG e di sostenibilità. Il coinvolgimento dei lavoratori avviene prevalentemente attraverso modalità operative e organizzative ordinarie, incluse le attività delle funzioni HR, il dialogo con il management, le iniziative formative, gli strumenti di welfare e i canali di comunicazione interna.

Il Gruppo prevede di rafforzare progressivamente le modalità di coinvolgimento della forza lavoro anche in relazione ai temi ESG e di sostenibilità, in coerenza con l'evoluzione del proprio sistema di gestione della sostenibilità.

4.1.4 Processi di mitigazione degli impatti e canali di segnalazione (S1-3)

Il Gruppo Gabetti riconosce l'importanza di mettere a disposizione della forza lavoro modalità attraverso le quali possano essere rappresentate eventuali criticità, problematiche organizzative o esigenze relative alle attività lavorative. Alla data del presente Report, il Gruppo non dispone di un sistema formalizzato e specificamente dedicato alla gestione dei reclami relativi ai diritti umani o agli impatti ESG sulla forza lavoro propria.

Le eventuali problematiche o segnalazioni vengono gestite prevalentemente attraverso:

- le funzioni HR;
- il dialogo con il management;
- i responsabili organizzativi;
- i presidi relativi alla salute e sicurezza;
- gli strumenti organizzativi e procedurali interni;
- i canali di whistleblowing previsti dalla normativa applicabile.

Le eventuali criticità o problematiche rilevate vengono valutate dalle funzioni competenti in funzione della loro natura e rilevanza. Le attività di gestione possono includere approfondimenti interni, il coinvolgimento delle strutture organizzative competenti, eventuali interventi organizzativi o correttivi e azioni di supporto o chiarimento nei confronti dei soggetti coinvolti.

Alla data del presente Report, il Gruppo non ha formalizzato metodologie strutturate per la valutazione dell'efficacia delle eventuali misure di rimedio adottate.

I lavoratori possono rappresentare problematiche o esigenze attraverso modalità organizzative ordinarie e tramite le funzioni aziendali competenti ma attualmente il Gruppo non dispone, di un canale autonomo e specificamente dedicato alla segnalazione di problematiche ESG o diritti umani relativo alla forza lavoro propria.

Il Gruppo prevede di rafforzare progressivamente i propri strumenti e presidi organizzativi anche con riferimento ai processi di ascolto e gestione delle esigenze della forza lavoro.

4.1.5 Azioni e risorse (S1-4)

Il Gruppo Gabetti ha avviato e sviluppato nel tempo alcune iniziative e strumenti organizzativi finalizzati alla gestione degli impatti, rischi e opportunità rilevanti relativi alla forza lavoro propria identificati nell'ambito dell'analisi di doppia materialità. Le azioni descritte nel presente paragrafo riguardano principalmente:

- lo sviluppo e l'aggiornamento delle competenze professionali;
- il benessere organizzativo;
- la salute e sicurezza nei luoghi di lavoro;
- il coinvolgimento e la valorizzazione delle persone;
- la promozione di principi di correttezza, inclusione e flessibilità organizzativa.

Le iniziative attualmente adottate dal Gruppo si collocano in differenti livelli di maturità e formalizzazione. Alcune azioni risultano già operative nell'ambito delle normali attività aziendali e dei processi HR, mentre altre si inseriscono in un percorso di progressivo rafforzamento dei presidi ESG e organizzativi del Gruppo.

Alla data del presente Report, il Gruppo non dispone ancora di un piano organico e formalizzato di azioni ESG specificamente dedicate alla forza lavoro propria né di un sistema strutturato di allocazione e monitoraggio economico-finanziario delle singole iniziative sociali.

Le risorse assegnate alle azioni descritte riguardano prevalentemente:

- risorse organizzative e professionali interne;
- attività delle funzioni HR e delle strutture competenti;
- strumenti di welfare;
- attività formative;
- costi operativi connessi alla gestione delle iniziative.

Per le azioni attualmente in corso, gli eventuali costi sostenuti risultano generalmente inclusi nei normali costi operativi e gestionali del Gruppo e non sono solitamente oggetto di rendicontazione separata.

Il Gruppo prevede di rafforzare progressivamente l'integrazione delle tematiche ESG nei processi di gestione della forza lavoro e nelle relative attività di monitoraggio e pianificazione.

Le successive schede hanno lo scopo di rappresentare quanto oggi in corso di svolgimento e quanto pianificato

N° S1-A1	Implementazione del piano welfare
Descrizione e contributo	Implementazione progressiva di strumenti e iniziative di welfare aziendale finalizzati al miglioramento del benessere organizzativo, della conciliazione vita-lavoro e del coinvolgimento della forza lavoro. L'azione contribuisce alla gestione degli impatti e delle opportunità connessi al benessere delle persone, alla retention delle professionalità e al rafforzamento del clima organizzativo.
Stato	In corso
Avanzamento	Progressivamente operativo attraverso strumenti e regolamenti aziendali dedicati
Ambito	Forza lavoro propria del Gruppo, con applicazione differenziata in funzione delle categorie professionali e delle modalità organizzative applicabili

N° S1-A1	Implementazione del piano welfare
Orizzonti temporali	Breve – medio termine
Rimedio a impatti	Azione orientata prevalentemente alla prevenzione e mitigazione di potenziali impatti negativi relativi al benessere organizzativo, all'equilibrio vita-lavoro e al coinvolgimento delle persone
Risorse assegnate	Risorse organizzative interne, funzioni HR, strumenti di welfare aziendale e costi operativi connessi alla gestione delle iniziative
CapEx attuali	Non presenti
OpEx attuali	Costi operativi relativi agli strumenti di welfare aziendale e alle iniziative connesse al benessere organizzativo inclusi nei costi operativi e gestionali di Gruppo
CapEx futuri	Non previsti
OpEx futuri	Il Gruppo prevede il progressivo mantenimento e sviluppo delle iniziative di welfare nell'ambito dei normali costi operativi e gestionali

N° S1-A2	Sensibilizzazione delle risorse sui temi sociali
Descrizione e contributo	Iniziative di sensibilizzazione e diffusione della cultura aziendale sui temi sociali, del benessere organizzativo, della sostenibilità e dei principi ESG, attraverso attività formative, comunicazioni interne e strumenti di coinvolgimento delle persone. L'azione contribuisce al rafforzamento della consapevolezza interna, del coinvolgimento della forza lavoro e dello sviluppo di una cultura organizzativa orientata ai principi di correttezza, inclusione e responsabilità sociale.
Stato	In corso
Avanzamento	Progressivamente sviluppata attraverso attività formative, iniziative interne e strumenti di comunicazione aziendale
Ambito	Forza lavoro propria del Gruppo e collaboratori fidelizzati
Orizzonti temporali	Breve termine
Rimedio a impatti	Azione orientata prevalentemente alla prevenzione e mitigazione di potenziali impatti negativi connessi a limitata consapevolezza sui temi sociali, ESG e organizzativi
Risorse assegnate	Funzioni HR, risorse organizzative interne, attività formative e strumenti di comunicazione aziendale
CapEx attuali	Non presenti
OpEx attuali	Costi operativi relativi ad attività formative, iniziative interne e strumenti di comunicazione
CapEx futuri	Non previsti
OpEx futuri	Previsto mantenimento e progressivo sviluppo delle attività di sensibilizzazione nell'ambito dei normali costi operativi e organizzativi del Gruppo

N° S1-A3	Comunicazione esterna strutturata sulle tematiche sociali
Descrizione e contributo	Sviluppo progressivo di attività e strumenti di comunicazione esterna relativi ai temi sociali, alle iniziative ESG, al benessere organizzativo e alle attività rivolte alla valorizzazione delle persone. L'azione contribuisce al rafforzamento della trasparenza verso gli stakeholder, alla diffusione della cultura ESG e al consolidamento della reputazione e dell'attrattività del Gruppo nei confronti del mercato e delle professionalità qualificate.
Stato	Futura / In valutazione
Avanzamento	In fase preliminare di definizione delle possibili modalità operative e organizzative
Ambito	Stakeholder esterni, mercato, comunità professionale e forza lavoro propria

N° S1-A3	Comunicazione esterna strutturata sulle tematiche sociali
Orizzonti temporali	Breve – medio termine
Rimedio a impatti	Azione orientata prevalentemente alla prevenzione e mitigazione di potenziali impatti reputazionali e al rafforzamento della consapevolezza sui temi sociali e ESG
Risorse assegnate	Funzioni marketing, comunicazione, HR e risorse organizzative interne
CapEx attuali	Non presenti
OpEx attuali	Costi operativi relativi ad attività di comunicazione, contenuti informativi e iniziative di divulgazione inclusi nelle normali attività del Gruppo
CapEx futuri	Non previsti
OpEx futuri	Previsto progressivo sviluppo delle attività di comunicazione ESG e sociale nell'ambito dei normali costi operativi del Gruppo

N° S1-A4	Creazione canale per recepire punti di vista delle risorse sui temi sociali
Descrizione e contributo	Valutazione e progressiva implementazione di strumenti e modalità organizzative finalizzate a favorire la raccolta di osservazioni, esigenze e punti di vista della forza lavoro sui temi sociali, del benessere organizzativo e della sostenibilità. L'azione contribuisce al rafforzamento del coinvolgimento delle persone, al miglioramento del dialogo interno e allo sviluppo progressivo dei presidi ESG relativi alla forza lavoro propria.
Stato	Futura / In valutazione
Avanzamento	In fase preliminare di definizione delle possibili modalità operative e organizzative
Ambito	Forza lavoro propria del Gruppo
Orizzonti temporali	Medio termine
Rimedio a impatti	Azione orientata prevalentemente alla prevenzione e mitigazione di potenziali impatti negativi legati al limitato coinvolgimento della forza lavoro e alla raccolta strutturata delle esigenze delle persone
Risorse assegnate	Funzioni HR, management e risorse organizzative interne
CapEx attuali	Non previsti
OpEx attuali	Non significativi
CapEx futuri	Non previsti
OpEx futuri	Potenziali costi operativi relativi allo sviluppo di strumenti di ascolto, comunicazione interna e coinvolgimento della forza lavoro

N° S1-A5	Piano formativo sull'inclusione, diversità e parità di genere
Descrizione e contributo	Realizzazione di iniziative formative e attività di sensibilizzazione sui temi dell'inclusione, della diversità, della parità di genere e del rispetto della persona, finalizzate a promuovere una cultura aziendale orientata ai principi di correttezza, pari opportunità e valorizzazione delle competenze. L'azione contribuisce alla gestione degli impatti e delle opportunità connessi al benessere organizzativo, al coinvolgimento delle persone e al rafforzamento della cultura ESG del Gruppo.
Stato	In corso
Avanzamento	Progressivamente implementato attraverso attività formative e iniziative di sensibilizzazione rivolte alla forza lavoro
Ambito	Forza lavoro propria del Gruppo
Orizzonti temporali	Breve – medio termine

N° S1-A5	Piano formativo sull'inclusione, diversità e parità di genere
Rimedio a impatti	Azione orientata prevalentemente alla prevenzione e mitigazione di potenziali impatti negativi relativi a discriminazione, limitata consapevolezza sui temi di inclusione e disparità di trattamento
Risorse assegnate	Funzioni HR, attività formative, risorse organizzative interne e strumenti di comunicazione aziendale
CapEx attuali	Non presenti
OpEx attuali	Costi operativi relativi ad attività formative, iniziative informative e sensibilizzazione sui temi di inclusione e parità di genere
CapEx futuri	Non previsti
OpEx futuri	Previsto mantenimento e progressivo sviluppo delle attività formative e di sensibilizzazione nell'ambito dei normali costi operativi del Gruppo

N° S1-A6	Definizione processo di segnalazione casi contro inclusione, diversità e parità di genere
Descrizione e contributo	Definizione progressiva di modalità e presidi organizzativi finalizzati alla gestione di eventuali segnalazioni relative a comportamenti non coerenti con i principi di inclusione, diversità, parità di genere e rispetto della persona. L'azione contribuisce al rafforzamento dei presidi sociali del Gruppo, alla prevenzione di potenziali comportamenti discriminatori e al miglioramento del benessere organizzativo e della tutela delle persone.
Stato	Futura / In valutazione
Avanzamento	In fase preliminare di definizione delle possibili modalità operative e organizzative
Ambito	Forza lavoro propria del Gruppo
Orizzonti temporali	Breve – medio termine
Rimedio a impatti	Azione orientata alla prevenzione, gestione e mitigazione di potenziali impatti negativi relativi a discriminazione, disparità di trattamento e comportamenti non coerenti con i principi di inclusione e rispetto della persona
Risorse assegnate	Funzioni HR, funzioni competenti in ambito organizzativo e compliance, risorse organizzative interne
CapEx attuali	Non presenti
OpEx attuali	Costi operativi connessi allo sviluppo dei processi organizzativi, delle procedure interne e delle attività di supporto e comunicazione inclusi nell'attività interna delle risorse dedicate
CapEx futuri	Non previsti
OpEx futuri	Previsto progressivo sviluppo dei presidi e delle attività di gestione e monitoraggio nell'ambito dei normali costi operativi del Gruppo

N° S1-A7	Definizione strutturata di piani di crescita professionale
Descrizione e contributo	Sviluppo progressivo di percorsi e strumenti finalizzati alla definizione strutturata dei piani di crescita professionale e di sviluppo delle competenze della forza lavoro. L'azione contribuisce al rafforzamento della valorizzazione delle persone, alla crescita delle competenze professionali e al miglioramento della capacità del Gruppo di attrarre, sviluppare e mantenere professionalità adeguate all'evoluzione del mercato
Stato	In corso
Avanzamento	Progressivamente sviluppato attraverso attività formative, iniziative di sviluppo professionale e strumenti HR dedicati
Ambito	Forza lavoro propria del Gruppo
Orizzonti temporali	Medio – lungo termine

N° S1-A7	Definizione strutturata di piani di crescita professionale
Rimedio a impatti	Azione orientata prevalentemente alla prevenzione e mitigazione di potenziali impatti negativi connessi all'obsolescenza delle competenze, al limitato sviluppo professionale e al rischio di disallineamento rispetto all'evoluzione del mercato
Risorse assegnate	Funzioni HR, management, attività formative, Gabetti Academy e risorse organizzative interne
CapEx attuali	Non presenti
OpEx attuali	Costi operativi relativi ad attività formative, sviluppo competenze e iniziative HR inclusi nei costi operativi legati all'attività del dipartimento HR
CapEx futuri	Non previsti
OpEx futuri	In linea con i costi operativi attuali

N° S1-A8	Definizione di processi strutturati di performance management
Descrizione e contributo	Sviluppo progressivo di processi e strumenti strutturati di performance management finalizzati a supportare la valutazione delle competenze, lo sviluppo professionale, il coinvolgimento delle persone e l'allineamento tra obiettivi organizzativi e crescita delle risorse. L'azione contribuisce al rafforzamento della valorizzazione del capitale umano.
Stato	In corso
Avanzamento	In fase di progressiva definizione e consolidamento nell'ambito dei processi HR e organizzativi del Gruppo
Ambito	Forza lavoro propria del Gruppo, con applicazione differenziata in funzione dei ruoli e delle strutture organizzative
Orizzonti temporali	Medio – lungo termine
Rimedio a impatti	Azione orientata prevalentemente alla prevenzione e mitigazione di potenziali impatti negativi relativi al limitato sviluppo professionale, al disallineamento delle competenze e alla riduzione del coinvolgimento delle persone
Risorse assegnate	Funzioni HR, management, strumenti organizzativi interni e attività di supporto allo sviluppo professionale
CapEx attuali	Non presenti
OpEx attuali	Costi operativi relativi allo sviluppo dei processi HR, delle attività organizzative e degli strumenti di valutazione e sviluppo delle competenze inclusi nei costi operativi legati all'attività del dipartimento HR
CapEx futuri	Non previsti
OpEx futuri	In linea con i costi operativi attuali

N° S1-A9	Presidio continuo del sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro
Descrizione e contributo	Presidio e aggiornamento continuo delle attività, procedure e misure organizzative relative alla salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, finalizzati alla tutela della forza lavoro e alla prevenzione dei rischi connessi alle attività operative svolte dal Gruppo. L'azione contribuisce alla gestione degli impatti e dei rischi relativi alla salute e sicurezza dei lavoratori, al rafforzamento della conformità normativa e al miglioramento del benessere organizzativo.
Stato	In corso
Avanzamento	Attività operative e presidi organizzativi continuativamente applicati e aggiornati nell'ambito della gestione aziendale
Ambito	Forza lavoro propria del Gruppo e attività svolte presso sedi, uffici e sul territorio (cantieri)
Orizzonti temporali	Continuativo / breve – medio termine

N° S1-A9	Presidio continuo del sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro
Rimedio a impatti	Azione orientata alla prevenzione, mitigazione e gestione di potenziali impatti negativi relativi alla salute e sicurezza dei lavoratori
Risorse assegnate	Funzioni competenti in materia di salute e sicurezza, management, consulenti e risorse organizzative interne
CapEx attuali	Non presenti
OpEx attuali	Costi operativi relativi alla gestione della salute e sicurezza, attività formative, consulenze specialistiche e adempimenti normativi
CapEx futuri	Non previsti
OpEx futuri	In linea con i costi attuali

Gestione degli impatti e monitoraggio dell'efficacia delle azioni

Le azioni e le iniziative sviluppate dal Gruppo in relazione alla forza lavoro propria sono state individuate sulla base delle esigenze organizzative, delle priorità operative, dell'evoluzione del contesto normativo e delle tematiche rilevanti emerse nell'ambito dell'analisi di doppia materialità.

Le iniziative adottate dal Gruppo sono orientate:

- alla prevenzione e mitigazione di potenziali impatti negativi sulla forza lavoro;
- al rafforzamento del benessere organizzativo;
- allo sviluppo delle competenze professionali;
- alla promozione della salute e sicurezza;
- al progressivo rafforzamento dei presidi relativi ai temi sociali, di inclusione e sostenibilità.

Alla data del presente Report, il Gruppo non ha registrato impatti negativi rilevanti tali da richiedere specifici interventi strutturati di remediation relativi alla forza lavoro propria

Accanto alle azioni orientate alla mitigazione dei potenziali impatti negativi, il Gruppo sviluppa inoltre iniziative con l'obiettivo di generare effetti positivi sulla forza lavoro, incluse attività formative, strumenti di welfare, iniziative di sensibilizzazione e percorsi di sviluppo professionale.

Il monitoraggio delle iniziative relative alla forza lavoro avviene prevalentemente attraverso le attività delle funzioni HR, del management e delle strutture organizzative competenti.

Alla data del presente Report, il Gruppo non dispone ancora di un sistema strutturato di monitoraggio quantitativo dell'efficacia delle singole azioni ESG relative alla forza lavoro; tuttavia, le iniziative vengono valutate progressivamente sulla base di elementi qualitativi, esigenze organizzative, livello di partecipazione alle iniziative e feedback raccolti nell'ambito delle normali attività aziendali.

Il Gruppo prevede di rafforzare progressivamente i propri strumenti di monitoraggio e valutazione delle iniziative ESG relative alla forza lavoro, in coerenza con l'evoluzione del proprio sistema di sostenibilità.

Gestione dei rischi e delle opportunità

Le azioni sviluppate dal Gruppo in relazione alla forza lavoro propria sono orientate sia alla mitigazione dei rischi rilevanti sia al perseguimento delle opportunità connesse allo sviluppo e alla valorizzazione delle persone. Il Gruppo ritiene che tali iniziative contribuiscano progressivamente alla mitigazione dei rischi connessi alla perdita di competenze, al disallineamento professionale rispetto all'evoluzione del mercato e alla riduzione del coinvolgimento delle persone, nonché al perseguimento di opportunità legate alla crescita delle competenze distintive e al rafforzamento dell'attrattività del Gruppo.

Il Gruppo sviluppa le proprie attività e i propri processi organizzativi nel rispetto della normativa applicabile in materia di lavoro, salute e sicurezza, tutela della persona e protezione dei dati personali. I processi HR, le procedure organizzative e i presidi adottati dal Gruppo sono orientati a contribuire alla prevenzione e mitigazione di potenziali impatti negativi sulla forza lavoro propria. Alla data del presente Report, il Gruppo non dispone ancora di un sistema formalizzato di due diligence sociale o di valutazione strutturata degli impatti relativi alla forza lavoro nei processi operativi e decisionali.

Le attività e le iniziative relative alla forza lavoro propria sono gestite prevalentemente attraverso:

- le funzioni HR;
- il management;
- le strutture organizzative competenti;
- attività formative;
- strumenti di welfare;
- risorse operative interne.

Alla data del presente Report, i costi relativi alle iniziative sociali e alle attività rivolte alla forza lavoro risultano generalmente inclusi nei normali costi operativi e gestionali del Gruppo e non sono oggetto di una rendicontazione economica separata per singola iniziativa.

Transizione verso un'economia sostenibile e impatti sulla forza lavoro

Il Gruppo Gabetti riconosce che la progressiva evoluzione del mercato immobiliare verso modelli più sostenibili, efficienti e orientati ai temi ESG comporta una crescente necessità di aggiornamento delle competenze professionali e organizzative della forza lavoro. Alla data del presente Report, il Gruppo non ha identificato impatti negativi rilevanti sulla forza lavoro propria derivanti dalla transizione verso un'economia più verde e climaticamente neutra tali da richiedere interventi di riduzione del personale, riconversione occupazionale o specifiche misure di remediation sociale. Le attività formative e di sviluppo professionale realizzate anche attraverso Gabetti Academy contribuiscono al progressivo rafforzamento delle competenze necessarie ad affrontare l'evoluzione del contesto normativo, tecnologico e di mercato connesso alla transizione sostenibile.

4.1.6 Target (S1-5)

Il Gruppo Gabetti ha avviato un percorso di progressivo rafforzamento delle iniziative e dei presidi relativi alla forza lavoro propria, con particolare attenzione allo sviluppo delle competenze, al benessere organizzativo, alla formazione, all'inclusione e al coinvolgimento delle persone. Alla data del presente Report, il Gruppo non dispone ancora di un sistema pienamente strutturato di target quantitativi ESG relativi alla forza lavoro propria; tuttavia, sono stati individuati alcuni obiettivi e indirizzi evolutivi finalizzati al progressivo miglioramento dei processi organizzativi, HR e di sostenibilità sociale.

In considerazione del primo anno di rendicontazione e del progressivo consolidamento dei processi di gestione delle tematiche sociali, il Gruppo ha definito target prevalentemente orientati al rafforzamento dei presidi organizzativi, dei processi di ascolto, delle iniziative di sviluppo delle competenze e degli strumenti di gestione della forza lavoro. Con il progressivo consolidamento dei sistemi di monitoraggio, il Gruppo valuterà l'introduzione di target quantitativi e di performance maggiormente strutturati.

Gli obiettivi relativi alla forza lavoro propria definiti dal Gruppo risultano prevalentemente di natura qualitativa, organizzativa ed evolutiva e riflettono l'attuale livello di maturità del sistema di gestione ESG del Gruppo. Essi risultano prevalentemente orientati:

- allo sviluppo delle competenze professionali e ESG;
- al rafforzamento della cultura aziendale sui temi sociali e della sostenibilità;
- al miglioramento del coinvolgimento della forza lavoro;
- al consolidamento dei presidi relativi a inclusione, parità di genere e benessere organizzativo;

- al rafforzamento dei processi di crescita professionale e performance management.

Alla data del presente Report:

- il Gruppo non ha ancora formalizzato, per tutti gli obiettivi sociali, specifici valori base quantitativi e relativi anni base;
- gli obiettivi non risultano basati su metodologie scientifiche o standard quantitativi esterni;
- il monitoraggio delle iniziative avviene prevalentemente attraverso valutazioni qualitative, attività delle funzioni HR e delle strutture organizzative competenti.

Gli obiettivi risultano coerenti con le politiche, le azioni e gli impatti, rischi e opportunità relativi alla forza lavoro propria identificati nell'ambito dell'analisi di doppia materialità.

Il Gruppo prevede di rafforzare progressivamente il livello di strutturazione, misurazione e monitoraggio dei propri obiettivi ESG relativi alla forza lavoro.

Sono riportati di seguito i principali target definiti dal Gruppo

Obiettivo	Natura dell'obiettivo	Ambito	Orizzonte temporale	Modalità di monitoraggio
T1 - Erogazione progressiva di attività formative sui temi sociali, ESG e organizzativi	Qualitativo / progressivo	Forza lavoro propria	Breve – medio termine	Monitoraggio del numero di iniziative formative erogate, delle ore di formazione e del livello di partecipazione delle risorse
T2 - Progressivo coinvolgimento di fornitori e partner nella sensibilizzazione sui temi sociali	Qualitativo	Fornitori, partner e stakeholder della catena del valore	Medio termine	Verifica delle iniziative di coinvolgimento e delle attività informative rivolte a fornitori e partner
T3 - Sviluppo di strumenti e modalità per la raccolta dei punti di vista della forza lavoro	Organizzativo	Forza lavoro propria	Medio termine	Verifica dell'attivazione e dell'utilizzo di strumenti e modalità di ascolto e confronto interno
T4 - Emissione periodica di comunicazioni esterne sui temi sociali ed ESG	Qualitativo	Stakeholder esterni e mercato	Breve – medio termine	Monitoraggio delle comunicazioni e dei contenuti pubblicati sui temi sociali ed ESG
T5 - Mantenimento di adeguati presidi in materia di salute e sicurezza e contenimento degli infortuni	Continuativo / operativo	Forza lavoro propria	Continuativo	Monitoraggio degli eventi infortunistici, degli adempimenti normativi e delle attività di prevenzione e formazione
T6 - Progressiva applicazione di percorsi di crescita professionale	Organizzativo	Forza lavoro propria	Medio – lungo termine	Verifica dell'attivazione dei percorsi di sviluppo professionale e delle iniziative formative correlate

Obiettivo	Natura dell'obiettivo	Ambito	Orizzonte temporale	Modalità di monitoraggio
T7 - Progressivo sviluppo dei processi di performance management	Organizzativo	Forza lavoro propria	Medio – lungo termine	Monitoraggio dell'implementazione dei processi e degli strumenti di valutazione e sviluppo delle competenze
T8 - Mantenimento delle certificazioni relative alla parità di genere nelle società certificate	Qualitativo / organizzativo	Società del Gruppo interessate	Medio – lungo termine	Verifica periodica del mantenimento dei requisiti previsti dagli standard di certificazione applicabili
T9 - Progressivo sviluppo degli strumenti di welfare aziendale	Qualitativo	Forza lavoro propria	Medio termine	Monitoraggio delle iniziative welfare attivate e del relativo utilizzo da parte delle risorse
T10 - Implementazione di modalità di gestione delle segnalazioni relative a inclusione, diversità e parità di genere	Organizzativo	Forza lavoro propria	Medio termine	Verifica dell'implementazione dei processi e delle modalità organizzative dedicate alla gestione delle segnalazioni

Processo di monitoraggio degli obiettivi

Gli obiettivi relativi alla forza lavoro propria sono definiti dal Gruppo sulla base:

- delle priorità organizzative e HR;
- delle tematiche rilevanti emerse nell'ambito dell'analisi di doppia materialità;
- dell'evoluzione del contesto operativo, normativo e di sostenibilità;
- delle iniziative e azioni progressivamente sviluppate dal Gruppo in ambito sociale.

Alla data del presente Report, il processo di definizione degli obiettivi non prevede ancora modalità formalizzate e strutturate di coinvolgimento diretto della forza lavoro o dei rappresentanti dei lavoratori specificamente dedicate ai temi ESG; tuttavia, il Gruppo considera progressivamente esigenze, osservazioni e feedback raccolti nell'ambito delle normali attività organizzative, HR e di confronto interno.

Il monitoraggio degli obiettivi avviene prevalentemente attraverso:

- valutazioni qualitative;
- verifica dello stato di avanzamento delle iniziative;
- attività delle funzioni HR e delle strutture organizzative competenti;
- monitoraggio operativo delle attività formative, organizzative e di welfare.

Il Gruppo monitora progressivamente l'efficacia delle proprie politiche, azioni e iniziative relative alla forza lavoro propria attraverso il presidio operativo delle funzioni HR e delle strutture organizzative competenti, il monitoraggio dello stato di avanzamento delle iniziative sviluppate, indicatori qualitativi e, ove disponibili, quantitativi relativi alle attività formative, ai presidi salute e sicurezza, agli strumenti di welfare e ai processi organizzativi progressivamente implementati. Il monitoraggio avviene prevalentemente su base qualitativa e gestionale. Per

alcune iniziative e obiettivi il 2025 rappresenta il primo anno di riferimento ai fini del progressivo sviluppo del sistema di monitoraggio ESG relativo alla forza lavoro propria.

4.1.7 Caratteristiche della forza lavoro (S1-6)

Le informazioni quantitative riportate nel presente paragrafo descrivono le principali caratteristiche della forza lavoro propria del Gruppo alla data di riferimento del presente Report. I dati sono raccolti prevalentemente attraverso i sistemi e le informazioni gestionali HR disponibili alla data di rendicontazione e riguardano il personale dipendente delle società incluse nel perimetro di rendicontazione. Le informazioni sono presentate sulla base dei dati disponibili e dei processi organizzativi attualmente adottati dal Gruppo. Alla data del presente Report, alcuni indicatori e dati sociali risultano ancora in fase di progressivo consolidamento nell'ambito dello sviluppo del sistema di rendicontazione ESG del Gruppo.

Ove non diversamente specificato, i dati fanno riferimento al personale dipendente (Headcount) in forza al 31 dicembre dell'anno di rendicontazione (riferimento a Bilancio consolidato 2025 – pag.72).

Dipendenti	Donne	Uomini	Altro	Non comunicat o	Totale
Dipendenti a tempo indeterminato	169	108	0	0	277
Dipendenti a tempo determinato	0	0	0	0	0
Dipendenti a orario variabile	0	0	0	0	0
Totale	169	108	0	0	277

Dipendenti	Donne	Uomini	Altro	Non comunicat o	Totale
Dipendenti a tempo pieno	132	107	0	0	239
Dipendenti part-time	37	1	0	0	38
Totale	169	108	0	0	277

Turnover: **17,42%** (dato calcolato sul numero di dipendenti medio tra inizio e fine anno)

4.1.8 Caratteristiche dei lavoratori non dipendenti (S1-7)

Il Gruppo si avvale, in misura limitata e in funzione delle esigenze operative e organizzative, anche di lavoratori non dipendenti, inclusi collaboratori autonomi e consulenti professionali (agenti per alcune società del Gruppo).

Alla data del presente Report, le informazioni relative ai lavoratori non dipendenti sono raccolte prevalentemente attraverso le informazioni amministrative e organizzative disponibili presso le società del Gruppo.

I dati riportati nel presente paragrafo sono predisposti sulla base delle informazioni disponibili alla data di rendicontazione e riflettono l'attuale livello di maturità dei processi di raccolta dati ESG relativi alla forza lavoro non dipendente.

Nota metodologica: Le informazioni relative ai lavoratori non dipendenti sono rappresentate in numero di persone alla data di chiusura del periodo di rendicontazione. Alla data del presente Report, il Gruppo non utilizza metodologie strutturate basate su equivalenti a tempo pieno (ETP/FTE) per la rendicontazione ESG della forza lavoro non dipendente. Ove i dati non risultino pienamente disponibili o omogenei tra le società del Gruppo, le informazioni sono state elaborate sulla base delle migliori informazioni amministrative e organizzative disponibili.

Azienda	Collaboratori autonomi	Consulenti del credito
Gabetti Agency (in supporto alla rete commerciale di vendita)	87	0
Gruppo Tree Real Estate (in supporto alla rete commerciale)	25	0
Abaco Team	31	0
Patrigest (comprensivo anche di Ruralset)	18	0
Gabetti Property Solutions	23	0
Monety	2	219
AssicuraRe	6	0
Gabetti Lab (comprensivo anche delle nuove società del Gruppo)	14	0
Totale Gruppo	206	219

4.1.9 Contratti collettivi e dialogo sociale (S1-8)

Il Gruppo riconosce il dialogo sociale quale elemento fondamentale per favorire relazioni di lavoro corrette, trasparenti e improntate alla collaborazione, nel rispetto della normativa vigente e dei Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro (CCNL) applicabili.

Alla data del presente Report, la totalità dei lavoratori **dipendenti** del Gruppo è coperta da contratti collettivi nazionali. In considerazione della diversificazione delle attività svolte dalle società del Gruppo, trovano applicazione differenti CCNL, tra cui il CCNL Terziario, Distribuzione e Servizi, il CCNL Dirigenti Terziario, Distribuzione e Servizi, il CCNL Amministratori di Condominio, il CCNL Edili Industria, il CCNL Studi Professionali Amministratori di Condominio e Immobiliari (SACI) e il CCNL Dipendenti da Proprietari di Fabbricati, applicato al personale addetto ai servizi di portierato e custodia.

Il Gruppo non presenta rappresentanze sindacali aziendali (RSA) né rappresentanze sindacali unitarie (RSU). Sono invece presenti i Rappresentanti dei Lavoratori per la Sicurezza (RLS), individuati secondo quanto previsto dalla normativa vigente, che costituiscono il principale interlocutore aziendale per le tematiche inerenti alla salute e sicurezza sul lavoro.

Le relazioni sindacali si sviluppano prevalentemente attraverso la corretta applicazione dei rispettivi CCNL. Alla data del presente Report non risultano accordi integrativi aziendali di secondo livello. Relazioni sindacali formalizzate sono presenti esclusivamente presso la società Italy Assistance Saemicard.

In occasione di processi di riorganizzazione aziendale, modifiche organizzative o tematiche riguardanti la salute e sicurezza sul lavoro, il Gruppo garantisce il coinvolgimento e la consultazione dei rappresentanti dei lavoratori nei casi e con le modalità previste dalla normativa applicabile, assicurando il rispetto degli obblighi di informazione e consultazione previsti dall'ordinamento vigente.

Tabella di sintesi

Aspetto	Situazione del Gruppo
Copertura da contrattazione collettiva	100% dei lavoratori dipendenti
CCNL Applicati	Terziario, Distribuzione e Servizi; Dirigenti Terziario; Amministratori di Condominio; Edili Industria; SACI; Dipendenti da Proprietari di Fabbricati
RSA/RSU	Non presenti
RLS	Presenti
Accordi integrativi aziendali	Non presenti
Relazioni sindacali formalizzate	Presenti solo per la società Italy Assistance Saemicard S.r.l.
Informazione e consultazione	Svolte nei casi previsti dalla normativa applicabile

4.1.10 Diversità (S1-9)

Le informazioni riportate nel presente paragrafo descrivono la composizione della forza lavoro propria e dell'alta dirigenza del Gruppo con riferimento ad alcuni indicatori di diversità previsti dagli ESRS.

In particolare, vengono presentati dati relativi alla distribuzione per genere dell'alta dirigenza e alla composizione della forza lavoro per fasce di età, al fine di fornire una rappresentazione delle principali caratteristiche demografiche delle persone che operano all'interno del Gruppo.

Il Gruppo riconosce il valore della diversità quale elemento in grado di contribuire alla crescita professionale delle persone, alla qualità dei processi decisionali e allo sviluppo di un ambiente di lavoro inclusivo e orientato alla valorizzazione delle competenze.

Le informazioni riportate sono state elaborate sulla base dei dati disponibili presso i sistemi di gestione del personale alla data di chiusura del periodo di rendicontazione e fanno riferimento alle società incluse nel perimetro del presente Report. Il monitoraggio di tali informazioni contribuisce inoltre al progressivo rafforzamento delle iniziative del Gruppo in materia di pari opportunità, inclusione e valorizzazione delle persone, in coerenza con gli impegni e le azioni descritti nei paragrafi precedenti.

Sono di seguito riportate le principali metriche relative alla diversità in azienda:

Alta dirigenza suddivisa per genere	Numero	Percentuale
Donne	9	36%
Uomini	16	64%
Altro	0	0%
Non comunicato	0	0%

Per alta dirigenza si intendono i livelli più elevati di gestione operativa delle aziende del Gruppo che sono responsabili dell'attuazione della strategia adottata dall'organo amministrativo e della gestione delle attività delle aziende stesse. Per il Gruppo Gabetti, l'alta dirigenza comprende normalmente:

- Amministratore Delegato / CEO
- Direttori di funzione di primo riporto all'AD;
- Direttori di Business Unit o Divisione con responsabilità gestionali rilevanti anche se non ancora dirigenti

Dipendenti per fasce d'età (Numero)	< 30 anni	30-50 anni	> 50 anni	Totale
Dirigenti	0	3	11	14
Quadri	0	20	13	33
Impiegati	19	125	55	199
Operai	0	3	28	31
Totale dipendenti	19	151	107	277

Dipendenti per fasce d'età (Percentuale)	< 30 anni	30-50 anni	> 50 anni	Totale
Dirigenti	0%	1,08%	3,97%	5,05%
Quadri	0%	7,22%	4,69%	11,91%
Impiegati	6,86%	45,13%	19,86%	71,85%
Operai	0%	1,08%	10,11%	11,19%
Totale dipendenti	6,86%	54,51%	38,63%	100,00%

4.1.11 Salari adeguati (S1-10)

Il Gruppo applica ai propri dipendenti i contratti collettivi nazionali di lavoro di riferimento e riconosce la retribuzione prevista dai relativi livelli di inquadramento, nel rispetto della normativa applicabile e delle disposizioni contrattuali vigenti. Alla data del presente Report, il Gruppo non ha identificato situazioni di non conformità rispetto ai livelli retributivi previsti dai contratti collettivi applicati alle proprie persone dipendenti. In considerazione della copertura della forza lavoro mediante contrattazione collettiva e dell'assenza di evidenze che indichino situazioni di particolare criticità retributiva, il Gruppo non ha rilevato rischi o impatti materiali connessi alla tematica dei salari adeguati nell'ambito della propria forza lavoro.

Il Gruppo continuerà a monitorare l'evoluzione del quadro normativo e delle migliori pratiche in materia di remunerazione e condizioni di lavoro, nell'ambito delle proprie attività di gestione delle risorse umane.

4.1.12 Protezione sociale (S1-11)

Il Gruppo riconosce l'importanza della tutela delle persone lungo l'intero ciclo lavorativo e opera nel rispetto della normativa applicabile e dei contratti collettivi nazionali di lavoro adottati dalle società incluse nel perimetro di rendicontazione. Alla data del presente Report, la totalità dei lavoratori dipendenti del Gruppo risulta coperta dai sistemi di protezione sociale previsti dalla normativa vigente e dai contratti collettivi applicabili, con riferimento ai principali eventi della vita che possono determinare una perdita di reddito.

In particolare, i lavoratori dipendenti risultano coperti da forme di protezione sociale relative a:

- malattia;
- disoccupazione;
- infortunio sul lavoro e invalidità acquisita;
- congedi parentali;
- pensionamento.

Tali tutele sono garantite principalmente attraverso i sistemi pubblici di protezione sociale previsti dall'ordinamento italiano e, ove applicabile, attraverso le prestazioni integrative previste dai contratti collettivi nazionali di lavoro adottati dal Gruppo.

Alla data del presente Report, il Gruppo non ha identificato categorie significative di lavoratori dipendenti prive delle forme di protezione sociale sopra indicate.

Protezione sociale – Tasso di copertura dei dipendenti	Tasso %
Malattia	100%
Disoccupazione	100%
Infortunio sul lavoro e invalidità acquisita	100%
Congedo parentale	100%
Pensionamento	100%

4.1.13 Persone con disabilità (S1-12)

Ai fini della presente informativa, il Gruppo considera come persone con disabilità i lavoratori rientranti nelle categorie individuate dalla normativa applicabile in materia di collocamento mirato delle persone con disabilità. Non sono inclusi nel dato eventuali lavoratori appartenenti ad altre categorie tutelate che non presentano una condizione di disabilità (L.68/1999).

Alla data del presente report, le persone con disabilità sono riportate nella seguente tabella

Persone con disabilità	Numero	Percentuale
Donne	5	1,81%
Uomini	2	0.72%
Altro	0	0%
Non comunicato	0	0%
Totale	7	2,53%

4.1.14 Formazione e sviluppo delle competenze (S1-13)

Il Gruppo Gabetti considera la formazione e lo sviluppo delle competenze elementi fondamentali per sostenere la crescita professionale delle persone, l'evoluzione dei servizi offerti e la capacità di adattamento ai cambiamenti del mercato, del contesto normativo e delle aspettative degli stakeholder. Le attività formative sono finalizzate a sviluppare conoscenze, competenze e comportamenti utili a un efficace presidio delle attività operative e dei ruoli organizzativi ricoperti, contribuendo al contempo al mantenimento e al rafforzamento dell'occupabilità delle persone nel medio e lungo periodo.

A supporto di tali obiettivi, il Gruppo si avvale di **Gabetti Academy**, struttura dedicata alla formazione continua e allo sviluppo professionale delle risorse, attraverso la quale vengono promossi percorsi di apprendimento finalizzati all'aggiornamento delle competenze tecnico-specialistiche, manageriali e trasversali.

L'offerta formativa viene erogata mediante differenti modalità didattiche, tra cui formazione in aula, webinar, e-learning e percorsi digitali dedicati, con l'obiettivo di favorire la più ampia accessibilità alle opportunità di apprendimento. Le iniziative formative possono riguardare, tra gli altri:

- competenze tecnico-professionali;
- aggiornamenti normativi e di settore;
- sostenibilità e tematiche ESG;
- competenze manageriali e organizzative;
- sviluppo delle soft skills.

Le attività formative sono sviluppate sulla base dell'analisi dei fabbisogni professionali e organizzativi e comprendono la progettazione dei percorsi, l'erogazione delle attività, la valutazione del gradimento e il monitoraggio dell'apprendimento, anche attraverso strumenti digitali dedicati.

Nel corso del periodo di rendicontazione il Gruppo ha inoltre proseguito il percorso di rafforzamento delle iniziative di crescita professionale e aggiornamento delle competenze, anche in relazione ai processi di trasformazione digitale e all'evoluzione delle esigenze del mercato immobiliare. In tale contesto sono state ulteriormente sviluppate modalità formative digitali, contenuti e-learning e attività di aggiornamento finalizzate a supportare l'efficacia operativa delle persone e l'evoluzione dei modelli di business del Gruppo.

Alla data del presente Report, il Gruppo non dispone ancora di un processo uniforme e formalizzato di performance management applicato all'intera forza lavoro propria, né di un sistema strutturato di raccolta e monitoraggio delle informazioni relative alle revisioni periodiche delle prestazioni e dello sviluppo professionale richieste dagli ESRS.

Per tale motivo, il Gruppo non è attualmente in grado di fornire dati completi e omogenei relativi al numero e alla percentuale di lavoratori che hanno partecipato a tali processi, suddivisi per genere e categoria professionale.

Come descritto nel paragrafo relativo alle azioni e agli obiettivi sociali, il Gruppo ha avviato un percorso di progressivo rafforzamento dei processi di crescita professionale e di performance management, che potrà consentire nel tempo una maggiore strutturazione e monitoraggio delle informazioni richieste dagli standard di rendicontazione di sostenibilità.

Per quanto riguarda i **lavoratori non dipendenti** di cui il Gruppo si avvale, alla data del presente Report non sono previsti processi strutturati di revisione periodica delle prestazioni e dello sviluppo professionale analoghi a quelli eventualmente applicati alla forza lavoro dipendente.

Metriche relative alla formazione

In conformità con i requisiti dell'ESRS S1-13, il Gruppo monitora il numero complessivo di ore di formazione erogate, distinguendo i lavoratori dipendenti per genere e rilevando separatamente le attività formative rivolte ai lavoratori non dipendenti.

Si riportano di seguito i principali kpi formativi del 2025:

Metriche di formazione - Dipendenti	Numero di ore di formazione	Ore medie di formazione
Donna	850,42	5,032
Uomo	465,89	4,314
Altro	0	0

Metriche di formazione - Dipendenti	Numero di ore di formazione	Ore medie di formazione
Non comunicato	0	0
Totale	1316,31	4,752

Metriche di formazione – Non Dipendenti	
Ore di formazione complessive	640,62
Numero di lavoratori non dipendenti formati	127
Numero di lavoratori non dipendenti (*)	425
Ore medie di formazione	1.507

(*) Nei calcoli sono stati considerati i 206 collaboratori autonomi e i 219 consulenti del credito (Monety)

Le ore di formazione comprendono tutte le attività formative registrate dal Gruppo nel periodo di rendicontazione, indipendentemente dalla modalità di erogazione (in presenza, a distanza o in modalità e-learning). Le ore riferite ai lavoratori non dipendenti comprendono esclusivamente le attività formative organizzate o promosse direttamente dal Gruppo e registrate nei sistemi aziendali.

Nel corso del 2025 il Gruppo ha proseguito il rafforzamento delle competenze della propria forza lavoro, garantendo l'accesso alla formazione a entrambe le componenti di genere. Le differenze eventualmente osservabili nel numero medio di ore di formazione riflettono prevalentemente la diversa distribuzione delle figure professionali e dei percorsi specialistici previsti per i diversi ruoli organizzativi, piuttosto che differenze nelle opportunità di accesso alla formazione.

4.1.15 Salute e sicurezza (S1-14)

La tutela della salute e della sicurezza delle persone rappresenta un elemento fondamentale dell'approccio del Gruppo alla gestione della forza lavoro propria. Il Gruppo opera nel rispetto della normativa applicabile in materia di salute e sicurezza sul lavoro e adotta procedure, misure organizzative e attività formative finalizzate alla prevenzione degli infortuni e alla tutela del benessere delle persone nei luoghi di lavoro.

Le informazioni riportate nel presente paragrafo descrivono gli indicatori di salute e sicurezza relativi alla forza lavoro propria del Gruppo nel periodo di rendicontazione e sono state elaborate sulla base delle informazioni disponibili presso le funzioni competenti e dei registri previsti dalla normativa applicabile

La totalità dei lavoratori dipendenti è coperta dal sistema di gestione e dai presidi previsti dal D.Lgs. 81/2008.

Si riportano di seguito le principali metriche in ambito Salute e Sicurezza del Lavoro

Metriche di salute e sicurezza	Dipendenti
Numero lavoratori coperti dal sistema di gestione della salute e sicurezza del Gruppo	277
Percentuale lavoratori coperti dal sistema di gestione della salute e sicurezza del Gruppo	100%

Metriche di salute e sicurezza	Dipendenti
Numero di decessi dovuti a lesioni e malattie connesse al lavoro	0
Numero di infortuni sul lavoro registrabili	4
Ore lavorate	429.850,33
Tasso di infortuni sul lavoro registrabili	9,306
Numero di casi riguardanti malattie connesse al lavoro registrabili	0
Numero di giornate perse a causa di lesioni e decessi sul lavoro dovuti a infortuni sul lavoro, malattie connesse al lavoro e decessi a seguito di malattie	105

4.1.16 Work-life balance (S1-15)

Il Gruppo riconosce l'importanza dell'equilibrio tra vita professionale e vita privata quale elemento rilevante per il benessere delle persone e per la sostenibilità nel lungo periodo dell'organizzazione. In coerenza con la normativa applicabile e con i contratti collettivi adottati, il Gruppo garantisce ai propri lavoratori l'accesso agli istituti previsti in materia di congedi parentali e di tutela della genitorialità.

Il Gruppo promuove inoltre strumenti e modalità organizzative orientate a favorire la conciliazione tra esigenze lavorative e personali, anche attraverso iniziative di welfare aziendale e forme di flessibilità organizzativa ove compatibili con le attività svolte.

Le iniziative descritte nei paragrafi precedenti in materia di welfare aziendale, flessibilità organizzativa, inclusione e parità di genere contribuiscono altresì a supportare il bilanciamento tra vita professionale e vita privata delle persone.

Di seguito le metriche più importanti

Equilibrio vita professionale e vita privata	Uomini	Donne	Altro	Non comunicato	Totale
Numero di dipendenti che hanno diritto a prendere congedi per motivi familiari	108	169	0	0	277
Numero di dipendenti aventi diritto che hanno usufruito di congedi per motivi familiari	17	30	0	0	47
Percentuale di dipendenti che hanno diritto a prendere congedi per motivi familiari	100%	100%	0%	0%	100%
Percentuale di dipendenti aventi diritto che hanno usufruito di congedi per motivi familiari	15,74%	17,75%	0%	0%	16,97%

4.1.17 Metriche di remunerazione (S1-16)

Il Gruppo riconosce l'importanza di promuovere pratiche retributive improntate ai principi di equità, valorizzazione delle competenze, non discriminazione e pari opportunità.

Le retribuzioni sono definite sulla base di criteri oggettivi quali ruolo ricoperto, livello di responsabilità, competenze professionali, esperienza maturata e inquadramento contrattuale, nel rispetto della normativa applicabile e dei contratti collettivi nazionali di lavoro adottati dalle società del Gruppo.

Nell'ambito delle proprie attività di monitoraggio delle tematiche relative alla parità di genere, il Gruppo effettua analisi interne finalizzate a comprendere la distribuzione delle retribuzioni tra uomini e donne nelle principali categorie professionali.

Alla data del presente Report, il Gruppo non dispone ancora di una misurazione consolidata del Gender Pay Gap calcolata sulla retribuzione oraria lorda media secondo la metodologia prevista dagli ESRS. Sono tuttavia disponibili analisi retributive sviluppate sulla base della Retribuzione Annua Lorda (RAL) media delle persone appartenenti alle diverse categorie professionali.

Tali informazioni sono utilizzate esclusivamente come strumento di monitoraggio interno e non costituiscono il Gender Pay Gap definito dagli ESRS.

Si riportano di seguito le relative metriche

Metriche di remunerazione	RAL	
	Donna	Uomo
Media Dirigenti (€)	117.696,53€	128.269,75€
Media Quadri (€)	64.462,58€	64.707,99€
Media Impiegati (€)	32.852,19€	35.461,46€
Media Operai (€)	17.429,86€	20.721,04€
Divario retributivo donna-uomo – Dirigenti	8,24%	
Divario retributivo donna-uomo – Quadri	0,38%	
Divario retributivo donna-uomo – Impiegati	7,36%	
Divario retributivo donna-uomo – Operai	15,88%	

L'analisi riportata è stata elaborata utilizzando la Retribuzione Annua Lorda (RAL) media delle persone appartenenti alle diverse categorie professionali presenti nel Gruppo alla data di riferimento della rendicontazione. Il divario retributivo è stato calcolato come differenza percentuale tra la RAL media delle lavoratrici e la RAL media dei lavoratori appartenenti alla medesima categoria professionale.

I risultati devono essere interpretati tenendo conto della composizione della popolazione analizzata. Differenze retributive aggregate possono essere influenzate da fattori quali anzianità aziendale, esperienza professionale, livello di responsabilità, ruolo ricoperto, distribuzione tra categorie professionali e caratteristiche delle singole posizioni organizzative e non rappresentano necessariamente differenze retributive tra uomini e donne a parità di mansione e inquadramento.

Il Gruppo prevede di valutare progressivamente il rafforzamento dei propri sistemi di raccolta ed elaborazione dei dati retributivi al fine di incrementare il livello di allineamento ai requisiti di rendicontazione previsti dagli standard ESRS.

4.1.18 Incidenti e impatti sui diritti umani (S1-17)

Il Gruppo monitora eventuali segnalazioni, controversie, incidenti e situazioni che possano determinare impatti negativi rilevanti sulla forza lavoro propria, inclusi aspetti relativi ai diritti umani, alla discriminazione, alle molestie, alla salute e sicurezza e alle condizioni di lavoro.

Le informazioni sono raccolte sulla base delle evidenze disponibili presso le funzioni aziendali competenti, incluse le funzioni HR, Legale, Compliance e gli eventuali sistemi di segnalazione interni adottati dal Gruppo.

Alla data del presente Report non risultano incidenti gravi, casi confermati o eventi rilevanti che abbiano determinato impatti negativi gravi sui diritti umani della forza lavoro propria.

Parimenti, nel periodo di rendicontazione non risultano sanzioni significative, controversie rilevanti o risarcimenti connessi a violazioni dei diritti umani o dei diritti fondamentali dei lavoratori propri.

4.2 ESRS S2 – Lavoratori nella catena del valore

4.2.1 Riferimenti ai temi trasversali ESRS 2 (SBM-2; SBM-3)

Sono inclusi nell'ambito di applicazione dell'informativa tutti i lavoratori che probabilmente subiranno impatti rilevanti da parte dell'impresa, compresi quelli connessi a operazioni proprie e alla catena del valore dell'impresa stessa, anche attraverso i suoi prodotti o servizi nonché attraverso i suoi rapporti commerciali.

I lavoratori della catena del valore maggiormente soggetti a impatti da parte del Gruppo sono i seguenti;

1. Professionisti e consulenti esterni che collaborano stabilmente con il Gruppo
 - tecnici;
 - periti;
 - professionisti immobiliari;
 - consulenti specialistici.
2. Personale dei partner e fornitori strategici
 - provider di servizi specialistici;
 - società di servizi informatici;
 - partner commerciali che operano in modo continuativo a supporto delle attività del Gruppo.
3. Personale dei fornitori coinvolti nell'erogazione dei servizi soprattutto nelle società che si basano in misura significativa su partner e provider esterni.

La natura dei servizi erogati dal Gruppo Gabetti comporta, per alcune linee di business, il coinvolgimento continuativo di professionisti, consulenti, partner commerciali e fornitori di servizi che contribuiscono in modo significativo all'erogazione delle attività e alla qualità dei servizi offerti ai clienti. In tale contesto, il Gruppo riconosce che gli interessi, le aspettative e i diritti dei lavoratori impiegati lungo la catena del valore possono influenzare direttamente l'efficacia operativa, la qualità dei servizi, la continuità delle attività e la capacità di mantenere relazioni professionali stabili e durature con i partner strategici.

Dall'analisi di **doppia materialità** sono emersi come maggiormente rilevanti, con riferimento ai lavoratori della catena del valore, i temi della formazione e crescita professionale e della tutela della privacy e della sicurezza delle informazioni. Tali aspetti risultano particolarmente rilevanti in un contesto caratterizzato da una crescente specializzazione dei servizi immobiliari e dalla gestione di informazioni e dati che richiedono elevati standard di affidabilità, competenza e riservatezza.

Il Gruppo considera inoltre, ove rilevante, i potenziali effetti che le proprie modalità operative possono generare nei confronti dei lavoratori della catena del valore, con particolare riferimento alla continuità delle relazioni professionali con partner e fornitori strategici e ai possibili effetti organizzativi derivanti dalle modalità di pianificazione ed erogazione dei servizi. Pur non disponendo attualmente di processi formalizzati e strutturati di coinvolgimento dei lavoratori della catena del valore analoghi a quelli previsti per la forza lavoro propria, il Gruppo tiene conto delle informazioni raccolte nell'ambito delle relazioni operative e professionali con partner e fornitori strategici per orientare progressivamente l'evoluzione dei propri processi, delle modalità di collaborazione e delle iniziative di sviluppo delle competenze.

Le considerazioni relative ai lavoratori della catena del valore contribuiscono pertanto ad orientare il modello di business e la strategia del Gruppo, in particolare con riferimento al mantenimento di elevati livelli di professionalità, alla qualità dei servizi erogati, alla protezione delle informazioni trattate e al rafforzamento delle relazioni di lungo periodo con i soggetti che operano stabilmente a supporto delle attività aziendali.

Impatti, Rischi, Opportunità (Rif SBM-3)

Con riferimento ai lavoratori della catena del valore, il Gruppo ha identificato impatti, rischi e opportunità prevalentemente connessi ai rapporti con fornitori strategici, professionisti esterni e partner che contribuiscono in modo continuativo all'erogazione dei servizi e allo svolgimento delle attività aziendali.

Tra gli **impatti negativi** potenzialmente rilevanti, il Gruppo considera gli effetti che le proprie modalità operative e organizzative possono avere sulla continuità delle relazioni professionali e commerciali con i fornitori maggiormente fidelizzati e integrati nel modello di business, nonché i possibili effetti indiretti sui carichi di lavoro e sulle condizioni organizzative dei soggetti che operano stabilmente a supporto delle attività del Gruppo. Sono inoltre stati considerati i rischi derivanti da un insufficiente livello di sensibilizzazione dei partner e dei fornitori rispetto alle tematiche sociali e ai principi di sostenibilità promossi dal Gruppo. Gli impatti negativi individuati non sono considerati **generalizzati o sistemici** lungo l'intera catena del valore del Gruppo, ma risultano prevalentemente collegati a specifiche categorie di partner e fornitori che operano in modo continuativo e integrato nell'ambito delle attività aziendali.

Alla data del presente Report il Gruppo:

- non ha identificato aree geografiche o mercati della propria catena del valore caratterizzati da un rischio significativo di lavoro minorile, lavoro forzato o lavoro coatto in relazione ai temi materiali individuati
- non ha identificato categorie specifiche di lavoratori della catena del valore particolarmente vulnerabili agli impatti rilevanti individuati. I principali impatti e rischi identificati risultano prevalentemente correlati al ruolo svolto e al grado di integrazione operativa dei partner e dei fornitori nel modello di business del Gruppo, piuttosto che a specifiche caratteristiche personali dei lavoratori.

Parallelamente, il Gruppo riconosce la possibilità di generare **impatti positivi** attraverso la diffusione di competenze, la condivisione di conoscenze professionali e il coinvolgimento di collaboratori e fornitori fidelizzati in iniziative formative e di aggiornamento. Un ulteriore impatto positivo è rappresentato dalla diffusione di adeguati standard di gestione delle informazioni e dalla promozione di pratiche orientate alla tutela della privacy e alla sicurezza dei dati trattati nell'ambito delle attività svolte.

L'analisi ha inoltre evidenziato alcuni **rischi** per il Gruppo derivanti dalla gestione dei lavoratori della catena del valore. In particolare, eventuali carenze nei sistemi di gestione dei fornitori, il mancato allineamento delle condizioni di lavoro ai principi promossi dal Gruppo, nonché comportamenti non conformi alle regole interne e ai principi etici condivisi, potrebbero determinare impatti reputazionali, operativi e di compliance. Sono stati inoltre considerati i rischi derivanti dalla dipendenza operativa da fornitori strategici che svolgono attività rilevanti per la continuità e la qualità dei servizi erogati.

Con riferimento alle **opportunità**, il Gruppo ritiene che il consolidamento delle relazioni con partner e fornitori strategici, promozione di pratiche e modalità di collaborazione che possano contribuire, ove applicabile, al miglioramento delle condizioni operative e professionali lungo la catena del valore, il rafforzamento della continuità operativa e una maggiore integrazione organizzativa e culturale dei soggetti che collaborano stabilmente con il Gruppo possano contribuire a migliorare la qualità dei servizi, la resilienza operativa e la competitività nel medio-lungo periodo.

Gli impatti, i rischi e le opportunità identificati costituiscono un riferimento per il progressivo sviluppo delle politiche, delle iniziative di coinvolgimento e delle azioni che il Gruppo intende rafforzare nei confronti dei lavoratori della catena del valore, in coerenza con l'evoluzione del proprio sistema di gestione della sostenibilità. I rischi e le opportunità identificati non interessano uniformemente tutti i lavoratori della catena del valore, ma risultano maggiormente rilevanti per i lavoratori impiegati presso partner e fornitori strategici che operano in modo continuativo a supporto delle attività del Gruppo e che contribuiscono direttamente all'erogazione dei servizi, alla gestione delle informazioni e allo sviluppo delle competenze professionali richieste dal modello di business.

4.2.2 Politiche (S2-1)

Il Gruppo Gabetti riconosce l'importanza di promuovere comportamenti responsabili e relazioni professionali improntate a correttezza, trasparenza e rispetto delle persone lungo la propria catena del valore.

Alla data del presente Report, il Gruppo non dispone ancora di una politica specificamente dedicata ai lavoratori della catena del valore. I temi ritenuti rilevanti nell'ambito dell'analisi di doppia materialità sono tuttavia presidiati attraverso l'applicazione coordinata di politiche, procedure e strumenti organizzativi già adottati a livello di Gruppo.

In particolare, il principale riferimento è rappresentato dal Codice Etico del Gruppo, che definisce i principi di integrità, correttezza, legalità, rispetto della persona e tutela delle informazioni che orientano i rapporti con dipendenti, collaboratori, fornitori, partner commerciali e altri soggetti che operano nell'ambito della catena del valore. Il Gruppo promuove l'adesione a tali principi anche nei confronti dei propri fornitori e partner strategici, prevedendo, ove applicabile, la presa visione e l'accettazione del Codice Etico nell'ambito dei rapporti contrattuali. Il Codice Etico è reso disponibile ai soggetti interessati attraverso i canali aziendali e, ove applicabile, è richiamato nell'ambito dei rapporti contrattuali instaurati con fornitori e partner strategici.

Con riferimento ai temi della formazione e crescita professionale, individuati come rilevanti nell'ambito della valutazione di doppia materialità, il Gruppo promuove, in alcuni casi, il coinvolgimento di partner, collaboratori e soggetti esterni in iniziative formative e di aggiornamento professionale, con l'obiettivo di favorire il mantenimento di adeguati livelli di competenza e qualità dei servizi erogati.

Per quanto riguarda la tutela della privacy e la sicurezza delle informazioni, il Gruppo adotta procedure e presidi organizzativi finalizzati a garantire il corretto trattamento dei dati e la protezione delle informazioni gestite nell'ambito delle attività svolte anche con il supporto di fornitori e partner esterni. Tali soggetti sono tenuti a operare nel rispetto delle disposizioni normative applicabili e delle regole aziendali loro comunicate.

Il Gruppo adotta inoltre procedure e prassi operative per la selezione, la qualifica e la gestione dei fornitori e dei partner strategici, con l'obiettivo di favorire rapporti professionali stabili, affidabili e coerenti con gli standard qualitativi richiesti dalle attività svolte.

Alla data del presente Report non risultano formalizzate politiche specifiche dedicate alla gestione degli impatti sui lavoratori della catena del valore o alla tutela di particolari categorie di lavoratori potenzialmente vulnerabili. Il Gruppo prevede tuttavia di valutare progressivamente il rafforzamento dei propri presidi e strumenti di gestione in coerenza con l'evoluzione del sistema ESG e con il progressivo consolidamento dei processi di coinvolgimento dei soggetti che operano lungo la catena del valore.

Con riferimento ai diritti umani e ai diritti fondamentali dei lavoratori, il Gruppo promuove il rispetto dei principi di legalità, correttezza, non discriminazione, dignità della persona e tutela dei diritti dei lavoratori attraverso l'applicazione del Codice Etico e degli altri presidi organizzativi richiamati nel presente paragrafo. Pur non disponendo di una politica autonoma specificamente dedicata ai lavoratori della catena del valore, il Gruppo ispira il proprio operato ai principi generalmente riconosciuti in materia di diritti umani e diritti del lavoro, inclusi quelli richiamati dalle convenzioni fondamentali dell'Organizzazione Internazionale del Lavoro (ILO), dalle Linee Guida OCSE per le imprese multinazionali e dai Principi Guida delle Nazioni Unite su Imprese e Diritti Umani.

Alla data del presente Report il Gruppo non dispone di una politica autonoma specificamente dedicata alla prevenzione della tratta di esseri umani, del lavoro forzato o coatto e del lavoro minorile. Tali aspetti risultano tuttavia incompatibili con i principi e i valori espressi nel Codice Etico e non sono emersi elementi che abbiano evidenziato rischi significativi in relazione ai lavoratori della catena del valore considerati rilevanti ai fini della presente rendicontazione.

Eventuali comportamenti non conformi ai principi etici e alle regole aziendali possono essere segnalati attraverso i canali di segnalazione adottati dal Gruppo e sono gestiti secondo le procedure interne applicabili. Alla data del presente Report non risultano segnalazioni o casi di inosservanza dei principi sopra richiamati relativi ai lavoratori della catena del valore. Le segnalazioni eventualmente ricevute sono analizzate dalle funzioni competenti al fine di valutare le misure correttive e gli eventuali interventi necessari per prevenire il ripetersi delle situazioni segnalate e, ove applicabile, favorire il rimedio agli impatti negativi identificati.

4.2.3 Coinvolgimento (S2-2)

Il Gruppo Gabetti riconosce l'importanza di comprendere le esigenze, le aspettative e i punti di vista dei lavoratori che operano lungo la propria catena del valore, in particolare dei soggetti che collaborano stabilmente con il Gruppo e che contribuiscono all'erogazione dei servizi e allo sviluppo delle attività aziendali.

Il coinvolgimento avviene prevalentemente attraverso interazioni dirette con professionisti, consulenti, partner e fornitori che collaborano stabilmente con il Gruppo. In alcuni casi le informazioni sono raccolte tramite i referenti organizzativi o i responsabili delle società partner e fornitrici. Le attività di coinvolgimento si sviluppano in momenti differenti del rapporto di collaborazione, tra cui incontri periodici con la rete franchising, attività formative organizzate nell'ambito di Gabetti Academy, riunioni operative con provider tecnici e valutativi e interazioni continuative nell'ambito dell'erogazione dei servizi. La responsabilità operativa delle attività di confronto e coinvolgimento è attribuita alle funzioni aziendali che gestiscono i rapporti con partner, fornitori e collaboratori esterni nell'ambito delle rispettive aree di competenza. Le informazioni raccolte sono condivise e utilizzate dalle funzioni interessate per orientare l'evoluzione dei processi e delle modalità di collaborazione.

Alla data del presente Report il Gruppo:

- non dispone ancora di processi formalizzati e strutturati di coinvolgimento specificamente dedicati ai lavoratori della catena del valore analoghi a quelli previsti per la forza lavoro propria. Tuttavia, il Gruppo raccoglie informazioni e feedback attraverso le ordinarie modalità di relazione e collaborazione con partner strategici, professionisti esterni, consulenti e fornitori che operano in modo continuativo a supporto delle attività aziendali con particolare riferimento ai provider specializzati che supportano il Gruppo nell'erogazione di servizi tecnici, valutativi e professionali.
- non dispone ancora di metodologie formalizzate per la valutazione dell'efficacia delle attività di coinvolgimento dei lavoratori della catena del valore. L'efficacia delle attività svolte è valutata principalmente attraverso il mantenimento di relazioni professionali continuative, la qualità delle interazioni operative e il feedback raccolto nell'ambito delle attività di collaborazione e formazione.

Un ruolo significativo è inoltre svolto dai momenti di confronto dedicati alla rete franchising del Gruppo, che prevedono incontri periodici organizzati anche su base territoriale e finalizzati a favorire il dialogo, la condivisione di informazioni e il confronto sulle principali esigenze operative e organizzative. Tali occasioni consentono al Gruppo di raccogliere indicazioni utili provenienti da una parte rilevante dei soggetti che collaborano stabilmente all'interno dell'ecosistema professionale del Gruppo. Ulteriori momenti di confronto si sviluppano nell'ambito delle relazioni continuative con i provider specializzati che supportano il Gruppo nell'erogazione di servizi tecnici e valutativi. Tali rapporti prevedono frequenti interazioni operative e occasioni di coordinamento finalizzate a garantire la qualità dei servizi, l'allineamento agli standard richiesti dal Gruppo e il monitoraggio delle esigenze professionali e organizzative dei soggetti coinvolti. Le informazioni raccolte attraverso tali momenti di confronto contribuiscono a orientare il miglioramento dei processi operativi, delle modalità di collaborazione e delle iniziative di sviluppo delle competenze.

L'importanza della formazione

Le attività formative rappresentano uno strumento di ascolto e confronto strutturato con gli operatori della catena, consentendo di raccogliere indicazioni utili sulle esigenze professionali, organizzative e operative dei soggetti coinvolti. Le attività formative sono promosse attraverso **Gabetti Academy** e **TreeRE**:

- **Gabetti Academy:** alcune iniziative formative dell'Academy (dipartimento principalmente focalizzato sulla formazione dei dipendenti) sono rivolte anche a consulenti, collaboratori e professionisti fidelizzati che operano a supporto delle attività del Gruppo. Oltre a contribuire allo sviluppo delle competenze professionali, tali attività rappresentano un'importante occasione di interazione e raccolta di feedback rispetto alle esigenze formative e operative dei partecipanti.

- **TreeRE Academy:** si rivolge agli operatori in franchising attraverso un'importante struttura organizzativa, finalizzata a curare ed innalzare sempre di più il livello professionale delle Reti, ponendo attenzione alla formazione e all'aggiornamento continuo di ogni operatore immobiliare, mantenendo il vantaggio competitivo rispetto alla concorrenza e a favore del Cliente finale. L'academy è così strutturata:
 - o **Formazione operativa:** un'ampia gamma di corsi dedicati a ogni singolo servizio, strumento indispensabile per il quotidiano. con l'obiettivo di mettere a fuoco:
 - il valore aggiunto dei servizi business;
 - il processo organizzativo e gestionale dell'agenzia immobiliare (dal metodo operativo, passando per la procedura e la modulistica);
 - l'operatività dell'agenzia attraverso un utilizzo efficace di tutti gli strumenti a disposizione.
 - o **Formazione legale/fiscale e tecnica:** una formazione specialistica dedicata a chi opera nelle agenzie immobiliari, ma allo stesso tempo semplice e puntuale, attraverso le numerose aree tematiche che riguardano il settore immobiliare, per aiutare lo sviluppo delle competenze che il mercato immobiliare richiede

Nel corso del 2025 il portale Tree Academy ha continuato ad essere il riferimento per le Academy del gruppo e lo strumento per rendere disponibili il programma dei corsi, le iscrizioni, i test di gradimento e apprendimento e gli attestati di partecipazione in perfetta armonia con le procedure previste dal Sistema di Gestione per la Qualità.

Le informazioni raccolte attraverso tali modalità contribuiscono ad orientare l'evoluzione dei processi aziendali, delle iniziative di sviluppo delle competenze, delle modalità di collaborazione con i partner e dei presidi relativi ai temi materiali individuati per i lavoratori della catena del valore, con particolare riferimento alla formazione e crescita professionale e alla tutela della privacy e della sicurezza delle informazioni.

Il Gruppo prevede di valutare progressivamente il rafforzamento dei propri strumenti di coinvolgimento e ascolto dei lavoratori della catena del valore nell'ambito dell'evoluzione del proprio sistema di gestione della sostenibilità.

4.2.4 Azioni e risorse (S2-3; S2-4)

In coerenza con gli impatti, i rischi e le opportunità identificati nell'ambito del processo di doppia materialità, il Gruppo ha adottato una serie di azioni finalizzate a promuovere relazioni professionali responsabili e durature con i soggetti che operano lungo la propria catena del valore. Le iniziative descritte di seguito sono principalmente orientate a favorire lo sviluppo delle competenze professionali, il rafforzamento dell'integrazione organizzativa con partner e fornitori strategici, la diffusione dei principi etici e delle regole operative del Gruppo, nonché la tutela della privacy e della sicurezza delle informazioni trattate nell'ambito delle attività svolte.

Tali azioni contribuiscono alla gestione dei temi materiali individuati per i lavoratori della catena del valore, con particolare riferimento alla formazione e crescita professionale e alla tutela della privacy e della sicurezza delle informazioni, nonché alla mitigazione dei rischi connessi alla continuità operativa, alla compliance e all'allineamento dei partner strategici agli standard organizzativi e qualitativi richiesti dal Gruppo.

Le attività descritte sono integrate nei processi ordinari di gestione delle relazioni con partner, fornitori e collaboratori esterni e sono attuate dalle funzioni aziendali competenti nell'ambito delle rispettive responsabilità operative.

Interventi sugli impatti e approcci per la gestione dei rischi e delle opportunità

Alla data del presente Report non sono stati identificati impatti negativi effettivi significativi sui lavoratori della catena del valore tali da richiedere specifiche azioni di rimedio. Qualora emergano criticità, le stesse vengono valutate dalle funzioni competenti e gestite attraverso l'individuazione delle misure correttive ritenute più appropriate. Il Gruppo promuove inoltre iniziative finalizzate a generare impatti positivi sui lavoratori della catena del valore, con particolare riferimento allo sviluppo delle competenze professionali, alla diffusione delle conoscenze, al rafforzamento delle relazioni professionali e alla promozione di elevati standard operativi e

qualitativi L'efficacia delle azioni intraprese è monitorata attraverso il confronto continuativo con partner e fornitori strategici, i feedback raccolti nell'ambito delle attività formative e delle relazioni operative, il mantenimento di rapporti professionali continuativi e il monitoraggio della qualità dei servizi erogati.

L'individuazione delle azioni avviene sulla base degli esiti dell'analisi di doppia materialità, delle informazioni raccolte nell'ambito dei rapporti con i soggetti appartenenti alla catena del valore, delle esigenze operative emerse durante le attività di coordinamento e delle valutazioni svolte dalle funzioni aziendali competenti. L'approccio adottato dal Gruppo privilegia il coinvolgimento diretto dei partner e dei fornitori strategici attraverso attività di coordinamento, formazione, condivisione di procedure operative, diffusione dei principi etici e promozione di modalità di collaborazione coerenti con gli standard organizzativi aziendali. Il Gruppo assicura la disponibilità dei processi di gestione delle criticità attraverso il coinvolgimento delle funzioni competenti, i canali di segnalazione adottati e le ordinarie modalità di relazione con i soggetti appartenenti alla catena del valore. Le eventuali azioni correttive sono definite e attuate in funzione della natura e della rilevanza delle problematiche rilevate.

Le azioni descritte contribuiscono alla mitigazione dei rischi relativi alla non compliance dei fornitori rispetto alle regole del Gruppo, alla governance e responsabilità indiretta, alla dipendenza operativa da fornitori strategici, alla salute e sicurezza e al mancato allineamento agli standard operativi e organizzativi richiesti. Le iniziative intraprese consentono inoltre di perseguire opportunità legate alla fidelizzazione dei fornitori strategici, al miglioramento delle condizioni di lavoro lungo la catena del valore, al rafforzamento della continuità operativa e a una maggiore integrazione organizzativa e culturale dei soggetti che collaborano stabilmente con il Gruppo.

Il Gruppo opera per prevenire o mitigare potenziali impatti negativi sui lavoratori della catena del valore attraverso l'applicazione del Codice Etico, l'integrazione dei partner nelle regole operative aziendali, le attività formative e informative e l'adozione di presidi organizzativi in materia di privacy e sicurezza delle informazioni.

Alla data del presente Report non risultano segnalati gravi problemi, incidenti o violazioni rilevanti in materia di diritti umani connessi ai lavoratori della catena del valore a monte o a valle delle attività del Gruppo.

Le attività descritte sono realizzate dalle funzioni aziendali competenti nell'ambito delle rispettive responsabilità operative. Le risorse economiche necessarie risultano prevalentemente integrate nei normali costi di gestione, coordinamento, formazione, compliance e sviluppo delle relazioni con i soggetti appartenenti alla catena del valore.

Di seguito sono riportate le azioni

N° S2-A1	Integrazione dei fornitori strategici nelle regole operative e nei principi del Gruppo
Descrizione e contributo	Integrazione dei fornitori strategici, dei provider specializzati e dei partner professionali all'interno del proprio sistema di regole operative e principi organizzativi, favorendo l'allineamento agli standard qualitativi, alle modalità operative e ai valori adottati dalle società del Gruppo. L'azione contribuisce a rafforzare la qualità dei servizi erogati, la continuità operativa e l'integrazione organizzativa dei soggetti che collaborano stabilmente con il Gruppo
Stato	In corso
Avanzamento	Nel corso del 2025 il Gruppo ha proseguito le attività di coinvolgimento e coordinamento dei partner strategici attraverso la condivisione di procedure operative, standard organizzativi e principi comportamentali applicabili ai rapporti con i soggetti che operano lungo la catena del valore.
Ambito	Fornitori strategici, provider tecnici e valutativi, professionisti esterni e partner che collaborano stabilmente con il Gruppo.
Orizzonti temporali	Continuativo
Rimedio a impatti	L'azione è prevalentemente orientata alla prevenzione e mitigazione degli impatti negativi attraverso il rafforzamento dell'allineamento organizzativo, operativo e comportamentale dei soggetti appartenenti alla catena del valore.

N° S2-A1	Integrazione dei fornitori strategici nelle regole operative e nei principi del Gruppo
Risorse assegnate	L'attuazione dell'azione è affidata alle funzioni aziendali responsabili della gestione dei rapporti con partner e fornitori nell'ambito delle rispettive competenze operative.
CapEx attuali	Non presenti
OpEx attuali	Inclusi nelle ordinarie attività di gestione, coordinamento e monitoraggio dei rapporti con fornitori e partner strategici.
CapEx futuri	Non previsti
OpEx futuri	In linea con i costi attuali

N° S2-A2	Formazione, informazione e sviluppo delle competenze attraverso Gabetti Academy e TreeRE Academy
Descrizione e contributo	Sviluppo delle competenze professionali dei soggetti che operano lungo la propria catena del valore attraverso iniziative formative, informative e di aggiornamento professionale erogate tramite Gabetti Academy e TreeRE Academy. Le attività formative sono rivolte, ove applicabile, a professionisti, collaboratori, operatori della rete franchising e altri soggetti che collaborano stabilmente con il Gruppo. L'azione contribuisce a rafforzare le competenze tecniche, operative, normative e commerciali dei partecipanti, favorendo la qualità dei servizi erogati, la diffusione delle conoscenze e il consolidamento delle relazioni professionali lungo la catena del valore.
Stato	In corso
Avanzamento	Nel corso del 2025 il Gruppo ha proseguito l'erogazione di programmi formativi attraverso Gabetti Academy e TreeRE Academy, rendendo disponibili percorsi di formazione operativa, tecnico-specialistica, normativa e digitale
Ambito	Operatori della rete franchising, professionisti, collaboratori fidelizzati, consulenti, provider e altri soggetti appartenenti alla catena del valore coinvolti nelle attività formative del Gruppo.
Orizzonti temporali	Continuativo
Rimedio a impatti	L'azione contribuisce alla prevenzione e mitigazione degli impatti negativi connessi a carenze formative, insufficiente aggiornamento professionale e mancata diffusione delle competenze richieste per l'erogazione dei servizi.
Risorse assegnate	Le attività sono coordinate dalle strutture responsabili della formazione e dello sviluppo professionale del Gruppo con il coinvolgimento delle funzioni competenti per i diversi ambiti specialistici trattati.
CapEx attuali	Non presenti
OpEx attuali	Inclusi nei costi sostenuti per la progettazione, organizzazione ed erogazione delle attività formative e di aggiornamento professionale.
CapEx futuri	Non previsti alla data del presente Report.
OpEx futuri	In linea con i costi attuali

N° S2-A3	Confronti periodici con fornitori strategici, provider tecnici e rete professionale
Descrizione e contributo	Promozione di momenti di confronto e coordinamento con fornitori strategici, provider tecnici e valutativi, professionisti e operatori della rete professionale al fine di favorire il dialogo, la condivisione di informazioni e il progressivo miglioramento delle modalità di collaborazione. Tali attività consentono di raccogliere esigenze, aspettative e feedback provenienti dai soggetti che operano lungo la catena del valore, contribuendo al miglioramento dei processi operativi e delle relazioni professionali.
Stato	In corso
Avanzamento	Nel corso del 2025 il Gruppo ha proseguito le attività di confronto con i soggetti appartenenti alla propria catena del valore attraverso incontri operativi, momenti di

N° S2-A3	Confronti periodici con fornitori strategici, provider tecnici e rete professionale
	coordinamento con provider specializzati, riunioni territoriali dedicate alla rete franchising e occasioni di dialogo sviluppate nell'ambito delle attività professionali svolte con partner e fornitori strategici.
Ambito	Fornitori strategici, provider tecnici e valutativi, professionisti esterni, operatori della rete franchising e altri soggetti che collaborano stabilmente con il Gruppo.
Orizzonti temporali	Continuativo
Rimedio a impatti	L'azione contribuisce alla prevenzione e mitigazione di potenziali impatti negativi derivanti da criticità organizzative, carenze di coordinamento, disallineamenti operativi e insufficiente comprensione delle esigenze dei soggetti che operano lungo la catena del valore.
Risorse assegnate	Le attività sono gestite dalle funzioni aziendali responsabili delle relazioni con la rete professionale, i partner strategici e i fornitori, nell'ambito delle rispettive competenze operative.
CapEx attuali	Non presenti
OpEx attuali	Inclusi nelle ordinarie attività di gestione, coordinamento e sviluppo delle relazioni con i soggetti appartenenti alla catena del valore.
CapEx futuri	Non previsti
OpEx futuri	In linea con i costi attuali

N° S2-A4	Diffusione dei principi etici e delle regole di comportamento del Gruppo lungo la catena del valore
Descrizione e contributo	Diffusione dei principi etici, dei valori aziendali e delle regole di comportamento applicabili ai rapporti con partner, fornitori e collaboratori esterni attraverso il Codice Etico e gli altri strumenti di governance adottati a livello di Gruppo. L'azione contribuisce a rafforzare la cultura dell'integrità, della correttezza professionale, del rispetto delle persone e della conformità normativa lungo la catena del valore.
Stato	In corso
Avanzamento	Nel corso del 2025 il Gruppo ha proseguito le attività di diffusione e applicazione dei principi contenuti nel Codice Etico, promuovendone la conoscenza anche nei confronti di partner e fornitori strategici attraverso i processi di relazione e, ove applicabile, nell'ambito dei rapporti contrattuali instaurati con soggetti esterni.
Ambito	Partner strategici, fornitori, provider specializzati, professionisti esterni, collaboratori e altri soggetti che operano lungo la catena del valore del Gruppo.
Orizzonti temporali	Continuativo.
Rimedio a impatti	L'azione contribuisce alla prevenzione e mitigazione di potenziali impatti negativi connessi a comportamenti non conformi ai principi etici, alle regole aziendali e agli standard di comportamento promossi dal Gruppo.
Risorse assegnate	Le attività sono presidiate dalle funzioni competenti in materia di governance, compliance, affari legali e gestione dei rapporti con partner e fornitori.
CapEx attuali	Non presenti
OpEx attuali	Inclusi nelle ordinarie attività di governance, compliance e gestione dei rapporti con la catena del valore.
CapEx futuri	Non previsti alla data del presente Report.
OpEx futuri	In linea con i costi attuali

N° S2-A5	Presidi per la tutela della privacy e la sicurezza delle informazioni nei rapporti con partner e fornitori
Descrizione e contributo	Adozione di presidi organizzativi, procedurali e contrattuali finalizzati a garantire la tutela della privacy e la sicurezza delle informazioni trattate nell'ambito dei rapporti con partner,

N° S2-A5	Presidi per la tutela della privacy e la sicurezza delle informazioni nei rapporti con partner e fornitori
	fornitori e collaboratori esterni. L'azione contribuisce a promuovere una gestione corretta e responsabile dei dati e delle informazioni condivise lungo la catena del valore, favorendo la conformità normativa e la protezione degli interessi degli stakeholder coinvolti.
Stato	In corso
Avanzamento	Nel corso del 2025 il Gruppo ha proseguito l'applicazione delle procedure e dei presidi organizzativi adottati in materia di protezione dei dati personali e sicurezza delle informazioni, promuovendone il rispetto anche da parte dei soggetti esterni che collaborano stabilmente con le società del Gruppo.
Ambito	Partner strategici, fornitori, provider tecnici e valutativi, consulenti, collaboratori esterni e altri soggetti che trattano dati o informazioni nell'ambito delle attività svolte per conto del Gruppo.
Orizzonti temporali	Continuativo
Rimedio a impatti	L'azione contribuisce alla prevenzione e mitigazione dei potenziali impatti negativi derivanti da utilizzi impropri delle informazioni, violazioni della riservatezza dei dati o mancato rispetto delle disposizioni applicabili in materia di protezione dei dati personali.
Risorse assegnate	Le attività sono presidiate dalle funzioni competenti in materia di privacy, compliance, sistemi informativi e gestione dei rapporti con fornitori e partner esterni.
CapEx attuali	Non significativi.
OpEx attuali	Inclusi nelle ordinarie attività di gestione della privacy, sicurezza delle informazioni, compliance normativa e supporto ai processi aziendali.
CapEx futuri	Non previsti alla data del presente Report.
OpEx futuri	Il Gruppo prevede di proseguire le attività di presidio e miglioramento continuo nell'ambito delle normali attività operative e di compliance.

4.2.5 Target (S2-5)

In coerenza con gli impatti, i rischi e le opportunità individuati nell'ambito dell'analisi di doppia materialità, il Gruppo ha individuato una serie di obiettivi di miglioramento relativi ai lavoratori della catena del valore. Tali obiettivi sono finalizzati a supportare l'attuazione delle azioni descritte nella presente sezione e a favorire il progressivo rafforzamento delle relazioni con partner, fornitori strategici, provider specializzati e altri soggetti che contribuiscono all'erogazione dei servizi del Gruppo.

Alla data del presente Report il Gruppo non ha adottato target quantitativi formalizzati specificamente riferiti ai lavoratori della catena del valore. Gli obiettivi individuati assumono pertanto natura prevalentemente gestionale e sono orientati al miglioramento continuo dei processi di coinvolgimento, sviluppo delle competenze, integrazione organizzativa, diffusione dei principi etici e tutela delle informazioni.

Processo di definizione e monitoraggio degli obiettivi

- **Definizione degli obiettivi:** Gli obiettivi relativi ai lavoratori della catena del valore sono stati individuati sulla base degli esiti dell'analisi di doppia materialità, delle informazioni raccolte nell'ambito delle relazioni con partner, fornitori strategici, provider specializzati e rete professionale, nonché delle valutazioni svolte dalle funzioni aziendali competenti in relazione agli impatti, rischi e opportunità identificati
- **Coinvolgimento dei lavoratori della catena del valore:** Alla data del presente Report il Gruppo non dispone di processi formalizzati di consultazione specificamente finalizzati alla definizione degli obiettivi con i lavoratori della catena del valore o con loro rappresentanti. Tuttavia, le esigenze, le aspettative e i feedback raccolti attraverso incontri operativi, attività formative, momenti di confronto con la rete professionale e relazioni continuative con partner e fornitori contribuiscono ad orientare le priorità di intervento e le aree di miglioramento considerate dal Gruppo.

- **Monitoraggio delle prestazioni:** Il monitoraggio si basa principalmente sull'analisi delle attività svolte, della partecipazione alle iniziative promosse dal Gruppo, dei feedback raccolti, della qualità delle relazioni professionali sviluppate con i soggetti appartenenti alla catena del valore e dell'applicazione dei presidi organizzativi adottati.
- **Individuazione degli eventuali miglioramenti:** Le informazioni raccolte nell'ambito delle attività di monitoraggio sono utilizzate per individuare opportunità di miglioramento delle iniziative in essere, rafforzare l'efficacia delle azioni intraprese e orientare l'evoluzione delle future attività rivolte ai lavoratori della catena del valore, in coerenza con l'evoluzione del sistema di gestione della sostenibilità del Gruppo.

I principali obiettivi sono riportati nella seguente tabella

Obiettivo	Natura dell'obiettivo	Ambito	Orizzonte temporale	Modalità di monitoraggio
T1 – Rafforzare l'integrazione dei fornitori strategici nelle regole operative e nei principi del Gruppo	Miglioramento organizzativo	Fornitori strategici, provider tecnici e valutativi, partner professionali	Medio termine	Monitoraggio attraverso le attività di coordinamento operativo, i rapporti continuativi con i partner e la gestione delle relazioni professionali lungo la catena del valore
T2 – Promuovere lo sviluppo delle competenze professionali attraverso Gabetti Academy e TreeRE Academy	Sviluppo delle competenze	Operatori della rete franchising, professionisti, collaboratori e partner coinvolti nelle attività formative	Continuativo	Monitoraggio delle attività formative erogate, della partecipazione alle iniziative promosse da Gabetti Academy e TreeRE Academy e dei feedback raccolti nell'ambito dei percorsi formativi
T3 – Rafforzare i momenti di confronto con fornitori strategici e provider e rete professionale	Coinvolgimento e dialogo	Partner strategici, fornitori, provider specializzati e operatori della rete	Continuativo	Monitoraggio delle attività di confronto, coordinamento e dialogo sviluppate nell'ambito delle relazioni operative e professionali
T4 – Promuovere la diffusione dei principi etici e delle regole di comportamento del Gruppo	Cultura etica e compliance	Partner, fornitori, collaboratori esterni e altri soggetti appartenenti alla catena del valore	Medio termine	Monitoraggio dell'applicazione dei principi del Codice Etico e delle attività di sensibilizzazione svolte nei confronti dei soggetti esterni
T5 – Rafforzare la tutela della privacy e la sicurezza delle informazioni	Privacy e sicurezza delle informazioni	Soggetti esterni che trattano dati e informazioni nell'ambito delle attività svolte per conto del Gruppo	Continuativo	Monitoraggio dell'applicazione dei presidi organizzativi e procedurali adottati dal Gruppo in materia di protezione dei dati personali e sicurezza delle informazioni

4.3 ESRS S3 – Comunità interessate

4.3.1 Riferimenti ai temi trasversali ESRS 2 (SBM-2; SBM-3)

Ai fini della presente disclosure, il concetto di comunità interessate include anche soggetti che, in relazione a specifiche attività e servizi del Gruppo, possono assumere il ruolo di utilizzatori finali. In particolare, condòmini, residenti, tenant e occupanti degli immobili possono essere considerati sia quali componenti delle comunità immobiliari e territoriali interessate dagli effetti delle attività del Gruppo, sia quali destinatari diretti di specifici servizi erogati. La distinzione tra le due prospettive è sviluppata nelle rispettive disclosure ESRS S3 ed ESRS S4, in funzione della natura degli impatti, dei rischi e delle opportunità analizzati.

Le comunità interessate rappresentano uno stakeholder rilevante per il Gruppo Gabetti in quanto gli effetti generati dalle attività immobiliari e dai servizi erogati possono influenzare, direttamente o indirettamente, la qualità della vita delle persone, lo sviluppo dei territori e la sostenibilità dei contesti urbani nei quali il Gruppo opera.

Le opinioni, gli interessi e le aspettative delle comunità interessate riguardano principalmente la qualità e la sostenibilità degli immobili e degli spazi urbani, la valorizzazione del patrimonio immobiliare, l'efficienza energetica degli edifici, la qualità dei servizi erogati, il benessere delle persone che vivono e operano negli immobili gestiti, nonché la capacità degli interventi immobiliari di generare benefici per il territorio e per gli stakeholder locali.

Tali elementi orientano il modello di business del Gruppo, che integra nei propri servizi attività di consulenza, gestione, valorizzazione e amministrazione immobiliare finalizzate a favorire la qualità degli immobili, la sostenibilità degli interventi, la diffusione di soluzioni innovative per l'efficienza energetica e lo sviluppo di iniziative in grado di generare valore condiviso per clienti, proprietari, condòmini e comunità locali.

Nell'ambito dell'analisi di doppia materialità, il Gruppo ha identificato come particolarmente rilevanti gli impatti positivi potenzialmente associati alla valorizzazione dei territori, ai processi di riqualificazione urbana e ai benefici ambientali derivanti da interventi di efficientamento energetico e sviluppo di comunità energetiche, nonché alle iniziative di welfare condominiale. Queste ultime sono orientate a favorire il benessere delle persone che vivono o utilizzano gli immobili, attraverso la progressiva integrazione di servizi, soluzioni e attività finalizzate a migliorare la qualità della vita e la fruibilità degli spazi abitativi e professionali. Tali aspetti contribuiscono ad orientare l'evoluzione dei servizi offerti e le modalità con cui il Gruppo sviluppa le proprie attività sul territorio.

Il Gruppo considera inoltre il rispetto dei diritti fondamentali delle persone e delle comunità interessate quale presupposto generale delle proprie attività. Pur operando prevalentemente in contesti caratterizzati da un basso rischio di violazioni dei diritti umani e non svolgendo attività che coinvolgono popolazioni indigene, il Gruppo promuove il rispetto dei principi di legalità, correttezza, inclusione, non discriminazione e tutela della persona nell'ambito delle relazioni con gli stakeholder e delle attività svolte sui territori di riferimento.

Le esigenze e le aspettative delle comunità interessate contribuiscono pertanto ad orientare la strategia del Gruppo verso la creazione di valore sostenibile nel lungo periodo, il rafforzamento delle relazioni con gli stakeholder territoriali, la promozione di iniziative di rigenerazione e valorizzazione urbana e lo sviluppo di servizi in grado di coniugare benefici economici, sociali e ambientali.

Impatti, Rischi, Opportunità (rif SBM-3)

Con riferimento alle comunità interessate, il Gruppo ha identificato impatti, rischi e opportunità prevalentemente connessi agli effetti che le proprie attività e i servizi erogati possono generare sui territori, sugli immobili gestiti e sui contesti urbani nei quali opera.

Le principali comunità interessate comprendono le comunità locali presenti nei territori in cui il Gruppo svolge le proprie attività, i proprietari, i condòmini e gli utilizzatori degli immobili gestiti o interessati dai servizi del Gruppo, nonché gli enti pubblici, le amministrazioni locali e gli operatori economici coinvolti nei processi di valorizzazione immobiliare, gestione del patrimonio e sviluppo urbano. Alla data del presente Report il Gruppo non ha identificato

impatti rilevanti riferibili a comunità indigene né comunità localizzate in aree caratterizzate da particolari criticità in materia di diritti umani.

Tra gli **impatti positivi** maggiormente rilevanti individuati nell'ambito dell'analisi di doppia materialità rientrano il contributo alla valorizzazione dei territori e del patrimonio immobiliare, il supporto a iniziative di riqualificazione urbana, la promozione di interventi orientati all'efficienza energetica degli edifici, il potenziale sviluppo di comunità energetiche e le iniziative di welfare condominiale finalizzate al miglioramento della qualità della vita delle persone che vivono e operano negli immobili gestiti. Ulteriori effetti positivi possono derivare dalla collaborazione con enti pubblici e amministrazioni locali e dalle opportunità economiche generate a beneficio dei territori e degli operatori economici coinvolti nelle attività del Gruppo.

Con riferimento agli **impatti negativi**, il Gruppo ha considerato i potenziali effetti indiretti che alcune iniziative di valorizzazione e riqualificazione immobiliare potrebbero generare sui contesti urbani e sulle dinamiche socioeconomiche locali. Tali impatti non sono considerati generalizzati o sistemici lungo tutti i territori in cui il Gruppo opera, ma risultano potenzialmente associati a specifici contesti o iniziative e sono pertanto oggetto di monitoraggio nell'ambito delle valutazioni effettuate dal Gruppo.

L'analisi ha inoltre evidenziato alcuni **rischi rilevanti** per il Gruppo derivanti dal rapporto con le comunità interessate. In particolare, eventuali criticità percepite dalle comunità locali rispetto agli effetti degli interventi immobiliari, ritardi o difficoltà nelle relazioni con enti pubblici e amministrazioni territoriali, nonché eventuali impatti negativi associati alle attività svolte dalla rete professionale e dai soggetti che operano per conto del Gruppo, potrebbero determinare effetti reputazionali e operativi.

Parallelamente, il Gruppo identifica **opportunità** connesse al rafforzamento del proprio ruolo quale operatore immobiliare orientato alla creazione di valore sostenibile per i territori. In tale contesto assumono particolare rilevanza le opportunità derivanti dalla valorizzazione urbana, dallo sviluppo di collaborazioni pubblico-private, dalla promozione di interventi orientati all'efficienza energetica e alla sostenibilità degli immobili, dal rafforzamento delle relazioni con gli stakeholder territoriali e dalla diffusione di iniziative in grado di generare benefici ambientali, sociali ed economici per le comunità interessate.

Alla data del presente Report il Gruppo non ha identificato categorie specifiche di comunità particolarmente vulnerabili agli impatti rilevanti individuati. I principali impatti, rischi e opportunità risultano prevalentemente correlati alle caratteristiche dei territori e dei contesti urbani interessati dalle attività svolte piuttosto che a specifiche caratteristiche delle comunità coinvolte. I rischi e le opportunità individuati non interessano uniformemente tutte le comunità interessate, ma risultano maggiormente rilevanti per i soggetti direttamente coinvolti nelle attività di gestione, valorizzazione e sviluppo immobiliare, nonché per le comunità locali e gli stakeholder territoriali interessati dagli effetti delle iniziative promosse dal Gruppo.

4.3.2 Politiche (S3-1)

Il Gruppo Gabetti riconosce l'importanza di promuovere relazioni responsabili e sostenibili con le comunità interessate presenti nei territori in cui opera, nella consapevolezza che le attività immobiliari e i servizi erogati possono generare effetti economici, sociali e ambientali che interessano direttamente o indirettamente i contesti locali. Alla data del presente Report, il Gruppo non dispone di una politica specificamente dedicata alle comunità interessate. I temi individuati come rilevanti nell'ambito dell'analisi di doppia materialità sono tuttavia presidiati attraverso l'applicazione coordinata di strumenti di governance, procedure operative e modalità di gestione già adottate a livello di Gruppo.

In particolare, il principale riferimento è rappresentato dal **Codice Etico** del Gruppo, che definisce i principi di integrità, correttezza, legalità, trasparenza, rispetto della persona e responsabilità nei confronti degli stakeholder. Tali principi orientano i rapporti con clienti, condòmini, proprietari, enti pubblici, amministrazioni locali, partner e altri soggetti che interagiscono con il Gruppo nell'ambito delle attività svolte sul territorio.

Con riferimento ai temi della **valorizzazione dei territori e della qualità della vita delle comunità locali**, il Gruppo promuove un approccio orientato alla qualità dei servizi immobiliari erogati, alla corretta gestione del patrimonio immobiliare, al supporto di iniziative di riqualificazione e valorizzazione urbana e alla ricerca di soluzioni in grado di generare benefici economici, sociali e ambientali per i territori interessati.

Per quanto riguarda i temi **dell'efficienza energetica, della sostenibilità degli immobili e dello sviluppo di iniziative innovative a beneficio delle comunità locali**, il Gruppo supporta, nell'ambito delle proprie attività e competenze, la diffusione di soluzioni orientate al miglioramento delle prestazioni degli edifici, alla riduzione degli impatti ambientali e alla creazione di valore condiviso per i soggetti coinvolti.

Il Gruppo adotta inoltre procedure e prassi operative finalizzate a garantire una corretta gestione dei rapporti con enti pubblici, amministrazioni locali, clienti e altri stakeholder territoriali, favorendo il dialogo e la collaborazione nell'ambito delle attività svolte. Proprio con riferimento al dialogo con le comunità interessate, il Gruppo sviluppa le proprie relazioni principalmente attraverso le interazioni con clienti, condòmini, proprietari, enti pubblici, amministrazioni locali e altri stakeholder territoriali coinvolti nelle attività immobiliari e nei servizi erogati. Tali modalità di confronto consentono di raccogliere indicazioni utili sulle esigenze dei territori e di orientare, ove applicabile, l'evoluzione dei servizi e delle iniziative sviluppate dal Gruppo.

Con riferimento ai **diritti umani**, il Gruppo promuove il rispetto dei principi di legalità, non discriminazione, inclusione, correttezza e tutela della persona attraverso il Codice Etico e gli altri strumenti di governance adottati. Pur operando prevalentemente in contesti caratterizzati da un basso rischio di violazioni dei diritti umani e non svolgendo attività che coinvolgono popolazioni indigene, il Gruppo ispira il proprio operato ai principi generalmente riconosciuti in materia di diritti umani, inclusi quelli richiamati dalle convenzioni fondamentali dell'Organizzazione Internazionale del Lavoro (ILO), dalle Linee Guida OCSE per le imprese multinazionali e dai Principi Guida delle Nazioni Unite su Imprese e Diritti Umani.

Alla data del presente Report non risultano politiche specifiche dedicate alla gestione di impatti sulle comunità interessate connessi a popolazioni indigene, trasferimenti forzati, utilizzo del territorio o altre tematiche generalmente associate a settori caratterizzati da elevati impatti territoriali. Tali fattispecie non risultano infatti rilevanti in relazione alla natura delle attività svolte dal Gruppo.

Eventuali comportamenti non conformi ai principi etici e alle regole aziendali possono essere segnalati attraverso i canali di segnalazione adottati dal Gruppo e sono gestiti secondo le procedure interne applicabili. Alla data del presente Report non risultano segnalazioni o casi rilevanti riferibili a violazioni dei principi sopra richiamati in relazione alle comunità interessate.

4.3.3 Coinvolgimento delle comunità interessate (S3-2)

Il coinvolgimento delle comunità interessate avviene principalmente attraverso le attività operative svolte da alcune società del Gruppo nell'ambito dell'amministrazione condominiale, del property management, del facility management e dei servizi collegati alla gestione degli immobili. In tali contesti, dette società interagiscono con condòmini, proprietari, residenti, tenant, occupanti e utilizzatori degli immobili, raccogliendo richieste, esigenze operative, segnalazioni e indicazioni utili a comprendere le aspettative delle comunità immobiliari e dei contesti territoriali nei quali il Gruppo opera.

Con riferimento alle attività di **amministrazione condominiale**, il confronto con le comunità interessate avviene anche attraverso gli ordinari momenti assembleari e le interlocuzioni con condòmini e proprietari, secondo le modalità previste dalla normativa e dalla prassi di gestione condominiale.

Per gli immobili **gestiti per conto di fondi immobiliari o altri proprietari istituzionali**, anche quando non si tratta di condòmini, le società del Gruppo preposte per dette attività interagiscono con tenant, conduttori, occupanti e utilizzatori degli spazi attraverso le attività di property e facility management. Tali interazioni consentono di intercettare esigenze operative, richieste di intervento, problematiche manutentive e aspettative connesse alla

fruibilità, sicurezza e qualità degli immobili. Nell'ambito delle attività di property e facility management, sono utilizzati inoltre strumenti digitali per la gestione e il monitoraggio delle richieste provenienti dagli utilizzatori degli immobili. Tali sistemi consentono di raccogliere e tracciare segnalazioni, richieste di intervento e altre esigenze operative espresse dai tenant e dagli occupanti degli immobili, fornendo informazioni utili per una migliore comprensione delle aspettative delle comunità e dei contesti territoriali in cui sono inseriti.

Un ulteriore presidio rilevante è rappresentato da GH24 (Gabetti Lab), servizio collegato alla gestione di richieste, segnalazioni e interventi urgenti, ordinari e straordinari relativi agli immobili. GH24 prevede una Centrale Operativa attiva 24 ore su 24 e 365 giorni all'anno, gestione dei ticket, monitoraggio degli interventi, archivio digitale della documentazione e reportistica sugli interventi effettuati.

Un ulteriore contributo alla comprensione delle esigenze dei territori deriva dalla presenza capillare della rete franchising del Gruppo, che opera quotidianamente a stretto contatto con famiglie, proprietari, conduttori, investitori e operatori economici locali. Le informazioni e le evidenze raccolte dalle agenzie sul territorio forniscono indicazioni utili sull'evoluzione delle esigenze del mercato immobiliare e dei territori nei quali il Gruppo opera.

Il Gruppo sviluppa inoltre iniziative che possono contribuire al coinvolgimento delle comunità interessate nell'ambito di progetti orientati alla sostenibilità degli immobili e alla qualità della vita. Rientrano in tale ambito le iniziative relative alle comunità energetiche, sviluppate attraverso Gabetti Lab anche attraverso lo strumento della ESCo, nonché le iniziative di welfare condominiale. Tali iniziative si inseriscono in una visione dell'abitare orientata alla creazione di valore per le comunità immobiliari attraverso servizi e soluzioni finalizzati a migliorare il benessere delle persone, la qualità della vita e la fruibilità degli immobili e degli spazi condivisi.

Le relazioni con **enti pubblici e amministrazioni locali** sono invece prevalentemente riferite a singole iniziative, attività tecniche, pratiche autorizzative o progetti specifici. Alla data del presente Report tali relazioni non costituiscono un processo strutturato e continuativo di coinvolgimento delle comunità interessate, ma possono contribuire, ove applicabile, a recepire esigenze e indicazioni provenienti dai territori.

La responsabilità operativa del coinvolgimento delle comunità interessate è attribuita alle funzioni aziendali e alle società del Gruppo che gestiscono i rapporti con condòmini, proprietari, tenant, utilizzatori degli immobili, amministrazioni locali e altri stakeholder territoriali, nell'ambito delle rispettive competenze operative.

Alla data del presente Report:

- Non risultano inoltre comunità indigene interessate dalle attività del Gruppo; pertanto, non risultano applicabili processi di consultazione relativi al consenso libero, previo e informato.
- il Gruppo non dispone ancora di un processo generale e formalizzato di stakeholder engagement specificamente dedicato alle comunità interessate. Tuttavia, le modalità di relazione sopra descritte consentono di raccogliere informazioni utili sulle esigenze delle comunità e di orientare progressivamente l'evoluzione dei servizi, delle iniziative di gestione immobiliare, dei presidi operativi e delle attività finalizzate al miglioramento della qualità degli immobili e della vita delle persone che li utilizzano.

L'efficacia del coinvolgimento è valutata principalmente attraverso la gestione delle richieste e delle segnalazioni ricevute, il monitoraggio degli interventi, la qualità delle relazioni operative con gli utilizzatori degli immobili e le evidenze raccolte nell'ambito dei servizi erogati. Alla data del presente Report il Gruppo non ha identificato specifiche categorie di comunità particolarmente vulnerabili o emarginate rispetto agli impatti rilevanti individuati.

4.3.4 Azioni e risorse (Rif. MDR-A)

In coerenza con gli impatti, i rischi e le opportunità individuati nell'ambito dell'analisi di doppia materialità, il Gruppo promuove una serie di attività finalizzate a favorire il dialogo con le comunità interessate, il miglioramento della qualità dei servizi erogati agli utilizzatori degli immobili e lo sviluppo di iniziative orientate alla sostenibilità e alla creazione di valore per i territori. Le azioni descritte di seguito sono sviluppate principalmente nell'ambito delle attività di amministrazione condominiale, property management, facility management e dei servizi specialistici

offerti da alcune società del Gruppo. Alla data del presente Report tali iniziative risultano prevalentemente integrate nei processi operativi ordinari e contribuiscono alla gestione degli impatti positivi, dei rischi e delle opportunità individuati con riferimento alle comunità interessate.

Sono di seguito riportate le azioni principali su questa area tematica:

N° S3-A1	Dialogo e coinvolgimento delle comunità interessate
Descrizione e contributo	Il Gruppo promuove il dialogo e il coinvolgimento delle comunità interessate attraverso le attività svolte da alcune società del Gruppo nell'ambito dell'amministrazione condominiale, del property management, del facility management e dei servizi collegati alla gestione degli immobili. Tali attività consentono di raccogliere esigenze, segnalazioni e aspettative provenienti da condòmini, proprietari, residenti, tenant e utilizzatori degli immobili, contribuendo alla gestione degli impatti rilevanti sulle comunità interessate e al miglioramento continuo dei servizi erogati. Rientrano nell'azione anche i sistemi di gestione delle richieste e delle segnalazioni, i servizi di assistenza specialistica e le attività di confronto sviluppate nell'ambito delle relazioni continuative con le comunità immobiliari e gli stakeholder territoriali.
Stato	In corso
Avanzamento	Attività consolidata e integrata nei processi operativi di alcune società del Gruppo
Ambito	Comunità interessate direttamente coinvolte nelle attività di amministrazione condominiale, property management, facility management e gestione degli immobili
Orizzonti temporali	Breve, medio e lungo termine
Rimedio a impatti	L'azione contribuisce all'identificazione e alla gestione tempestiva di problematiche, richieste e criticità segnalate dalle comunità interessate, favorendo l'adozione di interventi correttivi e il miglioramento della qualità dei servizi
Risorse assegnate	Risorse operative e gestionali delle società del Gruppo coinvolte nelle attività di amministrazione, property management, facility management e assistenza agli utilizzatori degli immobili
CapEx attuali	Non attribuiti separatamente
OpEx attuali	Costi operativi inclusi nella gestione ordinaria delle attività e dei servizi erogati
CapEx futuri	Non previsti specifici investimenti dedicati alla data del presente Report
OpEx futuri	Inclusi nell'evoluzione ordinaria delle attività e dei servizi connessi alla gestione degli immobili e delle relazioni con le comunità interessate

N° S3-A2	Integrazione delle esigenze delle comunità nella gestione degli immobili e dei servizi
Descrizione e contributo	Il Gruppo integra le esigenze e le aspettative delle comunità interessate nei processi di gestione degli immobili e nell'erogazione dei servizi attraverso attività di amministrazione condominiale, property management, facility management e gestione operativa degli immobili. Le informazioni raccolte mediante le interazioni con condòmini, proprietari, tenant, occupanti e utilizzatori degli immobili sono utilizzate per programmare interventi, definire priorità operative, migliorare la qualità dei servizi e favorire la sicurezza, la fruibilità e l'efficienza degli immobili. L'azione contribuisce alla prevenzione e mitigazione di potenziali impatti negativi sulle comunità interessate e al miglioramento dell'esperienza degli utilizzatori degli immobili.
Stato	In corso
Avanzamento	Attività consolidata e integrata nei processi gestionali e operativi delle società del Gruppo interessate
Ambito	Comunità interessate coinvolte nelle attività di amministrazione condominiale, property management, facility management e servizi immobiliari
Orizzonti temporali	Breve, medio e lungo termine

N° S3-A2	Integrazione delle esigenze delle comunità nella gestione degli immobili e dei servizi
Rimedio a impatti	L'azione consente di individuare e gestire tempestivamente criticità operative, problematiche manutentive, esigenze di sicurezza e richieste degli utilizzatori degli immobili, favorendo l'adozione di misure correttive e migliorative
Risorse assegnate	Personale operativo, tecnico e gestionale delle società del Gruppo coinvolte nella gestione degli immobili e nell'erogazione dei servizi
CapEx attuali	Non attribuiti separatamente
OpEx attuali	Costi operativi inclusi nella gestione ordinaria degli immobili e dei servizi erogati
CapEx futuri	Non previsti specifici investimenti dedicati alla data del presente Report
OpEx futuri	Inclusi nella gestione ordinaria e nell'evoluzione dei servizi immobiliari e dei processi di gestione

N° S3-A3	Promozione di iniziative a beneficio delle comunità e dei territori
Descrizione e contributo	Il Gruppo promuove iniziative orientate alla creazione di valore per le comunità interessate e i territori nei quali opera, favorendo lo sviluppo di soluzioni che possano contribuire al miglioramento della sostenibilità degli immobili, della qualità della vita delle persone e della resilienza dei contesti urbani. Rientrano in tale ambito le iniziative relative alle comunità energetiche sviluppate attraverso Gabetti Lab e strumenti ESCo, nonché i progetti di welfare condominiale finalizzati a favorire il benessere delle persone che vivono o utilizzano gli immobili e a promuovere modelli di gestione orientati alla qualità della vita, ai servizi di prossimità e alla creazione di valore per le comunità immobiliari e altre iniziative finalizzate a generare benefici ambientali, sociali ed economici per residenti, utilizzatori degli immobili e stakeholder territoriali. L'azione contribuisce alla generazione di impatti positivi sulle comunità interessate e al perseguimento delle opportunità individuate nell'ambito dell'analisi di doppia materialità.
Stato	In corso
Avanzamento	Iniziative avviate e progressivamente sviluppate nelle società del Gruppo interessate
Ambito	Comunità locali, residenti, condòmini, tenant, utilizzatori degli immobili e altri stakeholder territoriali coinvolti nelle iniziative promosse dal Gruppo
Orizzonti temporali	Medio e lungo termine
Rimedio a impatti	L'azione è principalmente orientata alla generazione di impatti positivi e alla valorizzazione delle opportunità individuate piuttosto che al rimedio di specifici impatti negativi
Risorse assegnate	Risorse operative, tecniche e specialistiche delle società del Gruppo coinvolte nello sviluppo delle iniziative
CapEx attuali	Eventuali investimenti inclusi nei singoli progetti e non monitorati separatamente ai fini della rendicontazione ESG
OpEx attuali	Costi operativi connessi allo sviluppo e alla gestione delle iniziative promosse
CapEx futuri	Eventuali investimenti saranno valutati in funzione dell'evoluzione delle iniziative e delle opportunità individuate
OpEx futuri	Connessi al progressivo sviluppo delle iniziative e dei servizi correlati

Contributo delle azioni alla gestione degli impatti, dei rischi e delle opportunità relativi alle comunità interessate (rif S3-4)

Come sopra indicato, il Gruppo promuove una serie di azioni finalizzate a prevenire o mitigare potenziali impatti negativi sulle comunità interessate, principalmente attraverso il dialogo con gli stakeholder coinvolti nelle attività di amministrazione condominiale, property management, facility management e gestione degli immobili. In tale

ambito, le società del Gruppo raccolgono e gestiscono esigenze, richieste e segnalazioni provenienti da condòmini, proprietari, tenant, occupanti e utilizzatori degli immobili **quali espressione delle comunità immobiliari e dei contesti territoriali con cui il Gruppo interagisce**, integrando tali informazioni nei processi operativi e decisionali. Le attività di monitoraggio degli immobili, la gestione delle richieste di intervento e il coordinamento con i soggetti coinvolti consentono di individuare tempestivamente eventuali criticità e di adottare le misure ritenute necessarie per limitarne gli effetti sulle comunità interessate.

Alla data del presente Report non sono stati identificati impatti negativi rilevanti effettivi sulle comunità interessate che abbiano richiesto specifiche azioni di rimedio. Qualora emergano problematiche o criticità suscettibili di generare effetti negativi sulle comunità coinvolte, le società del Gruppo competenti provvedono a valutarne la natura e a definire le modalità di intervento ritenute più appropriate, attivando, ove necessario, azioni correttive e misure di miglioramento attraverso i processi ordinari di amministrazione immobiliare, property management, facility management e gestione delle richieste e delle segnalazioni ricevute.

Oltre alle attività integrate nei processi operativi ordinari, il Gruppo promuove iniziative finalizzate a generare impatti positivi per le comunità interessate e per i territori nei quali opera. In tale ambito rientrano, in particolare, le iniziative relative allo sviluppo di comunità energetiche e di soluzioni orientate alla sostenibilità degli immobili, promosse anche attraverso Gabetti Lab e strumenti ESCo, nonché i progetti di welfare condominiale finalizzati a favorire il benessere delle persone che vivono o utilizzano gli immobili. Tali iniziative contribuiscono alla creazione di valore condiviso, al miglioramento della qualità della vita e alla promozione di modelli di gestione immobiliare orientati alla sostenibilità.

L'efficacia delle azioni e delle iniziative rivolte alle comunità interessate è monitorata principalmente attraverso le attività di gestione e monitoraggio degli immobili, la raccolta e l'analisi delle richieste e delle segnalazioni ricevute, il monitoraggio degli interventi effettuati e il confronto continuativo con gli stakeholder coinvolti. Le informazioni raccolte nell'ambito delle attività di amministrazione condominiale, property management, facility management, dei sistemi di ticketing e dei servizi di assistenza consentono al Gruppo di valutare la capacità delle iniziative adottate di rispondere alle esigenze delle comunità interessate e di individuare eventuali opportunità di miglioramento dei servizi e delle attività promosse.

Il Gruppo individua le azioni ritenute necessarie e proporzionate attraverso le informazioni raccolte nell'ambito delle proprie attività operative, delle relazioni con gli stakeholder coinvolti e dei processi di gestione degli immobili e dei servizi. La valutazione tiene conto della natura dell'impatto, dei soggetti coinvolti, della gravità degli effetti attesi e delle possibili misure di mitigazione attivabili. Qualora emergano criticità suscettibili di influenzare le comunità interessate, le società del Gruppo competenti definiscono le azioni correttive ritenute più appropriate e ne monitorano l'attuazione attraverso le strutture organizzative e i sistemi di gestione delle richieste, delle segnalazioni e degli interventi.

I principali rischi individuati dal Gruppo in relazione alle comunità interessate riguardano aspetti reputazionali, la qualità delle relazioni con gli stakeholder territoriali e la capacità di garantire una gestione efficace delle attività che coinvolgono immobili, comunità locali e soggetti utilizzatori degli spazi gestiti. Per mitigare tali rischi, il Gruppo promuove il dialogo con le comunità interessate, il monitoraggio delle esigenze espresse dagli stakeholder coinvolti e l'integrazione delle informazioni raccolte nei processi di gestione degli immobili e dei servizi. L'efficacia delle azioni adottate è valutata attraverso il monitoraggio delle relazioni con gli stakeholder, la gestione delle richieste e delle segnalazioni ricevute e l'analisi delle evidenze raccolte nell'ambito delle attività operative.

Le opportunità individuate dal Gruppo riguardano principalmente il rafforzamento della reputazione e del posizionamento sul mercato attraverso iniziative in grado di generare benefici per le comunità e i territori, nonché lo sviluppo di servizi e soluzioni innovative orientate alla sostenibilità degli immobili. In tale ambito rientrano le iniziative relative alle comunità energetiche, al welfare condominiale e, più in generale, alla valorizzazione del patrimonio immobiliare e dei territori nei quali il Gruppo opera. Il perseguimento di tali opportunità contribuisce alla creazione di valore condiviso per il Gruppo, gli stakeholder territoriali e le comunità interessate.

Il Gruppo adotta un approccio orientato alla prevenzione degli impatti negativi sulle comunità interessate attraverso l'integrazione delle relative esigenze nei processi operativi e decisionali, il dialogo con gli stakeholder coinvolti e la gestione tempestiva delle criticità che possono emergere nell'ambito delle attività svolte. In considerazione delle caratteristiche del proprio modello di business, il Gruppo non svolge direttamente attività industriali, estrattive o manifatturiere e non realizza ordinariamente interventi che comportino significative trasformazioni territoriali. Le attività svolte sono pertanto principalmente orientate alla gestione e valorizzazione degli immobili e dei servizi ad essi connessi, con particolare attenzione alla qualità delle relazioni con i soggetti coinvolti e alla prevenzione di potenziali effetti negativi sulle comunità interessate.

Alla data del presente Report non risultano segnalati gravi problemi o incidenti in materia di diritti umani relativi alle comunità interessate riconducibili alle attività del Gruppo

La gestione degli impatti, dei rischi e delle opportunità relativi alle comunità interessate è supportata dalle risorse umane, professionali e organizzative impiegate dalle società del Gruppo nell'ambito delle attività di amministrazione condominiale, property management, facility management, gestione immobiliare e sviluppo di iniziative rivolte ai territori e alle comunità locali. Alla data del presente Report non risultano definiti budget autonomi dedicati esclusivamente alla gestione degli impatti sulle comunità interessate; le relative attività sono integrate nei processi operativi ordinari e nei progetti sviluppati dalle società del Gruppo nell'ambito delle rispettive aree di competenza.

Le altre iniziative del 2025 per la Comunità e le iniziative previste nel 2026



Il Gruppo Gabetti promuove iniziative concrete a favore della salute, della ricerca scientifica e della diffusione della cultura della prevenzione, collaborando con la Fondazione Umberto Veronesi ETS.

Tra le principali attività realizzate

- Sostegno alla ricerca scientifica in oncologia pediatrica, attraverso la partecipazione e il supporto a eventi benefici organizzati dalla Fondazione per finanziare progetti di ricerca dedicati ai tumori infantili e alle nuove cure oncologiche.
- Partecipazione a eventi charity e raccolte fondi, coinvolgendo collaboratori e rappresentanti delle diverse società del Gruppo in qualità di ambassador e testimonial dell'impegno aziendale verso la ricerca e il benessere della comunità.
- Programmi di sensibilizzazione e prevenzione rivolti alla popolazione aziendale, attraverso incontri e momenti formativi dedicati a dipendenti, collaboratori e loro familiari, finalizzati a promuovere corretti stili di vita, prevenzione e maggiore consapevolezza sui temi della salute.

- Partecipazione alla Pink Parade, l'iniziativa simbolo di Fondazione Veronesi che ogni anno riunisce migliaia di persone in una camminata non competitiva aperta a tutti per sostenere la ricerca sui tumori femminili e diffondere una cultura della prevenzione e del benessere. Attraverso la partecipazione di collaboratori e dipendenti, il Gruppo contribuisce a dare visibilità a un messaggio di solidarietà, consapevolezza e vicinanza alle donne che affrontano un percorso di cura

Attraverso questa collaborazione, il Gruppo Gabetti conferma la volontà di generare un impatto positivo che va oltre il proprio ambito di business, mettendo al centro le persone, il benessere collettivo e il sostegno alla ricerca scientifica come strumenti fondamentali per costruire un futuro migliore.

4.3.5 Processi di rimedio (S3-3)

Come indicato precedentemente, il Gruppo Gabetti gestisce le relazioni con le comunità interessate principalmente attraverso i processi operativi e i servizi sviluppati nell'ambito dell'amministrazione condominiale, del property management, del facility management e delle attività di gestione degli immobili. Tali attività consentono di raccogliere esigenze, segnalazioni e richieste provenienti da condòmini, proprietari, residenti, tenant, occupanti e utilizzatori degli immobili e di intervenire, ove necessario, per gestire o contribuire a gestire eventuali criticità che possano interessare le comunità coinvolte.

Qualora emergano problematiche o esigenze connesse agli immobili gestiti o ai servizi erogati, le società del Gruppo competenti provvedono a valutarne la natura e a individuare le modalità di intervento ritenute più appropriate in relazione alle specifiche circostanze. L'efficacia delle azioni intraprese è monitorata attraverso la gestione delle richieste ricevute, il controllo dello stato di avanzamento degli interventi e la verifica della risoluzione delle problematiche segnalate.

Le comunità interessate possono esprimere esigenze, richieste di assistenza, segnalazioni o problematiche attraverso una pluralità di canali operativi, tra cui le assemblee condominiali, i rapporti con gli amministratori di condominio, le attività di property e facility management, i referenti operativi incaricati della gestione degli immobili e i sistemi di gestione delle richieste adottati da alcune società del Gruppo.

Un ruolo particolarmente rilevante è svolto da GH24, servizio dedicato alla gestione di richieste e interventi relativi agli immobili, che consente di ricevere e gestire sia richieste urgenti sia richieste ordinarie attraverso una Centrale Operativa attiva 24 ore su 24 e 365 giorni all'anno. Il servizio prevede sistemi di ticketing, monitoraggio degli interventi, archiviazione digitale delle informazioni e reportistica operativa, contribuendo a garantire la tracciabilità delle richieste e la gestione delle esigenze espresse dagli utilizzatori degli immobili.

Nell'ambito delle attività di property e facility management, alcune società del Gruppo utilizzano inoltre strumenti digitali per la registrazione e il monitoraggio delle segnalazioni e delle richieste provenienti da tenant e occupanti degli immobili. Tali strumenti consentono di tracciare le problematiche segnalate, monitorarne la gestione e raccogliere informazioni utili al miglioramento continuo dei servizi.

Tutte le informazioni raccolte attraverso gli strumenti oggi disponibili contribuiscono a supportare la comprensione degli impatti che le attività del Gruppo possono generare sulle comunità interessate e a orientare, ove applicabile, l'evoluzione dei servizi e delle iniziative sviluppate a beneficio dei territori e degli utilizzatori degli immobili. La disponibilità di tali canali è garantita attraverso le strutture organizzative dedicate alla gestione degli immobili, i referenti operativi incaricati dei rapporti con gli utilizzatori e le piattaforme e gli strumenti adottati per la gestione delle richieste e degli interventi. Le comunità interessate vengono informate dell'esistenza dei canali principalmente nell'ambito delle normali relazioni operative, delle comunicazioni con gli amministratori e i referenti degli immobili e delle modalità organizzative previste per la gestione dei servizi.

Il Gruppo non dispone attualmente di un meccanismo specificamente dedicato alle comunità interessate analogo ai processi formalizzati di reclamo previsti in altri contesti, ma ritiene che i canali operativi e le modalità di relazione

sopra descritte costituiscano strumenti adeguati a consentire alle comunità interessate di esprimere esigenze, ricevere assistenza e contribuire al miglioramento dei servizi erogati.

4.3.6 Target (S3-5)

In coerenza con gli impatti, i rischi e le opportunità individuati nell'ambito dell'analisi di doppia materialità, il Gruppo persegue una serie di obiettivi finalizzati a rafforzare la capacità di comprendere e gestire le esigenze delle comunità interessate, favorire la creazione di valore per i territori e promuovere iniziative in grado di generare benefici sociali, ambientali ed economici. Alla data del presente Report tali obiettivi sono prevalentemente integrati nei processi operativi e gestionali delle società del Gruppo e non risultano associati a specifici target quantitativi formalizzati.

I principali obiettivi sono riportati nella seguente tabella

Obiettivo	Natura dell'obiettivo	Ambito	Orizzonte temporale	Modalità di monitoraggio
T1 – Rafforzare il dialogo e la comprensione delle esigenze delle comunità interessate	Coinvolgimento e ascolto degli stakeholder	Comunità interessate connesse agli immobili e ai territori nei quali opera il Gruppo	Medio-Lungo termine	Analisi delle informazioni raccolte attraverso le attività operative, le segnalazioni ricevute, i sistemi di gestione delle richieste e le interazioni con gli stakeholder coinvolti
T2 – Favorire la progressiva integrazione delle esigenze delle comunità nei processi di gestione degli immobili e dei servizi	Integrazione nei processi operativi e decisionali	Attività di amministrazione condominiale, property management, facility management e servizi immobiliari	Medio-Lungo termine	Monitoraggio delle modalità di gestione delle richieste e delle segnalazioni, delle azioni correttive adottate e delle iniziative di miglioramento sviluppate dalle società del Gruppo
T3 – Promuovere iniziative in grado di generare benefici per le comunità e i territori	Creazione di valore condiviso e sviluppo territoriale	Comunità locali, residenti, condòmini, tenant e altri stakeholder territoriali coinvolti nelle iniziative promosse dal Gruppo	Medio-Lungo termine	Monitoraggio dello sviluppo delle iniziative promosse dal Gruppo, incluse le progettualità relative alle comunità energetiche, al welfare condominiale e ad altre iniziative di sostenibilità e valorizzazione territoriale

Processo di definizione degli obiettivi: Gli obiettivi relativi alle comunità interessate sono stati definiti tenendo conto degli esiti dell'analisi di doppia materialità, delle informazioni raccolte nell'ambito delle attività operative svolte dalle società del Gruppo e delle evidenze emerse dalle relazioni con gli stakeholder coinvolti nelle attività di amministrazione condominiale, property management, facility management e gestione degli immobili. La definizione degli obiettivi è stata inoltre supportata dalla valutazione degli impatti, dei rischi e delle opportunità rilevanti identificati con riferimento alle comunità interessate.

Coinvolgimento delle comunità interessate: Alla data del presente Report il Gruppo non dispone di un processo formalizzato di coinvolgimento delle comunità interessate specificamente finalizzato alla definizione degli obiettivi di sostenibilità. Tuttavia, le informazioni raccolte attraverso le attività operative, le richieste e le segnalazioni

ricevute, le relazioni con condòmini, residenti, tenant, utilizzatori degli immobili e altri stakeholder territoriali contribuiscono a orientare la definizione degli obiettivi e la valutazione delle priorità di intervento.

Monitoraggio e miglioramento: Il monitoraggio degli obiettivi avviene attraverso l'analisi delle informazioni raccolte nell'ambito delle attività operative e dei processi di gestione degli immobili e dei servizi, nonché mediante la valutazione dell'evoluzione delle iniziative promosse dal Gruppo a favore delle comunità e dei territori. Le evidenze raccolte sono utilizzate per valutare l'efficacia delle azioni intraprese e per individuare eventuali opportunità di miglioramento e aggiornamento degli obiettivi.

Specifica in merito agli obiettivi

Alla data del presente Report il Gruppo non ha definito obiettivi quantitativi misurabili riferiti alle comunità interessate. Ciò è dovuto principalmente alla natura delle attività svolte e all'attuale livello di maturità dei processi di gestione e monitoraggio degli impatti, dei rischi e delle opportunità relativi alle comunità interessate. Il Gruppo intende proseguire nel rafforzamento delle proprie modalità di ascolto e coinvolgimento delle comunità e valuterà nel tempo l'opportunità di definire obiettivi maggiormente strutturati e indicatori di monitoraggio specifici.

Nonostante l'assenza di target quantitativi formalizzati, il Gruppo monitora l'efficacia delle proprie politiche, azioni e iniziative attraverso le attività di gestione degli immobili, l'analisi delle richieste e delle segnalazioni ricevute, il monitoraggio degli interventi effettuati e la valutazione dello sviluppo delle iniziative rivolte alle comunità e ai territori. Alla data del presente Report non è stato definito uno specifico anno base ai fini della misurazione dei progressi relativi agli obiettivi descritti.

4.4 ESRS S4 – Consumatori e utilizzatori finali

4.4.1 Riferimenti ai temi trasversali ESRS 2

I consumatori e gli utenti finali rappresentano uno stakeholder rilevante per il Gruppo Gabetti in quanto destinatari diretti dei servizi immobiliari, tecnici, consulenziali, di intermediazione, amministrazione e gestione erogati dalle società del Gruppo. La qualità dei servizi offerti, la correttezza delle informazioni fornite, la trasparenza delle relazioni commerciali, la protezione dei dati personali e la capacità di rispondere efficacemente alle esigenze dei clienti costituiscono elementi essenziali per la creazione di valore sostenibile e per il mantenimento di relazioni di fiducia nel lungo periodo.

Ai fini della presente disclosure, i consumatori e gli utenti finali comprendono sia **clienti retail**, quali persone fisiche, famiglie, proprietari, acquirenti, venditori, locatori e condòmini, sia **clienti business e istituzionali**, quali fondi immobiliari, società di gestione del risparmio, property company, imprese, investitori professionali, enti pubblici e altri soggetti che usufruiscono dei servizi offerti dal Gruppo. Rientrano inoltre tra gli utenti finali i soggetti che utilizzano direttamente gli immobili o beneficiano dei servizi erogati nell'ambito delle attività di amministrazione condominiale, property management, facility management, consulenza tecnica, advisory, intermediazione e gestione immobiliare.

Alcuni soggetti, quali condòmini, residenti, tenant e utilizzatori degli immobili, possono essere considerati sia comunità interessate ai sensi dell'ESRS S3 sia utenti finali ai sensi dell'ESRS S4. Nella presente disclosure l'attenzione è posta sugli impatti derivanti dall'utilizzo dei servizi erogati dal Gruppo e dalle informazioni fornite agli utenti finali, piuttosto che sugli effetti generati dalle attività del Gruppo sui territori e sulle comunità locali.

In considerazione della natura dei servizi erogati, il Gruppo ritiene che alcuni utenti finali possano risultare maggiormente esposti a determinati impatti rispetto ad altri. In particolare, clienti retail, famiglie, piccoli proprietari e soggetti con minore esperienza nel settore immobiliare possono essere maggiormente dipendenti dalla qualità, chiarezza e comprensibilità delle informazioni ricevute nell'ambito dei servizi di consulenza, intermediazione e gestione immobiliare. Analogamente, tutti gli utenti finali che affidano al Gruppo dati personali o informazioni riservate possono essere esposti a impatti derivanti da eventuali criticità nella gestione della privacy e della sicurezza delle informazioni. Il Gruppo non ha identificato categorie di utenti finali particolarmente vulnerabili assimilabili ai gruppi generalmente richiamati dagli ESRS, quali minori o soggetti esposti a rischi specifici per la salute. Tuttavia, riconosce che alcune categorie di clienti retail possono richiedere particolare attenzione sotto il profilo della trasparenza delle informazioni, della comprensibilità delle comunicazioni e della capacità di assumere decisioni consapevoli.

Le principali aspettative degli utenti finali riguardano la qualità e l'affidabilità dei servizi ricevuti, la tempestività nella gestione delle richieste, la chiarezza e trasparenza delle informazioni fornite, la tutela dei dati personali, la sicurezza nell'utilizzo dei servizi e la disponibilità di soluzioni in grado di rispondere alle esigenze connesse alla gestione, valorizzazione e fruizione degli immobili. Tali esigenze contribuiscono a orientare il modello di business del Gruppo, che promuove lo sviluppo di servizi professionali ad elevato valore aggiunto, l'adozione di strumenti digitali a supporto della relazione con i clienti, il miglioramento continuo della qualità dei servizi erogati e l'integrazione di soluzioni innovative finalizzate ad accrescere l'efficienza, la sostenibilità e l'esperienza degli utenti.

Gli interessi, le opinioni e le aspettative degli utenti finali contribuiscono a orientare la strategia e il modello di business del Gruppo, influenzando lo sviluppo dei servizi, le modalità di relazione con la clientela e l'evoluzione delle soluzioni offerte. In particolare, le esigenze di qualità, affidabilità, trasparenza, sicurezza, tutela dei dati personali e accessibilità dei servizi orientano il Gruppo verso il miglioramento continuo dei processi operativi, il rafforzamento delle competenze professionali, l'adozione di strumenti digitali e lo sviluppo di servizi a valore aggiunto. Tali elementi assumono particolare rilevanza in considerazione del fatto che i servizi erogati dal Gruppo possono supportare decisioni economiche rilevanti da parte di clienti retail, investitori, proprietari, utilizzatori degli immobili e clienti istituzionali. Il Gruppo considera inoltre il rispetto dei diritti fondamentali degli utenti finali quale presupposto

generale delle proprie attività. In tale ambito assumono particolare rilevanza la tutela della privacy e dei dati personali, la correttezza delle comunicazioni commerciali, la trasparenza delle informazioni fornite, la non discriminazione nell'accesso ai servizi e la promozione di relazioni improntate a correttezza, professionalità e integrità. Tali principi trovano attuazione attraverso il Codice Etico, le procedure interne e i sistemi di controllo adottati dal Gruppo.

Impatti, rischi, opportunità (rif SBM-3)

Come illustrato nella sezione SBM-3 dell'ESRS 2, il Gruppo ha identificato una serie di impatti, rischi e opportunità rilevanti connessi ai consumatori e agli utenti finali. I principali elementi emersi dall'analisi sono sintetizzati di seguito:

- **Impatti negativi:** Con riferimento agli impatti negativi, il Gruppo ha identificato potenziali effetti derivanti da carenze nella qualità dei servizi erogati, da informazioni non sufficientemente chiare o trasparenti, da errori nelle attività di consulenza o valutazione e da eventuali limitazioni nell'accessibilità ai servizi per specifiche categorie di utenti.
Ulteriori impatti negativi potrebbero derivare da una gestione non corretta dei dati personali o da comunicazioni commerciali non coerenti con le caratteristiche effettive dei servizi offerti. Tali aspetti assumono particolare rilevanza in considerazione del fatto che i servizi erogati dal Gruppo possono supportare decisioni economiche rilevanti da parte degli utenti finali.
Gli impatti negativi identificati sono generalmente riconducibili a singoli rapporti contrattuali, specifiche attività o particolari situazioni operative. Tuttavia, aspetti quali la trasparenza delle informazioni, la qualità dei servizi e la protezione dei dati personali rappresentano tematiche trasversali che, se non adeguatamente presidiate, potrebbero potenzialmente interessare una pluralità di utenti finali.
- **Impatti positivi:** Tra gli impatti positivi maggiormente rilevanti individuati nell'ambito dell'analisi di doppia materialità rientrano la disponibilità di servizi professionali finalizzati a supportare la gestione, la valorizzazione e la fruizione degli immobili, nonché la diffusione di strumenti e modalità di comunicazione orientati all'accessibilità e all'inclusività delle informazioni.
Ulteriori effetti positivi possono derivare dai servizi di consulenza e supporto finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica e della sostenibilità degli immobili, che possono contribuire a generare benefici economici e ambientali per gli utenti finali.
- **Rischi:** L'analisi ha inoltre evidenziato alcuni rischi rilevanti per il Gruppo derivanti dalle relazioni con consumatori e utenti finali. In particolare, reclami, contenziosi, disservizi o percezioni negative relative alla qualità e alla trasparenza dei servizi potrebbero determinare effetti reputazionali, operativi ed economici. Ulteriori rischi sono associati alla gestione dei dati personali, alla sicurezza delle informazioni e ai rischi di cybersecurity connessi alla crescente digitalizzazione dei servizi e dei processi aziendali. Sono inoltre stati considerati i rischi derivanti da comunicazioni commerciali non pienamente trasparenti e da eventuali criticità che possano influire sulla sicurezza degli utenti finali nell'ambito delle attività svolte dal Gruppo.
- **Opportunità:** Parallelamente, il Gruppo identifica opportunità connesse al rafforzamento della qualità dei servizi erogati, allo sviluppo di soluzioni innovative ad elevato valore aggiunto e al miglioramento continuo dell'esperienza degli utenti finali.
In tale contesto assumono particolare rilevanza le opportunità derivanti dall'offerta di servizi specialistici in ambito ESG, advisory e sostenibilità, dal rafforzamento della customer satisfaction, dalla riduzione dei reclami e dalla capacità di consolidare relazioni di fiducia durature con clienti retail, business e istituzionali. Tali elementi possono contribuire al rafforzamento del posizionamento competitivo del Gruppo e alla creazione di valore nel lungo periodo.

Specifiche

Il Gruppo non produce né commercializza prodotti intrinsecamente dannosi per la salute delle persone né prodotti suscettibili di aumentare il rischio di malattie croniche. Pertanto, tale categoria di consumatori e utilizzatori finali non è risultata rilevante ai fini dell'analisi di doppia materialità.

Tra gli utenti finali potenzialmente esposti a impatti rilevanti rientrano i soggetti che affidano al Gruppo dati personali e informazioni riservate nell'ambito dei servizi immobiliari, tecnici, consulenziali, amministrativi e di gestione. Eventuali criticità nella gestione dei dati o nella sicurezza delle informazioni potrebbero incidere sui diritti alla riservatezza e alla protezione dei dati personali.

Una categoria particolarmente rilevante è rappresentata dagli utenti finali che necessitano di informazioni corrette, complete, comprensibili e tempestive per assumere decisioni consapevoli nell'ambito di operazioni immobiliari, attività di consulenza, valutazione, gestione e amministrazione degli immobili. Informazioni non corrette, incomplete o non sufficientemente chiare potrebbero influire negativamente sulle decisioni assunte dagli utenti finali.

Alla data del presente Report il Gruppo non ha identificato categorie di consumatori o utilizzatori finali particolarmente vulnerabili sotto il profilo sanitario o assimilabili ai gruppi tipicamente richiamati dagli ESRS, quali minori o soggetti esposti a specifici rischi per la salute.

Nell'ambito dell'analisi di doppia materialità, il Gruppo ha valutato le caratteristiche dei diversi consumatori e utilizzatori finali dei propri servizi, considerando la natura delle attività svolte, le modalità di interazione con i clienti e le informazioni normalmente trattate nell'ambito dei servizi erogati. Tale valutazione è stata effettuata tenendo conto delle evidenze raccolte attraverso le attività operative, delle relazioni con la clientela, dell'analisi dei servizi offerti e delle tipologie di dati e informazioni gestite.

L'analisi ha evidenziato che alcune categorie di utenti finali possono risultare maggiormente esposte a determinati impatti. In particolare, i clienti retail e i soggetti con minore esperienza nel mercato immobiliare possono essere maggiormente dipendenti dalla qualità, completezza e comprensibilità delle informazioni ricevute nell'ambito dei servizi di consulenza, intermediazione e gestione immobiliare. Analogamente, tutti gli utenti finali che affidano al Gruppo dati personali e informazioni riservate possono essere maggiormente esposti a potenziali impatti connessi alla protezione dei dati personali e alla sicurezza delle informazioni.

4.4.2 Politiche (S4-1)

La gestione degli impatti, dei rischi e delle opportunità relativi ai consumatori e agli utilizzatori finali si fonda su un insieme di principi, politiche e presidi organizzativi finalizzati a garantire la qualità dei servizi erogati, la correttezza delle relazioni commerciali, la tutela dei dati personali e la protezione delle informazioni trattate nell'ambito delle attività del Gruppo.

Tali presidi contribuiscono a prevenire potenziali impatti negativi connessi alla qualità e trasparenza dei servizi, alla protezione della privacy, alla sicurezza delle informazioni e alla correttezza delle comunicazioni rivolte agli utenti finali, supportando al contempo la creazione di relazioni di fiducia durature con clienti retail, business e istituzionali.

Le principali politiche e i principali strumenti di governance che contribuiscono alla gestione dei temi rilevanti relativi ai consumatori e agli utilizzatori finali sono riepilogati nella tabella seguente. Alcune policy sono già state citate in altre sezioni ma sono state nuovamente inserite per semplificare la lettura del documento.

Codice Etico	
Contenuti e obiettivi principali	Principi di correttezza, trasparenza, integrità e rispetto degli stakeholder. Contribuisce alla gestione degli impatti e rischi connessi alla qualità dei servizi, alla trasparenza delle informazioni e alla correttezza delle comunicazioni commerciali. L'attuazione è monitorata attraverso i presidi di controllo interno e di compliance del Gruppo.
Ambito di applicazione	Si applica a tutte le attività svolte dalle società del Gruppo nelle proprie operazioni e nei rapporti lungo la catena del valore, sia a monte sia a

Codice Etico	
	valle. Riguarda tutte le aree geografiche in cui il Gruppo opera e coinvolge dipendenti, collaboratori, clienti retail e istituzionali, utilizzatori finali dei servizi, fornitori, partner commerciali e altri stakeholder rilevanti.
Funzioni responsabili	Consiglio di Amministrazione e funzioni aziendali competenti
Standard/Riferimenti	Codice Etico del Gruppo; Modello 231

Sistema Privacy e protezione dei dati	
Contenuti e obiettivi principali	Disciplina il trattamento dei dati personali e la tutela dei diritti degli interessati. Contribuisce alla gestione dei rischi e impatti relativi a privacy, protezione dei dati e sicurezza delle informazioni. Il monitoraggio avviene attraverso i presidi privacy e le attività di controllo previste dalla normativa applicabile.
Ambito di applicazione	Si applica alle attività che comportano il trattamento di dati personali nell'ambito delle operazioni proprie del Gruppo e dei servizi erogati lungo la catena del valore a valle. Riguarda tutte le aree geografiche in cui il Gruppo tratta dati personali e coinvolge clienti, utenti finali, dipendenti, collaboratori, fornitori e altri soggetti interessati i cui dati sono trattati dal Gruppo.
Funzioni responsabili	Funzioni competenti in materia di privacy e protezione dei dati
Standard/Riferimenti	GDPR e normativa applicabile

Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. 231/2001	
Contenuti e obiettivi principali	Definisce principi di comportamento e controlli finalizzati alla prevenzione di illeciti e non conformità. Contribuisce alla gestione dei rischi reputazionali e di compliance associati ai rapporti con utenti finali e stakeholder. Il monitoraggio avviene attraverso i meccanismi previsti dal Modello e dall'Organismo di Vigilanza.
Ambito di applicazione	Si applica alle attività delle società del Gruppo che hanno adottato il Modello e ai relativi processi aziendali. L'ambito riguarda principalmente le operazioni proprie e i rapporti con controparti esterne rilevanti ai fini dei rischi presidiati dal Modello. Coinvolge amministratori, dipendenti, collaboratori, fornitori, partner commerciali e altri soggetti che intrattengono rapporti con le società interessate.
Funzioni responsabili	Consiglio di Amministrazione e Organismo di Vigilanza
Standard/Riferimenti	D.Lgs. 231/2001

Presidi di sicurezza informatica e cybersecurity	
Contenuti e obiettivi principali	Misure organizzative e tecniche finalizzate alla protezione delle informazioni e dei sistemi aziendali. Contribuiscono alla gestione dei rischi relativi a cybersecurity, continuità operativa e sicurezza delle informazioni. Il monitoraggio avviene attraverso le attività di gestione e controllo dei sistemi informativi.
Ambito di applicazione	Si applicano ai sistemi informativi, alle infrastrutture digitali, alle piattaforme tecnologiche e ai servizi digitali utilizzati dal Gruppo nell'ambito delle proprie operazioni e dell'erogazione dei servizi ai clienti. Coinvolgono tutte le aree geografiche in cui tali sistemi sono utilizzati e interessano dipendenti, collaboratori, clienti, utenti finali, fornitori tecnologici e altri soggetti che accedono ai sistemi o ai dati gestiti dal Gruppo.
Funzioni responsabili	Funzioni IT competenti
Standard/Riferimenti	Normativa applicabile e procedure interne

Le politiche e i presidi sopra descritti sono definiti e aggiornati tenendo conto delle esigenze di conformità normativa, delle caratteristiche delle attività svolte e delle aspettative dei principali stakeholder coinvolti nelle attività del Gruppo. Pur non essendo previsto un processo formalizzato di consultazione degli utenti finali nella definizione delle singole politiche, le esigenze e le aspettative della clientela sono considerate attraverso le evidenze raccolte nell'ambito delle attività operative, dei rapporti con gli utenti finali e dei processi di miglioramento continuo dei servizi.

Le principali politiche e i relativi principi sono resi disponibili ai soggetti interessati secondo modalità coerenti con la loro natura e finalità, anche attraverso la documentazione societaria, i canali istituzionali del Gruppo, le informative privacy e gli strumenti di comunicazione utilizzati nell'ambito delle attività aziendali.

Specifiche

Con riferimento ai diritti umani dei consumatori e degli utilizzatori finali, il Gruppo promuove il rispetto dei principi di legalità, correttezza, trasparenza, non discriminazione, tutela della persona, riservatezza e protezione dei dati personali attraverso il Codice Etico, il sistema di gestione privacy, i presidi di compliance e le misure adottate in materia di sicurezza delle informazioni. Tali principi sono rilevanti in particolare rispetto alla correttezza delle informazioni fornite agli utenti finali, alla tutela dei dati personali, alla non discriminazione nell'accesso ai servizi e alla correttezza delle comunicazioni commerciali.

Il Gruppo tiene conto degli interessi e delle esigenze degli utenti finali attraverso le ordinarie modalità di relazione con la clientela, la gestione delle richieste, delle segnalazioni e dei reclami, nonché attraverso i processi di monitoraggio della qualità dei servizi erogati. Eventuali criticità o comportamenti non conformi ai principi richiamati possono essere gestiti attraverso i canali e le procedure aziendali applicabili, al fine di valutare le misure correttive o di rimedio ritenute più appropriate.

Le politiche e i presidi sopra descritti si ispirano, ove pertinente, ai principi riconosciuti a livello internazionale in materia di diritti umani e condotta responsabile d'impresa, inclusi i Principi Guida delle Nazioni Unite su Imprese e Diritti Umani, le Linee Guida OCSE per le imprese multinazionali e i principi del Global Compact delle Nazioni Unite. Alla data del presente Report non risultano riscontrate violazioni rilevanti nella catena del valore a valle dei principi del Global Compact delle Nazioni Unite o delle Linee Guida OCSE che abbiano interessato consumatori o utilizzatori finali.

4.4.3 Coinvolgimento (S4-2)

Il Gruppo raccoglie e considera il punto di vista degli utilizzatori finali principalmente attraverso le relazioni operative e commerciali sviluppate nell'ambito dei servizi erogati. Le esigenze, le aspettative, le richieste e le eventuali criticità espresse dagli utenti finali contribuiscono a orientare il miglioramento dei servizi, la gestione delle problematiche operative e l'evoluzione delle soluzioni offerte dalle società del Gruppo.

Il coinvolgimento avviene prevalentemente in modo diretto attraverso le interazioni che le società del Gruppo intrattengono con clienti retail, clienti business e istituzionali, condòmini, tenant, utilizzatori degli immobili e altri destinatari dei servizi erogati. In tale ambito, il Gruppo raccoglie informazioni attraverso le attività commerciali, i rapporti professionali continuativi, i servizi di assistenza, la gestione delle richieste e delle segnalazioni, nonché mediante i sistemi di ticketing e gli strumenti operativi utilizzati nell'ambito delle attività di amministrazione condominiale, property management, facility management e gestione immobiliare.

Le modalità di coinvolgimento differiscono in funzione della tipologia di utente finale e del servizio erogato. Per la clientela retail il confronto avviene principalmente nell'ambito delle attività di intermediazione, consulenza e gestione immobiliare, mentre per clienti business e istituzionali il dialogo si sviluppa prevalentemente attraverso rapporti professionali continuativi, attività di coordinamento operativo e momenti di confronto connessi ai servizi erogati. Per gli utilizzatori degli immobili, ulteriori informazioni sono raccolte attraverso i servizi di assistenza e gestione delle richieste e degli interventi, inclusi i sistemi di ticketing e le attività gestite tramite GH24.

La responsabilità operativa del coinvolgimento degli utenti finali è attribuita alle funzioni e alle società del Gruppo che gestiscono i rapporti con la clientela e con gli utilizzatori dei servizi nell'ambito delle rispettive competenze operative. Le informazioni raccolte sono utilizzate per supportare il miglioramento continuo dei servizi, la gestione delle criticità e l'identificazione di opportunità di sviluppo coerenti con le esigenze degli utenti finali.

L'efficacia delle modalità di coinvolgimento è valutata principalmente attraverso il monitoraggio delle richieste e delle segnalazioni ricevute, la gestione dei reclami, l'analisi delle evidenze raccolte nell'ambito delle attività operative e la qualità delle relazioni sviluppate con gli utenti finali.

Alla data del presente Report il Gruppo non dispone di un processo formalizzato e unitario di stakeholder engagement specificamente dedicato ai consumatori e agli utilizzatori finali. Tuttavia, le modalità di relazione sopra descritte consentono di raccogliere informazioni rilevanti sulle esigenze e sulle aspettative degli utenti finali e di tenerne conto nell'ambito dei processi operativi e decisionali.

Con riferimento agli utenti finali potenzialmente più esposti a determinati impatti, come già evidenziato nella sezione riferita alle Comunità interessate, il Gruppo presta particolare attenzione alle esigenze della clientela retail e dei soggetti con minore esperienza nel mercato immobiliare, che possono essere maggiormente dipendenti dalla qualità, chiarezza e comprensibilità delle informazioni ricevute nell'ambito dei servizi di consulenza, intermediazione e gestione immobiliare. Alla data del presente Report non sono state identificate specifiche categorie di consumatori o utilizzatori finali particolarmente vulnerabili o emarginate assimilabili ai gruppi tipicamente richiamati dagli ESRS.

4.4.4 Azioni e risorse (S4-3; S4-4, MDR-A)

Processi per porre rimedio agli impatti negativi e canali di segnalazione

Il Gruppo mette a disposizione dei consumatori e degli utilizzatori finali una pluralità di canali attraverso i quali possono presentare richieste, segnalazioni, reclami, osservazioni e altre comunicazioni relative ai servizi erogati. Tali canali costituiscono uno strumento attraverso il quale il Gruppo raccoglie informazioni utili a individuare eventuali criticità, gestire problematiche operative e adottare, ove necessario, azioni correttive e misure di miglioramento.

Qualora il Gruppo identifichi situazioni nelle quali abbia causato o contribuito a causare impatti negativi sugli utenti finali, le società competenti provvedono a valutare la natura della problematica e a definire le modalità di intervento ritenute più appropriate nell'ambito dei processi operativi e gestionali applicabili. Le azioni adottate possono comprendere attività correttive, interventi di supporto agli utenti coinvolti, adeguamenti delle modalità operative o altre misure finalizzate a prevenire il ripetersi di situazioni analoghe. L'efficacia delle misure adottate è valutata attraverso il monitoraggio della gestione delle problematiche segnalate, degli interventi effettuati e delle evidenze raccolte nel corso delle attività operative.

I principali canali attraverso i quali consumatori e utilizzatori finali possono esprimere esigenze, preoccupazioni o richieste di assistenza comprendono i normali canali di contatto commerciali e operativi delle società del Gruppo, i servizi di assistenza alla clientela, i sistemi di gestione delle richieste e delle segnalazioni, nonché gli strumenti di ticketing utilizzati nell'ambito delle attività di amministrazione condominiale, property management, facility management e gestione immobiliare. Per gli immobili gestiti attraverso i servizi dedicati, ulteriori modalità di assistenza e gestione delle segnalazioni sono rese disponibili tramite GH24 e i relativi sistemi operativi di supporto.

Il Gruppo non gestisce tali canali attraverso meccanismi esterni indipendenti specificamente dedicati ai consumatori e agli utilizzatori finali. Tuttavia, nell'ambito dei rapporti commerciali e professionali sviluppati con clienti, utilizzatori degli immobili e altri stakeholder, promuove modalità di comunicazione e gestione delle richieste finalizzate a favorire la tempestiva individuazione e risoluzione delle problematiche segnalate.

Le problematiche ricevute attraverso i diversi canali sono gestite dalle strutture competenti in funzione della natura delle richieste e sono monitorate mediante i sistemi e le procedure operative utilizzati dalle società del Gruppo. L'efficacia dei canali è valutata principalmente attraverso il monitoraggio delle richieste ricevute, dei tempi di gestione degli interventi, delle evidenze raccolte nel corso delle attività operative e della capacità di rispondere alle esigenze espresse dagli utenti finali.

Il Gruppo rende disponibili i principali canali di contatto e assistenza attraverso la documentazione contrattuale, i canali di comunicazione aziendali e le normali modalità di relazione con la clientela. Alla data del presente Report non è tuttavia adottato un sistema formalizzato e centralizzato per misurare il livello di conoscenza di tali canali da parte degli utenti finali.

Con riferimento alla protezione delle persone che utilizzano tali strumenti, il Gruppo promuove una gestione delle richieste e delle segnalazioni improntata a principi di correttezza, riservatezza e tutela delle informazioni ricevute. Inoltre, il Codice Etico, il sistema di gestione della privacy e gli altri presidi di compliance contribuiscono a favorire un contesto nel quale utenti finali e stakeholder possano rappresentare problematiche e criticità senza subire discriminazioni o trattamenti pregiudizievoli conseguenti alla segnalazione effettuata.

Azioni e risorse

N° S4-A1	Rafforzamento dei presidi finalizzati a garantire qualità, correttezza, completezza e trasparenza delle informazioni e dei servizi erogati
Descrizione e contributo	Migliorare la qualità e l'affidabilità dei servizi e delle informazioni fornite agli utenti finali, contribuendo a prevenire impatti negativi derivanti da informazioni incomplete, non corrette o poco trasparenti e a rafforzare la fiducia degli utenti nei confronti del Gruppo.
Stato	In corso
Avanzamento	Attuazione continuativa
Ambito	Clienti retail, clienti business e istituzionali, utilizzatori finali dei servizi
Orizzonti temporali	Medio-lungo termine
Rimedio a impatti	L'azione contribuisce a prevenire e mitigare potenziali impatti negativi derivanti dalla fornitura di informazioni incomplete, non corrette o non sufficientemente trasparenti e a ridurre il rischio che gli utenti finali assumano decisioni basate su informazioni inadeguate.

N° S4-A1	Rafforzamento dei presidi finalizzati a garantire qualità, correttezza, completezza e trasparenza delle informazioni e dei servizi erogati
	In presenza di criticità, supporta l'adozione di misure correttive e il miglioramento delle modalità di erogazione dei servizi.
Risorse assegnate	Risorse operative, commerciali e tecniche delle società del Gruppo
CapEx attuali	Non presenti
OpEx attuali	Integrato nelle attività ordinarie
CapEx futuri	Non previsti
OpEx futuri	Integrato nelle attività ordinarie

N° S4-A2	Rafforzamento delle procedure e dei controlli a supporto della coerenza tra comunicazione commerciale e servizi effettivamente erogati
Descrizione e contributo	Favorire una comunicazione chiara, corretta e coerente con le caratteristiche effettive dei servizi offerti, contribuendo a ridurre il rischio di comunicazioni fuorvianti e a rafforzare la trasparenza nei confronti degli utenti finali.
Stato	In corso
Avanzamento	Attuazione continuativa
Ambito	Attività commerciali, promozionali e di relazione con la clientela
Orizzonti temporali	Medio-lungo termine
Rimedio a impatti	L'azione contribuisce a prevenire e mitigare potenziali impatti negativi derivanti da comunicazioni commerciali non coerenti con le caratteristiche effettive dei servizi offerti. Supporta la riduzione del rischio di aspettative non corrette da parte degli utenti finali e favorisce il rafforzamento della trasparenza e della fiducia nei rapporti con la clientela.
Risorse assegnate	Funzioni commerciali, marketing e comunicazione
CapEx attuali	Non presenti
OpEx attuali	Integrato nelle attività ordinarie
CapEx futuri	Non previsti specificamente
OpEx futuri	Integrato nelle attività ordinarie

N° S4-A3	Gestione e tutela dei dati personali degli utenti finali
Descrizione e contributo	Garantire la corretta gestione dei dati personali e la tutela della riservatezza degli utenti finali, contribuendo a prevenire impatti negativi sui diritti alla privacy e alla protezione dei dati personali.
Stato	In corso
Avanzamento	Attuazione continuativa
Ambito	Servizi e attività che comportano il trattamento di dati personali
Orizzonti temporali	Medio-lungo termine
Rimedio a impatti	L'azione contribuisce a prevenire, mitigare e, ove necessario, gestire gli impatti negativi derivanti da trattamenti non corretti dei dati personali, accessi non autorizzati o violazioni della riservatezza. Supporta inoltre la tutela dei diritti degli interessati e la gestione di eventuali problematiche connesse alla protezione dei dati personali.
Risorse assegnate	Funzioni privacy, compliance, legali e IT
CapEx attuali	Non presenti

N° S4-A3	Gestione e tutela dei dati personali degli utenti finali
OpEx attuali	Integrato nelle attività ordinarie
CapEx futuri	Da definire in funzione dell'evoluzione tecnologica e normativa
OpEx futuri	Integrato nelle attività ordinarie

N° S4-A4	Rafforzamento delle attività di formazione, sensibilizzazione e monitoraggio sui temi della privacy, della cybersecurity e della sicurezza delle informazioni
Descrizione e contributo	Accrescere la consapevolezza interna sui rischi connessi alla gestione delle informazioni e all'utilizzo degli strumenti digitali, contribuendo alla prevenzione di incidenti informatici e alla protezione degli utenti finali.
Stato	In corso
Avanzamento	Attuazione continuativa
Ambito	Personale, sistemi informativi e servizi digitali del Gruppo
Orizzonti temporali	Medio-lungo termine
Rimedio a impatti	L'azione contribuisce principalmente alla prevenzione degli impatti negativi derivanti da incidenti informatici, utilizzo improprio delle informazioni, errori operativi o vulnerabilità dei sistemi digitali. Attraverso la diffusione della consapevolezza interna e il monitoraggio dei rischi, supporta il rafforzamento della protezione degli utenti finali e delle informazioni trattate.
Risorse assegnate	Funzioni IT, compliance e personale coinvolto nelle attività formative
CapEx attuali	Non presenti
OpEx attuali	Integrato nelle attività ordinarie
CapEx futuri	Da definire in funzione dell'evoluzione tecnologica e normativa
OpEx futuri	Integrato nelle attività ordinarie

N° S4-A5	Gestione di richieste, segnalazioni, reclami e feedback degli utenti finali
Descrizione e contributo	Favorire l'ascolto e il coinvolgimento degli utenti finali attraverso la gestione strutturata delle richieste, delle segnalazioni e dei reclami, contribuendo all'individuazione tempestiva delle criticità e al miglioramento continuo dei servizi.
Stato	In corso
Avanzamento	Attuazione continuativa
Ambito	Clienti, utilizzatori finali dei servizi, utenti degli immobili gestiti
Orizzonti temporali	Medio-lungo termine
Rimedio a impatti	L'azione contribuisce all'individuazione tempestiva di impatti negativi effettivi o potenziali sugli utenti finali e supporta l'attivazione di azioni correttive, misure di miglioramento e interventi di rimedio proporzionati alla natura delle problematiche segnalate. Favorisce inoltre il miglioramento continuo dei servizi attraverso l'integrazione delle evidenze raccolte nei processi operativi e decisionali.
Risorse assegnate	Strutture operative e funzioni responsabili della relazione con la clientela
CapEx attuali	Non presenti
OpEx attuali	Integrato nelle attività ordinarie

N° S4-A5	Gestione di richieste, segnalazioni, reclami e feedback degli utenti finali
CapEx futuri	Non previsti specificamente
OpEx futuri	Integrato nelle attività ordinarie

Approcci per gestire impatti, rischi e opportunità (rif S4-4)

Gestione degli impatti

Il Gruppo promuove una serie di azioni finalizzate a prevenire e mitigare potenziali impatti negativi sui consumatori e sugli utilizzatori finali, con particolare riferimento alla qualità e trasparenza dei servizi erogati, alla correttezza delle comunicazioni commerciali, alla tutela dei dati personali, alla sicurezza delle informazioni e alla gestione delle richieste, delle segnalazioni e dei reclami. Le azioni descritte nella tabella precedente sono integrate nei processi operativi e gestionali delle società del Gruppo e contribuiscono alla prevenzione di potenziali criticità che potrebbero incidere sui diritti, sulle aspettative o sull'esperienza degli utenti finali.

Alla data del presente Report non sono stati identificati **impatti negativi** rilevanti effettivi sui consumatori e sugli utilizzatori finali che abbiano richiesto specifiche azioni di rimedio straordinarie. Qualora emergano criticità suscettibili di generare effetti negativi sugli utenti finali, le società del Gruppo competenti provvedono a valutarne la natura e a definire le azioni correttive ritenute più appropriate attraverso i processi ordinari di gestione delle richieste, delle segnalazioni, dei reclami e delle attività operative.

Oltre alle azioni finalizzate alla prevenzione e mitigazione degli impatti negativi, il Gruppo promuove iniziative volte a generare **effetti positivi** per i consumatori e gli utilizzatori finali attraverso il miglioramento continuo della qualità dei servizi, lo sviluppo di soluzioni innovative in ambito immobiliare e la progressiva integrazione di servizi orientati alla sostenibilità degli immobili e alla creazione di valore per clienti e utilizzatori.

L'efficacia delle azioni adottate è monitorata principalmente attraverso la gestione delle richieste, delle segnalazioni e dei reclami ricevuti, il monitoraggio delle attività operative, l'analisi delle problematiche riscontrate, la gestione degli aspetti relativi alla privacy e alla sicurezza delle informazioni e il confronto continuativo con clienti e utilizzatori dei servizi. Le evidenze raccolte contribuiscono a orientare il miglioramento dei processi e delle modalità di erogazione dei servizi.

Le azioni ritenute necessarie e proporzionate sono individuate sulla base delle informazioni raccolte nell'ambito delle attività operative, delle relazioni con clienti e utilizzatori finali, delle segnalazioni ricevute, delle attività di controllo interno e delle valutazioni effettuate nell'ambito dell'analisi di doppia materialità. La valutazione tiene conto della natura dell'impatto, dei soggetti coinvolti, della gravità degli effetti potenziali e delle possibili misure di prevenzione, mitigazione o miglioramento attivabili.

L'approccio adottato dal Gruppo è orientato alla prevenzione degli impatti negativi attraverso il rafforzamento della qualità dei servizi, la correttezza delle comunicazioni commerciali, la tutela dei dati personali e il monitoraggio dei rischi connessi all'utilizzo di strumenti digitali. In particolare, il Gruppo promuove pratiche finalizzate a garantire la trasparenza delle informazioni fornite agli utenti finali e a evitare che attività di marketing, vendita o gestione dei dati possano generare effetti negativi sui diritti o sugli interessi degli utilizzatori dei servizi.

La disponibilità e l'efficacia dei processi di gestione delle criticità sono supportate dai canali di assistenza e gestione delle richieste, dalle attività di customer care, dai sistemi di ticketing e dai presidi organizzativi adottati dalle società del Gruppo. L'efficacia di tali processi è valutata attraverso il monitoraggio delle problematiche segnalate, delle modalità di gestione adottate e della capacità di fornire risposte e soluzioni coerenti con la natura delle criticità emerse.

Le azioni descritte contribuiscono alla mitigazione dei **rischi** reputazionali, operativi, normativi e connessi alla protezione dei dati personali che possono derivare dai rapporti con consumatori e utilizzatori finali. Al contempo, favoriscono il perseguimento di opportunità legate al miglioramento della qualità dei servizi, al rafforzamento della customer satisfaction, allo sviluppo di soluzioni innovative e al consolidamento delle relazioni di fiducia con la clientela retail, business e istituzionale.

Alla data del presente Report non risultano segnalati gravi problemi o incidenti in materia di diritti umani relativi ai consumatori e agli utilizzatori finali riconducibili alle attività del Gruppo.

La gestione degli impatti, dei rischi e delle opportunità relativi ai consumatori e agli utilizzatori finali è supportata dalle risorse umane, professionali, organizzative e tecnologiche impiegate dalle società del Gruppo nell'ambito delle attività commerciali, operative, di assistenza, compliance, privacy, cybersecurity e gestione dei servizi. Alla data del presente Report non risultano definiti budget autonomi dedicati esclusivamente alla gestione degli impatti relativi ai consumatori e agli utilizzatori finali; le relative attività sono integrate nei processi operativi ordinari e nei programmi di miglioramento sviluppati dalle società del Gruppo nell'ambito delle rispettive competenze.

4.4.5 Target (MDR-T; S4-5)

Gli obiettivi relativi ai consumatori e agli utilizzatori finali sono definiti in coerenza con gli impatti, i rischi e le opportunità rilevanti individuati nell'ambito dell'analisi di doppia materialità e tengono conto delle caratteristiche dei servizi erogati dal Gruppo, delle esigenze espresse dagli utenti finali e delle priorità di miglioramento individuate dalle società del Gruppo.

Alla definizione degli obiettivi contribuiscono le informazioni raccolte attraverso le ordinarie modalità di relazione con clienti e utilizzatori finali, la gestione delle richieste, delle segnalazioni e dei reclami, le attività di assistenza e supporto e le evidenze emerse nell'ambito delle attività operative. Alla data del presente Report il Gruppo non dispone di un processo formalizzato di coinvolgimento specificamente finalizzato alla definizione degli obiettivi relativi ai consumatori e agli utilizzatori finali; tuttavia, le informazioni raccolte attraverso i canali di contatto e i rapporti continuativi con gli utenti contribuiscono a orientare sia la definizione degli obiettivi sia la valutazione delle priorità di miglioramento.

Il monitoraggio dei progressi avviene principalmente attraverso indicatori gestionali, l'analisi delle richieste, delle segnalazioni e dei reclami ricevuti, il monitoraggio degli aspetti relativi alla privacy e alla sicurezza delle informazioni e le evidenze raccolte nell'ambito delle attività operative e delle relazioni con la clientela. Le informazioni raccolte sono utilizzate anche per individuare eventuali insegnamenti e opportunità di miglioramento utili ad aggiornare nel tempo gli obiettivi e le azioni adottate dal Gruppo.

Alla data del presente Report il Gruppo non ha ancora definito target quantitativi formalizzati riferiti agli impatti, ai rischi e alle opportunità relativi ai consumatori e agli utilizzatori finali. In considerazione delle caratteristiche delle attività svolte e dell'attuale livello di maturità dei sistemi di monitoraggio, il Gruppo persegue obiettivi di miglioramento continuo principalmente attraverso indicatori qualitativi e gestionali. Il livello di ambizione perseguito consiste nel progressivo rafforzamento della qualità e della trasparenza dei servizi, della tutela dei dati personali, della sicurezza delle informazioni, della capacità di ascolto degli utenti finali e della gestione delle relative criticità.

In assenza di target quantitativi formalizzati, il monitoraggio dei progressi è effettuato attraverso l'analisi delle evidenze raccolte nell'ambito delle attività operative e il confronto nel tempo delle informazioni disponibili relative alla qualità dei servizi, alla gestione delle segnalazioni e dei reclami, alla tutela dei dati personali e alla sicurezza delle informazioni.

Gli obiettivi riportati di seguito rappresentano gli indirizzi di miglioramento perseguiti dal Gruppo con riferimento alla qualità dei servizi, alla tutela degli utenti finali, alla protezione dei dati personali, alla sicurezza delle informazioni e alla trasparenza delle comunicazioni commerciali.

Alla data del presente Report il Gruppo non ha definito un anno base formale ai fini del monitoraggio dei target qualitativi sopra descritti. I progressi sono pertanto valutati attraverso il confronto nel tempo delle evidenze e delle informazioni disponibili raccolte nell'ambito delle attività operative.

Obiettivo	Natura dell'obiettivo	Ambito	Orizzonte temporale	Modalità di monitoraggio
T1 – Ridurre il rischio di violazioni dei dati personali e rafforzare la tutela della privacy degli utenti finali	Prevenzione e mitigazione dei rischi relativi alla protezione dei dati personali	Clienti e utilizzatori finali i cui dati personali sono trattati dal Gruppo	Medio-lungo termine	Monitoraggio dei presidi privacy, delle segnalazioni ricevute e degli eventuali incidenti relativi alla protezione dei dati
T2 – Garantire la continuità operativa e l'affidabilità dei servizi digitali	Prevenzione e mitigazione dei rischi operativi e informatici	Servizi digitali, piattaforme e sistemi utilizzati da clienti e utilizzatori finali	Medio-lungo termine	Monitoraggio dei sistemi informativi, dei rischi cyber e degli eventuali incidenti che possano influire sulla disponibilità dei servizi
T3 – Ridurre reclami, segnalazioni critiche e contenziosi connessi ai servizi erogati	Miglioramento della qualità dei servizi e della soddisfazione degli utenti finali	Clientela retail, business e istituzionale e utilizzatori finali dei servizi	Medio termine	Monitoraggio delle richieste, dei reclami, delle segnalazioni e delle evidenze raccolte nell'ambito delle attività operative
T4 – Migliorare la trasparenza delle comunicazioni e delle informazioni fornite agli utenti finali, prevenendo rischi di comunicazioni fuorvianti o non corrette	Prevenzione degli impatti negativi derivanti da informazioni incomplete, non corrette o fuorvianti	Attività commerciali, promozionali e di relazione con la clientela	Medio-lungo termine	Monitoraggio delle comunicazioni, delle segnalazioni ricevute e delle evidenze emerse nell'ambito dei rapporti con la clientela

ESRS G – Governance



5

5. ESRS G – Governance

5.1 ESRS G1 – Condotta aziendale

5.1.1 Riferimenti ai temi trasversali ESRS 2

Ruolo degli Organi di Amministrazione, Direzione e Controllo (rif GOV1)

Il Consiglio di Amministrazione esercita la supervisione complessiva dei principi e dei presidi di governance che disciplinano la condotta aziendale del Gruppo, promuovendo l'adozione di comportamenti improntati a legalità, integrità, correttezza, trasparenza e responsabilità nei confronti degli stakeholder. Nell'ambito delle rispettive competenze, il Consiglio di Amministrazione approva e monitora i principali strumenti di governance e controllo, inclusi il Codice Etico, il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001, le procedure interne e gli altri presidi finalizzati alla prevenzione di comportamenti non conformi, fenomeni corruttivi, conflitti di interesse, violazioni normative e altre condotte suscettibili di generare impatti negativi per il Gruppo e i suoi stakeholder. L'Organismo di Vigilanza svolge attività di vigilanza sul funzionamento e sull'osservanza del Modello 231 e riceve flussi informativi relativi a eventuali violazioni o criticità rilevanti. Il Collegio Sindacale esercita le funzioni di controllo previste dalla normativa applicabile e contribuisce al presidio del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi. Le funzioni aziendali competenti supportano l'attuazione operativa dei presidi di condotta aziendale attraverso attività di compliance, gestione dei rischi, tutela della privacy, controlli interni, formazione e gestione delle segnalazioni.

Gli organi di amministrazione, direzione e controllo dispongono di competenze e professionalità coerenti con le responsabilità attribuite in materia di governance, controllo interno, gestione dei rischi, compliance normativa, etica aziendale, tutela dei dati personali e sostenibilità. Tali competenze sono supportate dall'esperienza professionale maturata dai componenti degli organi sociali e dal contributo delle funzioni specialistiche interne e dei consulenti esterni coinvolti, ove necessario, nell'analisi e nella gestione di tematiche connesse alla condotta aziendale, alla conformità normativa, alla prevenzione della corruzione, alla protezione dei dati personali e ai sistemi di controllo.

Impatti, rischi, opportunità (rif IRO-1)

Come già rappresentato nella sezione ESRS 2 – IRO 1, nell'ambito dell'analisi di **doppia materialità**, il Gruppo ha identificato gli impatti, i rischi e le opportunità relativi alla **condotta delle imprese** considerando una pluralità di criteri coerenti con le caratteristiche del proprio modello di business e della propria struttura organizzativa. In particolare, la valutazione ha tenuto conto delle attività svolte dal Gruppo nei settori **dell'intermediazione immobiliare, dell'amministrazione condominiale, del property management, del facility management, dei servizi tecnici e dei servizi specialistici collegati al mercato immobiliare**. Sono inoltre stati considerati i rapporti con fornitori, clienti, franchisee, partner commerciali e altri soggetti appartenenti alla catena del valore. La valutazione ha altresì considerato la struttura operativa del Gruppo, caratterizzata dalla presenza di società specializzate e di una rete franchising distribuita sul territorio, nonché la crescente rilevanza delle tematiche connesse alla digitalizzazione dei servizi, alla protezione dei dati personali, alla cybersecurity, alla conformità normativa, alla trasparenza delle comunicazioni e alla progressiva integrazione dei fattori ESG nei processi aziendali. In considerazione della prevalente operatività del Gruppo in Italia, non sono stati individuati impatti, rischi o opportunità materiali specificamente riconducibili a particolari aree geografiche estere.

Con riferimento agli **impatti**, il Gruppo ha individuato come rilevanti gli effetti che possono derivare dalle proprie pratiche di gestione dei fornitori, dalle modalità di comunicazione verso il mercato, dai comportamenti adottati all'interno della rete franchising e dall'adozione di strumenti e presidi di governance finalizzati a promuovere comportamenti etici e responsabili. In particolare, sono stati considerati rilevanti gli impatti associati ai tempi di pagamento dei fornitori, alle pratiche di qualificazione e valutazione dei fornitori, alla trasparenza delle comunicazioni in ambito ESG e ai comportamenti adottati dalla rete franchising nei confronti dei diversi

stakeholder. Sono inoltre stati individuati **impatti positivi** associati all'adozione del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001, ai sistemi di whistleblowing e ai sistemi di certificazione adottati da alcune società del Gruppo, in quanto strumenti in grado di contribuire alla diffusione di comportamenti improntati a legalità, trasparenza, responsabilità e miglioramento continuo.

I principali **rischi** individuati riguardano possibili effetti negativi derivanti da una gestione non adeguata dei rapporti con i fornitori, da comunicazioni non corrette o non sufficientemente trasparenti verso il mercato, da comportamenti non coerenti con i principi del Gruppo adottati da soggetti appartenenti alla rete franchising, nonché da potenziali fenomeni corruttivi, violazioni relative alla sicurezza delle informazioni e dei dati personali e ritardi nell'evoluzione dei servizi rispetto alle innovazioni tecnologiche e digitali. Sono inoltre stati considerati rilevanti i rischi reputazionali e competitivi connessi ai giudizi ESG espressi da clienti, investitori e altri stakeholder e i rischi derivanti dall'eventuale mancata integrazione degli aspetti ESG nei processi decisionali e di gestione del business.

Le **opportunità** individuate sono principalmente connesse al rafforzamento della reputazione e della competitività del Gruppo attraverso l'adozione di sistemi di gestione e certificazione, la progressiva integrazione di criteri ESG nella gestione della catena di fornitura, il consolidamento dei presidi di governance e compliance e la diffusione di pratiche improntate a etica, trasparenza e responsabilità. In tale ambito rientrano anche le opportunità derivanti dalla crescente attenzione del mercato verso tematiche ESG e dalla possibilità di sviluppare relazioni più solide con clienti, investitori, fornitori e altri stakeholder attraverso l'adozione di elevati standard di condotta aziendale.

Gli impatti, i rischi e le opportunità identificati riguardano prevalentemente le operazioni proprie del Gruppo e, in funzione della specifica tematica considerata, possono estendersi anche alla catena del valore a monte, con particolare riferimento ai fornitori, e alla catena del valore a valle, in relazione ai rapporti con clienti, franchisee e altri soggetti che operano utilizzando marchi, servizi o piattaforme riconducibili al Gruppo.

5.1.2 Politiche di condotta aziendale (G1-1)

Il Gruppo adotta un insieme di politiche, procedure e presidi organizzativi finalizzati a promuovere una condotta aziendale improntata a legalità, integrità, correttezza, trasparenza e responsabilizzazione nei confronti dei propri stakeholder. Tali strumenti costituiscono il principale riferimento per la gestione degli impatti, dei rischi e delle opportunità rilevanti individuati in materia di condotta delle imprese e contribuiscono alla prevenzione di comportamenti non conformi, alla tutela della reputazione del Gruppo, al rafforzamento della fiducia degli stakeholder, alla protezione dei dati personali, alla gestione responsabile dei rapporti con fornitori e partner commerciali e al rafforzamento dei sistemi di controllo interno.

Le politiche e le procedure adottate si applicano, in funzione delle rispettive finalità, alle attività svolte dalle società del Gruppo, ai rapporti con clienti, fornitori, franchisee, collaboratori e altri stakeholder e, ove pertinente, alla catena del valore a monte e a valle. L'attuazione e il monitoraggio dei relativi presidi coinvolgono il Consiglio di Amministrazione, il management, l'Organismo di Vigilanza e le funzioni aziendali competenti, nell'ambito delle responsabilità attribuite dai rispettivi sistemi di governance e controllo.

Nella definizione e nell'aggiornamento delle politiche e delle procedure, il Gruppo tiene conto, ove pertinente, degli interessi e delle aspettative dei principali portatori di interesse coinvolti nelle attività aziendali, anche attraverso le evidenze raccolte nell'ambito delle relazioni con clienti, fornitori, collaboratori, franchisee, investitori, autorità competenti e altri stakeholder rilevanti.

Le politiche e le procedure sono rese disponibili ai soggetti interessati attraverso modalità coerenti con la natura e le finalità dei singoli documenti. In particolare, i documenti destinati alla diffusione esterna, quali il Codice Etico, sono pubblicati attraverso i canali istituzionali del Gruppo, mentre procedure e presidi operativi sono comunicati e resi accessibili ai soggetti coinvolti nella loro applicazione mediante gli strumenti organizzativi, contrattuali, formativi e informativi adottati dalle società del Gruppo.

Le principali politiche e procedure rilevanti ai fini della gestione degli impatti, dei rischi e delle opportunità relativi alla condotta delle imprese sono riportate di seguito.

Codice Etico	
Contenuti e obiettivi principali	Il Codice Etico definisce i principi e i valori che orientano l'operato delle società del Gruppo e dei soggetti che agiscono per suo conto. Promuove comportamenti improntati a legalità, correttezza, integrità, trasparenza, lealtà e responsabilità nei rapporti con clienti, fornitori, franchisee, partner commerciali, dipendenti, collaboratori, investitori e altri stakeholder. Il Codice contribuisce alla prevenzione di comportamenti non conformi, conflitti di interesse, pratiche scorrette e rischi reputazionali.
Ambito di applicazione	Si applica a tutte le società del Gruppo, ai componenti degli organi sociali, ai dipendenti, ai collaboratori e, ove applicabile, ai soggetti terzi che intrattengono rapporti con il Gruppo. L'ambito comprende le operazioni proprie e le relazioni sviluppate lungo la catena del valore a monte e a valle.
Funzioni responsabili	Consiglio di Amministrazione, Top Management e funzioni aziendali competenti per l'attuazione e il monitoraggio dei principi di comportamento.
Standard/Riferimenti	Codice Etico di Gruppo; principi di buona governance societaria; principi di integrità e correttezza richiamati dalle principali normative applicabili.

Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. 231/2001	
Contenuti e obiettivi principali	Il Modello 231 disciplina il sistema di controlli e presidi finalizzati a prevenire la commissione dei reati rilevanti ai sensi del D.Lgs. 231/2001 e a promuovere una gestione improntata a legalità, trasparenza e responsabilità. Il Modello contribuisce alla prevenzione dei fenomeni corruttivi, delle frodi, dei conflitti di interesse e di altri comportamenti suscettibili di generare impatti negativi per il Gruppo e i suoi stakeholder.
Ambito di applicazione	Si applica alle società del Gruppo che hanno adottato il Modello 231 e ai relativi processi aziendali esposti ai rischi di non conformità. Coinvolge le attività svolte dal personale e dai soggetti che operano per conto delle società interessate.
Funzioni responsabili	Consiglio di Amministrazione, Organismo di Vigilanza e funzioni aziendali coinvolte nell'attuazione dei presidi di controllo.
Standard/Riferimenti	D.Lgs. 231/2001; Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo adottato dalle società interessate.

Procedura Whistleblowing	
Contenuti e obiettivi principali	La procedura disciplina le modalità di segnalazione di comportamenti non conformi, violazioni normative, illeciti o comportamenti contrari ai principi del Codice Etico e dei sistemi di governance adottati dal Gruppo. L'obiettivo è favorire l'emersione tempestiva di eventuali criticità e garantire adeguati livelli di riservatezza e tutela dei soggetti segnalanti.

Procedura Whistleblowing	
Ambito di applicazione	Si applica alle società del Gruppo che hanno implementato i relativi canali di segnalazione e ai soggetti legittimati a effettuare segnalazioni secondo la normativa applicabile.
Funzioni responsabili	Organismo di Vigilanza e soggetti incaricati della ricezione e gestione delle segnalazioni secondo le modalità previste dalla procedura.
Standard/Riferimenti	D.Lgs. 24/2023; normativa whistleblowing applicabile; procedure interne adottate dal Gruppo.

Procedura Acquisti	
Contenuti e obiettivi principali	La procedura acquisti disciplina le modalità di selezione, affidamento e gestione dei rapporti con i fornitori, promuovendo criteri di correttezza, trasparenza, tracciabilità e conformità ai processi aziendali. La procedura contribuisce al presidio dei rischi operativi e reputazionali connessi ai rapporti commerciali e alla gestione della catena di fornitura.
Ambito di applicazione	Si applica ai processi di approvvigionamento e alla gestione dei rapporti con fornitori e partner commerciali delle società del Gruppo. L'ambito riguarda prevalentemente la catena del valore a monte.
Funzioni responsabili	Funzioni aziendali responsabili degli acquisti, management competente e strutture coinvolte nei processi di approvvigionamento.
Standard/Riferimenti	Procedure aziendali in materia di acquisti e approvvigionamenti; regolamenti e deleghe interne applicabili.

Procedura Privacy	
Contenuti e obiettivi principali	La procedura privacy disciplina le modalità di trattamento dei dati personali e i presidi adottati per garantire la tutela dei diritti degli interessati, la riservatezza delle informazioni e la conformità alla normativa applicabile. La procedura contribuisce alla prevenzione dei rischi connessi alla gestione dei dati personali e alla protezione delle informazioni.
Ambito di applicazione	Si applica alle attività che comportano il trattamento di dati personali nell'ambito delle operazioni proprie del Gruppo e dei servizi erogati a clienti, fornitori, dipendenti, collaboratori e altri stakeholder.
Funzioni responsabili	Funzioni privacy, funzioni IT, management competente e soggetti incaricati della gestione dei trattamenti di dati personali.
Standard/Riferimenti	Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR); normativa nazionale applicabile in materia di protezione dei dati personali; procedure interne adottate dal Gruppo.

Cultura aziendale, segnalazioni e presidi di integrità

Il Gruppo promuove una cultura aziendale fondata sui principi di legalità, integrità, correttezza, trasparenza e responsabilità, diffusi attraverso il Codice Etico, il Modello 231, le attività di comunicazione interna, i percorsi

formativi e i sistemi di controllo adottati dalle società del Gruppo. La diffusione e il consolidamento di tali principi sono supportati dalle attività di sensibilizzazione del personale, dal coinvolgimento del management e dal monitoraggio delle segnalazioni, delle non conformità e delle evidenze raccolte nell'ambito dei processi di controllo e compliance.

Il Gruppo mette a disposizione canali dedicati alla segnalazione di comportamenti non conformi, violazioni normative, illeciti o comportamenti contrari ai principi etici e ai regolamenti interni. Le segnalazioni possono essere presentate dai soggetti legittimati secondo le modalità previste dalla normativa applicabile e dalle procedure interne adottate. Le segnalazioni ricevute sono gestite dai soggetti competenti attraverso processi finalizzati a garantirne l'analisi e la valutazione nel rispetto dei principi di riservatezza, imparzialità e indipendenza. I sistemi di whistleblowing adottati dal Gruppo prevedono misure di tutela dei segnalanti in conformità alla normativa applicabile, incluse misure volte a garantire la riservatezza dell'identità del segnalante e a prevenire eventuali comportamenti ritorsivi o discriminatori conseguenti alla segnalazione effettuata.

La prevenzione dei fenomeni corruttivi e dei comportamenti non conformi è supportata dai presidi previsti dal Modello 231, dal Codice Etico e dalle procedure interne adottate dalle società del Gruppo. Ove emergano segnalazioni o criticità rilevanti, le strutture competenti provvedono ad attivare gli opportuni approfondimenti e le verifiche ritenute necessarie in funzione della natura e della gravità dei fatti segnalati.

Il Gruppo promuove inoltre attività di informazione e formazione sui temi della compliance, dell'etica aziendale, della protezione dei dati personali e dell'utilizzo dei canali di whistleblowing. Tali attività sono rivolte principalmente ai dipendenti, ai collaboratori e ai soggetti coinvolti nei processi aziendali maggiormente esposti ai relativi rischi. Le attività formative sono erogate secondo modalità e frequenze differenziate in funzione dei ruoli ricoperti, delle responsabilità attribuite e del livello di esposizione ai rischi di compliance, etica aziendale, protezione dei dati personali e utilizzo dei canali di segnalazione.

I presidi di prevenzione della corruzione sono attualmente integrati nel Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.Lgs. 231/2001 e nelle procedure di controllo interno adottate dalle società del Gruppo. Alla data del presente Report il Gruppo non dispone di una policy anticorruzione autonoma e dedicata; è tuttavia prevista una valutazione in tal senso nell'ambito delle future attività di aggiornamento dei presidi di compliance e governance.

Alla data del presente Report non risultano adottate politiche specifiche in materia di benessere animale, in quanto tale tematica non è ritenuta rilevante in considerazione delle attività svolte dal Gruppo.

In relazione ai rischi di corruzione, le funzioni maggiormente esposte sono principalmente quelle coinvolte nella gestione dei rapporti con fornitori, consulenti, partner commerciali, franchisee, clienti e controparti esterne, nonché le funzioni che intervengono nei processi di approvvigionamento, affidamento di incarichi, gestione contrattuale e sviluppo commerciale.

5.1.3 Relazioni con i fornitori (G1-2)

Il Gruppo riconosce l'importanza di mantenere relazioni corrette, trasparenti e improntate alla reciproca fiducia con i propri fornitori e partner commerciali, considerandoli soggetti rilevanti per il corretto svolgimento delle attività aziendali e per la continuità operativa dei servizi erogati

La gestione dei rapporti con i fornitori è disciplinata dalle procedure aziendali applicabili ai processi di approvvigionamento e si basa su criteri di carattere tecnico, professionale, economico e organizzativo coerenti con le esigenze operative delle singole società del Gruppo. La selezione e l'affidamento degli incarichi tengono conto della natura dei beni e dei servizi richiesti, delle competenze professionali, dell'esperienza maturata e dell'affidabilità dei fornitori.

Con riferimento ai pagamenti, il Gruppo opera nel rispetto delle condizioni contrattuali concordate con i fornitori e gestisce i relativi processi attraverso processi amministrativi e contabili gestiti attraverso la funzione centralizzata del Gruppo. Alla data del presente Report non risultano adottate politiche specifiche dedicate alla gestione dei

tempi di pagamento o alla prevenzione dei ritardi di pagamento nei confronti delle piccole e medie imprese. Il Gruppo monitora tuttavia il tempo medio di pagamento attraverso indicatori gestionali di carattere aggregato, utilizzati a supporto delle attività amministrative e di controllo.

Nell'ambito dell'analisi di doppia materialità, il Gruppo ha comunque identificato come rilevanti gli impatti e i rischi potenzialmente associati alla gestione dei rapporti con i fornitori, inclusi quelli connessi ai tempi di pagamento, alla continuità delle relazioni commerciali e alla capacità di mantenere rapporti di collaborazione stabili e affidabili lungo la catena di approvvigionamento.

Alla data del presente Report il Gruppo non dispone ancora di una procedura formalizzata di qualificazione e valutazione dei fornitori basata su criteri ambientali, sociali e di governance (ESG). La selezione dei fornitori è attualmente effettuata sulla base di criteri tecnici, professionali, economici e organizzativi. L'eventuale integrazione di criteri ESG nei processi di qualifica e monitoraggio dei fornitori rappresenta un possibile ambito di sviluppo futuro nell'ambito del percorso di evoluzione dei presidi di sostenibilità del Gruppo.

5.1.4 Prevenzione della corruzione e concussione (G1-3)

Il Gruppo presidia i rischi connessi a fenomeni di corruzione attiva e passiva attraverso l'insieme dei controlli e dei presidi previsti dal Codice Etico, dal Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001, dalle procedure di whistleblowing e dagli ulteriori strumenti di controllo interno adottati dalle singole società.

Le procedure e i presidi adottati sono finalizzati a prevenire comportamenti non conformi, individuare tempestivamente eventuali anomalie o criticità e gestire le segnalazioni e gli eventi che potrebbero comportare rischi di natura etica, reputazionale o normativa. Le segnalazioni possono essere presentate attraverso i canali di whistleblowing disponibili secondo le modalità previste dalla normativa applicabile e dalle procedure interne adottate.

L'analisi e la gestione delle segnalazioni e delle eventuali criticità avvengono attraverso il coinvolgimento delle funzioni competenti e, ove previsto, dell'Organismo di Vigilanza. I processi di verifica sono svolti secondo principi di riservatezza, imparzialità e indipendenza, nel rispetto delle competenze attribuite ai soggetti coinvolti.

L'Organismo di Vigilanza opera in autonomia rispetto alle strutture aziendali sottoposte a verifica e riceve i flussi informativi previsti dal Modello 231, incluse le segnalazioni rilevanti e gli esiti delle attività di approfondimento svolte. Le informazioni rilevanti sono comunicate agli organi di amministrazione e controllo secondo le modalità previste dai sistemi di governance e controllo adottati dalle società del Gruppo.

Le politiche, le procedure e i presidi rilevanti in materia di integrità, etica aziendale, whistleblowing, prevenzione della corruzione e conformità normativa sono comunicati ai soggetti interessati attraverso gli strumenti di comunicazione interna, la documentazione aziendale, le attività formative e gli altri canali informativi adottati dalle società del Gruppo.

Il Gruppo promuove la diffusione della cultura dell'etica, della compliance e della corretta condotta aziendale attraverso il programma formativo Gabetti Academy, che include percorsi dedicati al Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001, al whistleblowing, alla sicurezza delle informazioni, alla protezione dei dati personali e ad altri temi connessi alla governance e alla gestione responsabile dell'attività aziendale. Le tematiche relative alla prevenzione della corruzione, dei comportamenti illeciti e delle violazioni dei principi etici sono affrontate principalmente nell'ambito dei percorsi dedicati al Modello 231 e al Codice Etico. La formazione è erogata mediante corsi e-learning e iniziative di aggiornamento rivolte ai dipendenti, ai collaboratori e, ove applicabile, ai soggetti coinvolti nei processi aziendali maggiormente esposti ai rischi di compliance. Alla data del presente Report non risultano attivati programmi formativi autonomi e specificamente dedicati alla sola prevenzione della corruzione.

Alla data del presente Report non risulta ancora formalizzata una mappatura specifica delle funzioni maggiormente esposte al rischio di corruzione che consenta di determinare la percentuale delle funzioni a rischio

coperte dai programmi formativi. Il Gruppo monitora tuttavia la partecipazione alle iniziative formative attraverso gli strumenti utilizzati per la gestione della formazione aziendale. Le iniziative formative sono rese disponibili anche alle figure manageriali e, ove applicabile, ai soggetti coinvolti nei processi di governance e controllo. Alla data del presente Report non risultano disponibili informazioni consolidate che consentano di quantificare separatamente il livello di partecipazione dei componenti degli organi di amministrazione, direzione e controllo.

5.1.5 Azioni e risorse (Rif. G1-MDR-A)

Al fine di gestire gli impatti, i rischi e le opportunità rilevanti identificati in materia di condotta delle imprese, il Gruppo ha adottato/pianificato una serie di azioni e presidi organizzativi finalizzati a rafforzare la cultura dell'integrità, della trasparenza e della conformità normativa, nonché a promuovere relazioni corrette, responsabili e improntate alla fiducia con i propri stakeholder

Le azioni attualmente in essere riguardano principalmente l'attuazione e il rafforzamento dei sistemi di governance, compliance e controllo interno, la gestione dei canali di whistleblowing, la formazione del personale sui temi dell'etica aziendale e della conformità normativa, nonché la protezione dei dati personali e la sicurezza delle informazioni. Tali attività contribuiscono alla prevenzione di comportamenti non conformi, alla gestione dei rischi reputazionali e normativi e al miglioramento continuo dei presidi di controllo adottati dal Gruppo.

Parallelamente, il Gruppo ha individuato alcune aree di sviluppo finalizzate a rafforzare ulteriormente i propri presidi di governance e la gestione responsabile della catena di fornitura. In tale ambito rientrano, tra l'altro, la valutazione dell'adozione di una policy anticorruzione dedicata, l'integrazione progressiva di criteri ESG nei processi di selezione e monitoraggio dei fornitori e il rafforzamento dei processi di monitoraggio delle pratiche di pagamento.

Le principali azioni adottate, in corso di attuazione o pianificate sono riportate nella tabella seguente.

N° G1-A1	Attuazione e aggiornamento dei presidi di compliance e controllo interno
Descrizione e contributo	Attuazione e aggiornamento del Codice Etico, del Modello 231 e degli strumenti di controllo interno finalizzati a promuovere comportamenti conformi ai principi di legalità, correttezza e trasparenza e a rafforzare il sistema di governance del Gruppo. L'azione contribuisce al rafforzamento della cultura dell'integrità e alla riduzione dei rischi di non conformità e reputazionali.
Stato	In corso
Avanzamento	Continuativo
Ambito	Operazioni proprie
Orizzonti temporali	Medio-lungo termine
Rimedio a impatti	Contribuisce a prevenire fenomeni corruttivi, conflitti di interesse, comportamenti non conformi e violazioni normative, riducendo i relativi impatti reputazionali, legali e operativi.
Risorse assegnate	Risorse umane interne appartenenti alle funzioni di governance, compliance, controllo interno e management, con il supporto di consulenti specialistici ove necessario.
CapEx attuali	Non presenti
OpEx attuali	Attività svolte mediante risorse interne e consulenze specialistiche ove necessarie
CapEx futuri	Non previsti investimenti materiali dedicati
OpEx futuri	In linea con i costi attuali

N° G1-A2	Gestione e promozione dei canali di whistleblowing
Descrizione e contributo	Gestione dei canali di segnalazione e delle procedure di ricezione, analisi e gestione delle segnalazioni, garantendo adeguati livelli di riservatezza e tutela dei segnalanti. L'azione contribuisce al rafforzamento della trasparenza organizzativa e alla tempestiva individuazione di comportamenti non conformi.
Stato	In corso
Avanzamento	Continuativo
Ambito	Operazioni proprie
Orizzonti temporali	Continuativo
Rimedio a impatti	Favorisce l'emersione tempestiva di comportamenti non conformi, illeciti o violazioni dei principi etici e consente l'attivazione di azioni correttive e di miglioramento.
Risorse assegnate	Risorse interne coinvolte nella gestione delle segnalazioni e nei processi di controllo, supportate dalle strutture organizzative e dagli strumenti adottati per la gestione del sistema di whistleblowing.
CapEx attuali	Non presenti
OpEx attuali	Costi operativi relativi alla gestione dei canali di segnalazione e delle attività istruttorie rientranti nelle attività ordinarie di comunicazione interna
CapEx futuri	Non previsti alla data del presente Report
OpEx futuri	In linea con i costi attuali

N° G1-A3	Formazione e sensibilizzazione su etica, compliance e protezione dei dati
Descrizione e contributo	Realizzazione di attività formative e di sensibilizzazione sui temi dell'etica aziendale, del Modello 231, del whistleblowing, della privacy, della sicurezza delle informazioni e della compliance normativa. L'azione contribuisce al rafforzamento della cultura aziendale orientata all'integrità, alla prevenzione dei rischi e alla diffusione di comportamenti responsabili.
Stato	In corso
Avanzamento	Continuativo
Ambito	Operazioni proprie
Orizzonti temporali	Medio termine
Rimedio a impatti	Contribuisce a prevenire comportamenti non conformi, errori operativi, violazioni normative e utilizzi impropri dei dati attraverso il rafforzamento della consapevolezza delle persone.
Risorse assegnate	Risorse interne dedicate alle attività di formazione e sviluppo delle competenze, con il supporto di docenti, consulenti e piattaforme formative utilizzate dal Gruppo.
CapEx attuali	Non presenti
OpEx attuali	Costi per attività formative, sensibilizzazione e aggiornamento professionale inseriti nelle attività di formazione ordinarie
CapEx futuri	Non previsti investimenti materiali dedicati
OpEx futuri	Costi connessi alla prosecuzione e all'ampliamento delle iniziative formative

N° G1-A4	Adozione di una Policy Anticorruzione
Descrizione e contributo	Definizione e adozione di una policy dedicata alla prevenzione della corruzione attiva e passiva, finalizzata a rafforzare e integrare i presidi già previsti dal Codice Etico e dal Modello 231. L'azione contribuisce al rafforzamento dei presidi di integrità e alla mitigazione dei rischi connessi a fenomeni corruttivi.
Stato	Pianificata
Avanzamento	Progressivo
Ambito	Operazioni proprie e catena del valore a monte e a valle
Orizzonti temporali	Medio termine
Rimedio a impatti	Rafforza la capacità del Gruppo di prevenire e gestire potenziali fenomeni corruttivi, aumentando il livello di presidio e di consapevolezza sui rischi di integrità aziendale.
Risorse assegnate	Risorse interne delle funzioni competenti in materia di compliance e governance, con eventuale supporto specialistico esterno per la definizione e l'implementazione della policy.
CapEx attuali	Non presenti
OpEx attuali	Nessun costo dedicato alla data del Report
CapEx futuri	Non previsti investimenti materiali dedicati
OpEx futuri	Costi legati alla definizione, implementazione e diffusione della policy. Costi rientranti nelle attività ordinarie

N° G1-A5	Rafforzamento dei presidi di protezione dei dati personali e sicurezza delle informazioni
Descrizione e contributo	Miglioramento continuo delle misure organizzative e tecniche finalizzate alla protezione dei dati personali, alla sicurezza delle informazioni e alla gestione dei rischi cyber. L'azione contribuisce ad accrescere l'affidabilità dei servizi e la fiducia degli stakeholder nella gestione delle informazioni sensibili.
Stato	In corso
Avanzamento	Continuativo
Ambito	Operazioni proprie
Orizzonti temporali	Medio-lungo termine
Rimedio a impatti	Riduce il rischio di accessi non autorizzati, perdita di dati, violazioni della riservatezza e interruzioni dei servizi con impatti su clienti, fornitori, dipendenti e altri stakeholder.
Risorse assegnate	Risorse interne dedicate alla gestione della privacy, dei sistemi informativi e della sicurezza delle informazioni, supportate da fornitori e consulenti specializzati ove necessario.
CapEx attuali	Investimenti limitati relativi a strumenti e soluzioni informatiche
OpEx attuali	Costi operativi per gestione privacy, cybersecurity e supporto specialistico
CapEx futuri	Eventuali investimenti tecnologici da definire in funzione dell'evoluzione dei rischi e dei sistemi adottati
OpEx futuri	Costi di aggiornamento, monitoraggio e gestione dei presidi di sicurezza

N° G1-A6	Implementazione di un processo di selezione e gestione fornitori dal punto di vista ESG
Descrizione e contributo	Definizione di criteri e procedure finalizzati all'integrazione progressiva di aspetti ambientali, sociali e di governance nella selezione e gestione dei fornitori del Gruppo. L'azione contribuisce alla diffusione di pratiche responsabili lungo la catena di fornitura e al miglioramento della gestione dei rischi ESG associati ai fornitori.
Stato	Pianificata
Avanzamento	Progressivo
Ambito	Catena del valore a monte
Orizzonti temporali	Medio termine
Rimedio a impatti	Contribuisce a prevenire potenziali impatti negativi derivanti dalla catena di fornitura e a rafforzare la gestione dei rischi reputazionali, operativi e di sostenibilità connessi ai fornitori.
Risorse assegnate	Risorse interne coinvolte nei processi di acquisto, gestione dei fornitori e sostenibilità, con eventuale supporto consulenziale per la definizione dei criteri ESG.
CapEx attuali	Non presenti
OpEx attuali	Nessun costo dedicato alla data del Report
CapEx futuri	Non previsti investimenti materiali dedicati
OpEx futuri	Costi organizzativi e consulenziali per la definizione e l'implementazione del processo. Costi rientranti nell'attività ordinaria delle risorse che saranno dedicate a questa attività

N° G1-A7	Implementazione di un processo di scoring ESG dei fornitori
Descrizione e contributo	Sviluppo di un sistema di valutazione e classificazione dei fornitori basato su criteri ESG, finalizzato al monitoraggio delle performance di sostenibilità e al supporto delle decisioni di acquisto. L'azione contribuisce a rafforzare la capacità del Gruppo di monitorare e gestire i rischi e le opportunità ESG lungo la catena di approvvigionamento.
Stato	Pianificata
Avanzamento	Progressivo
Ambito	Catena del valore a monte
Orizzonti temporali	Medio-lungo termine
Rimedio a impatti	Consente di individuare e monitorare i fornitori maggiormente esposti a rischi ESG e di promuovere percorsi di miglioramento lungo la catena di fornitura.
Risorse assegnate	Risorse interne dedicate alle attività di valutazione e monitoraggio dei fornitori, con eventuale supporto di strumenti informatici e competenze specialistiche ESG.
CapEx attuali	Non presenti
OpEx attuali	Nessun costo dedicato alla data del Report
CapEx futuri	Eventuali investimenti in strumenti informatici e piattaforme di valutazione ancora da definire
OpEx futuri	Costi di gestione, monitoraggio e aggiornamento del sistema di scoring da definire

N° G1-A8	Adozione di processi strutturati per il controllo delle pratiche di pagamento dei fornitori
Descrizione e contributo	Definizione di strumenti e processi di monitoraggio finalizzati a migliorare il controllo delle pratiche di pagamento e la gestione dei rapporti con i fornitori. L'azione contribuisce al rafforzamento delle relazioni commerciali e alla riduzione dei rischi connessi a ritardi nei pagamenti e perdita di fornitori strategici.
Stato	Pianificata
Avanzamento	Continuativo
Ambito	Operazioni proprie e catena del valore a monte
Orizzonti temporali	Medio termine
Rimedio a impatti	Contribuisce a ridurre il rischio di deterioramento delle relazioni commerciali, contenziosi, perdita di fornitori strategici e impatti negativi derivanti da ritardi nei pagamenti.
Risorse assegnate	Risorse interne delle funzioni amministrative, finanziarie e di gestione fornitori coinvolte nelle attività di monitoraggio e controllo dei processi di pagamento.
CapEx attuali	Non presenti
OpEx attuali	Limitati alla normale attività delle risorse amministrative
CapEx futuri	Non previsti investimenti materiali dedicati
OpEx futuri	Costi organizzativi e di monitoraggio connessi all'implementazione dei nuovi processi rientranti nella normale attività delle risorse amministrative

5.1.6 Target (Rif G1-MDR-T)

Il Gruppo definisce i propri obiettivi in materia di condotta delle imprese in coerenza con gli impatti, i rischi e le opportunità individuati nell'ambito dell'analisi di doppia materialità e con il progressivo rafforzamento dei sistemi di governance, compliance e controllo interno. Gli obiettivi sono orientati principalmente al consolidamento della cultura dell'integrità, al miglioramento dei presidi di prevenzione dei comportamenti non conformi, alla diffusione della formazione sui temi della compliance, al rafforzamento della protezione dei dati personali e allo sviluppo progressivo di pratiche di gestione responsabile della catena di fornitura.

La definizione e il monitoraggio degli obiettivi sono svolti dalle funzioni competenti nell'ambito dei processi di pianificazione e controllo del Gruppo, tenendo conto delle evidenze raccolte attraverso le attività di compliance, i sistemi di controllo interno, l'Organismo di Vigilanza, le attività formative, i canali di whistleblowing e il dialogo con gli stakeholder. Alla data del presente Report il Gruppo non ha ancora definito target quantitativi specifici per tutti gli ambiti della condotta delle imprese; il monitoraggio dei progressi è pertanto effettuato prevalentemente attraverso indicatori qualitativi, l'attuazione delle azioni programmate e il progressivo rafforzamento dei relativi presidi organizzativi.

Alla data del presente Report il Gruppo non ha ancora definito, per tutti gli obiettivi, valori base, target quantitativi, traguardi intermedi o metodologie di misurazione formalizzate. Per tale ragione i progressi saranno monitorati principalmente attraverso l'attuazione delle azioni previste, l'evoluzione dei processi organizzativi, gli esiti delle attività di controllo interno, le verifiche svolte dall'Organismo di Vigilanza, gli indicatori gestionali disponibili e le ulteriori evidenze raccolte nell'ambito del sistema di governance e compliance.

Gli obiettivi non sono basati su metodologie scientifiche o standard quantitativi esterni, in quanto riferiti prevalentemente al rafforzamento dei processi organizzativi, dei sistemi di controllo interno e della cultura aziendale. La loro definizione tiene conto delle risultanze dell'analisi di doppia materialità, del contesto normativo di riferimento, delle valutazioni svolte dalle funzioni competenti e delle aspettative dei principali stakeholder emerse attraverso le attività di coinvolgimento descritte nell'ESRS 2.

Essendo il primo esercizio di rendicontazione volontaria predisposto dal Gruppo secondo gli ESRS, non sono intervenute modifiche rispetto a precedenti obiettivi, metodologie di misurazione o valori base, né risultano disponibili informazioni sulle prestazioni conseguite rispetto ai target qui riportati. Tali elementi saranno progressivamente sviluppati nell'ambito dell'evoluzione del sistema di gestione della sostenibilità e dei successivi cicli di rendicontazione.

Obiettivo	Natura dell'obiettivo	Ambito	Orizzonte temporale	Modalità di monitoraggio
T1 - Promuovere e consolidare una cultura aziendale basata su etica, integrità e trasparenza	Qualitativo – rafforzamento della cultura organizzativa	Operazioni proprie	Continuativo	Monitoraggio delle attività formative, delle iniziative di sensibilizzazione, delle segnalazioni whistleblowing e delle evidenze derivanti dai sistemi di controllo interno.
T2 - Ridurre il rischio di comportamenti non conformi ai principi etici, alle procedure aziendali e alla normativa applicabile	Qualitativo – mitigazione del rischio	Operazioni proprie	Medio termine	Monitoraggio delle verifiche svolte nell'ambito dei sistemi di controllo interno, delle attività dell'Organismo di Vigilanza e delle eventuali non conformità rilevate.
T3 - Consolidare la reputazione e la fiducia degli stakeholder nei confronti del Gruppo quale operatore affidabile, trasparente e responsabile	Qualitativo – creazione di valore e vantaggio competitivo	Operazioni proprie, catena del valore e mercato	Medio-lungo termine	Monitoraggio dell'efficacia dei presidi di governance, dell'assenza di episodi rilevanti di non conformità, delle relazioni con gli stakeholder e dell'evoluzione del posizionamento ESG del Gruppo.
T4 - Disporre di un sistema di prevenzione della corruzione ulteriormente rafforzato mediante l'adozione di una Policy Anticorruzione dedicata	Qualitativo – sviluppo dei presidi di governance	Operazioni proprie	Medio termine	Monitoraggio dello stato di predisposizione, approvazione, diffusione e attuazione della Policy Anticorruzione.
T5 - Integrare stabilmente criteri ESG nei processi di selezione e gestione dei fornitori	Qualitativo – sviluppo organizzativo	Catena del valore a monte	Medio termine	Monitoraggio del livello di integrazione dei criteri ESG nei processi di qualifica e gestione dei fornitori e della progressiva estensione del processo alle società del Gruppo.

Obiettivo	Natura dell'obiettivo	Ambito	Orizzonte temporale	Modalità di monitoraggio
T6 - Disporre di un sistema di valutazione ESG dei fornitori pienamente operativo	Qualitativo – sviluppo organizzativo	Catena del valore a monte	Medio-lungo termine	Monitoraggio dello sviluppo, del rilascio operativo e della progressiva applicazione del sistema di scoring ESG ai fornitori del Gruppo.
T7 - Disporre di un sistema strutturato di monitoraggio delle pratiche di pagamento dei fornitori	Qualitativo – miglioramento dei processi amministrativi	Operazioni proprie e catena del valore a monte	Medio termine	Monitoraggio dell'implementazione del processo e degli indicatori utilizzati per il controllo dei tempi di pagamento dei fornitori.

5.1.7 Casi di corruzione attiva e passiva (G1-4)

Il Gruppo monitora eventuali episodi riconducibili a fenomeni di corruzione attiva e passiva attraverso i presidi di controllo interno, il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001, il sistema di whistleblowing e le attività svolte dall'Organismo di Vigilanza. Alla data del presente Report:

- non risultano condanne definitive né ammende per violazioni della normativa in materia di corruzione attiva e passiva;
- non sono stati accertati casi di corruzione attiva o passiva;
- non si sono verificati casi di lavoratori licenziati o sanzionati per episodi di corruzione;
- non risultano contratti con partner commerciali risolti o non rinnovati per violazioni riconducibili a fenomeni corruttivi;
- non risultano procedimenti giudiziari pubblici in materia di corruzione pendenti o conclusi nel periodo di riferimento.

Tali risultati sono coerenti con i presidi di governance, controllo interno e compliance descritti nelle precedenti sezioni del presente Report.

5.1.8 Attività di lobbying e contributi politici (G1-5)

Il Gruppo impronta i rapporti con le istituzioni pubbliche, le autorità competenti, gli enti regolatori e gli organismi di rappresentanza ai principi di legalità, trasparenza, correttezza e integrità, nel rispetto della normativa vigente, del Codice Etico e degli ulteriori presidi di governance adottati.

Nel corso del periodo di rendicontazione il Gruppo non ha svolto attività di lobbying né attività finalizzate a influenzare direttamente l'elaborazione di iniziative legislative o di politiche pubbliche. Alla data del presente Report, non risultano contributi finanziari diretti a partiti politici, candidati o organizzazioni politiche.

Il Gruppo partecipa, anche attraverso propri rappresentanti, ad associazioni di categoria e a organismi tecnici di settore, quali, a titolo esemplificativo, Assoimmobiliare e Assofranchising. Tali partecipazioni sono finalizzate prevalentemente al confronto sulle evoluzioni del mercato, all'analisi delle principali novità normative e regolamentari, alla condivisione delle migliori pratiche e alla rappresentanza degli interessi generali del settore.

immobiliare e dei servizi ad esso collegati. Esse non costituiscono attività di lobbying svolta direttamente dal Gruppo, né sono finalizzate a esercitare un'influenza diretta sui processi decisionali delle istituzioni pubbliche.

Le interlocuzioni con istituzioni, amministrazioni pubbliche, autorità di vigilanza ed enti regolatori avvengono esclusivamente nell'ambito dell'ordinaria gestione delle attività aziendali, per finalità operative, autorizzative, regolatorie o istituzionali, nel rispetto dei principi di trasparenza, correttezza e collaborazione con le autorità competenti.

5.1.9 Pratiche di pagamento dei fornitori (G1-6)

Il Gruppo gestisce i processi amministrativi, contabili e di pagamento dei fornitori attraverso una funzione centralizzata, che assicura un presidio unitario delle attività amministrative e finanziarie e l'applicazione di procedure operative omogenee a livello di Gruppo. I pagamenti sono effettuati nel rispetto delle condizioni contrattuali concordate con i fornitori e della normativa applicabile.

Alla data del presente Report non risultano adottate politiche specifiche dedicate alla gestione dei tempi di pagamento o al monitoraggio delle pratiche di pagamento nei confronti delle piccole e medie imprese. Il Gruppo monitora tuttavia il tempo medio di pagamento attraverso indicatori gestionali di carattere aggregato, utilizzati a supporto delle attività di gestione e controllo dei processi amministrativi.

Coerentemente con il percorso di rafforzamento dei propri presidi di governance e della gestione responsabile della catena di fornitura, il Gruppo ha individuato tra le proprie azioni di miglioramento il progressivo sviluppo di processi strutturati per il monitoraggio delle pratiche di pagamento dei fornitori e il rafforzamento degli strumenti di analisi e controllo delle relative performance.

Si riporta di seguito la tabella dei principali kpi gestiti:

Prassi di pagamento	Indicatore
Tempo medio impiegato dall'impresa per pagare una fattura dalla data in cui inizia a essere calcolato il termine di pagamento contrattuale o legale, espresso in numero di giorni	29
Termini standard di pagamento dell'impresa in numero di giorni per categoria principale di fornitori (*)	60gg data fine mese fattura
Percentuale di pagamento che rispetta i termini standard	15%
Numero di procedimenti giudiziari attualmente pendenti dovuti a ritardi di pagamento;	0

(*) trattasi di dato medio sul totale dei fornitori del Gruppo. Al momento non è disponibile tale indicatore per categorie principali di fornitori

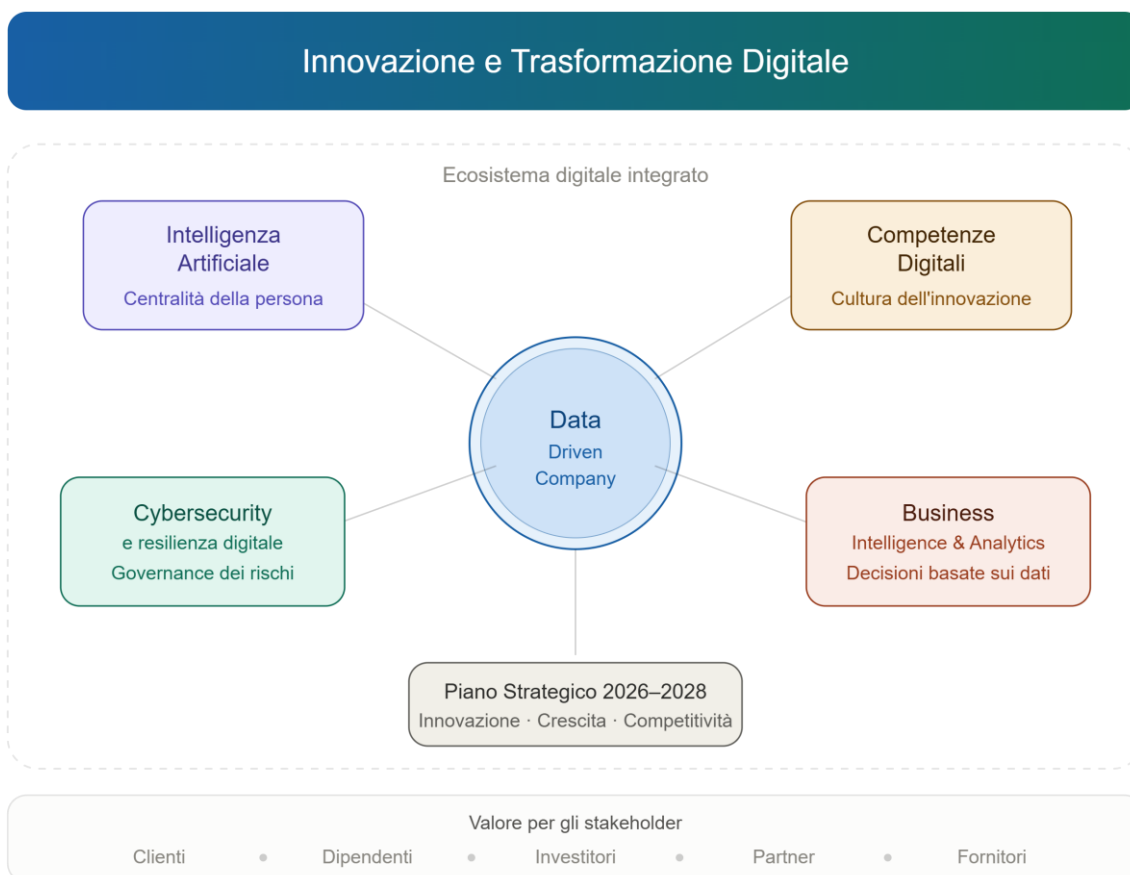
Innovazione e trasformazione digitale

6

6. Innovazione e trasformazione digitale

6.1 Premessa

L'analisi di doppia materialità ha evidenziato la trasformazione digitale e l'innovazione quali temi rilevanti per il Gruppo, in considerazione del ruolo sempre più centrale che le tecnologie digitali rivestono nell'evoluzione del settore immobiliare e dei servizi ad esso collegati. Pur non essendo disciplinato da uno specifico standard ESRS, il Gruppo ha ritenuto opportuno dedicare un approfondimento a tale tematica, riconoscendone il ruolo strategico nel sostenere la competitività, l'innovazione e la creazione di valore nel medio-lungo periodo.



L'evoluzione del contesto economico e tecnologico, unitamente alle crescenti aspettative di clienti, investitori, collaboratori e altri stakeholder, rende infatti necessario adottare un approccio orientato all'innovazione continua, alla valorizzazione del patrimonio informativo aziendale e alla progressiva digitalizzazione dei processi e dei servizi.

Per il Gruppo, la trasformazione digitale non rappresenta esclusivamente un percorso di evoluzione tecnologica, ma costituisce un fattore abilitante per il miglioramento dell'efficienza operativa, della qualità dei servizi offerti, della capacità decisionale e della gestione dei rischi, contribuendo al rafforzamento della competitività e della resilienza dell'organizzazione.

In tale contesto, il Gruppo sta sviluppando un percorso di evoluzione fondato sulla valorizzazione dei dati, sull'adozione progressiva di soluzioni di Business Intelligence e Intelligenza Artificiale, sul rafforzamento della cybersecurity e sulla crescita delle competenze digitali delle proprie persone, nella consapevolezza che

l'innovazione tecnologica debba essere accompagnata da adeguati presidi di governance, sicurezza e responsabilità.

6.2 La strategia del Gruppo

Il Gruppo considera la trasformazione digitale uno dei principali fattori abilitanti per l'evoluzione del proprio modello di business e per il rafforzamento della competitività nel mercato dei servizi immobiliari. L'innovazione tecnologica costituisce infatti una leva strategica per migliorare l'efficienza dei processi aziendali, accrescere la qualità sviluppando servizi sempre più innovativi, personalizzati e orientati alle esigenze dei clienti, valorizzare il patrimonio informativo e supportare decisioni sempre più tempestive e consapevoli.

La strategia di trasformazione digitale è orientata allo sviluppo di un ecosistema tecnologico integrato, capace di favorire la condivisione delle informazioni, la standardizzazione dei processi e l'utilizzo del dato quale patrimonio comune a supporto delle attività operative, gestionali e strategiche del Gruppo. In tale prospettiva, la progressiva integrazione delle diverse piattaforme applicative e delle fonti informative rappresenta un presupposto fondamentale per garantire maggiore affidabilità, qualità e disponibilità delle informazioni.

Il dato rappresenta un patrimonio aziendale strategico, la cui qualità, integrità, disponibilità e sicurezza rappresentano elementi essenziali per supportare decisioni informate, favorire l'innovazione e creare valore nel lungo periodo.

Parallelamente, il Gruppo sta promuovendo l'adozione progressiva di strumenti di **Business Intelligence, Intelligenza Artificiale e automazione dei processi**, con l'obiettivo di aumentare la capacità di analisi, migliorare la produttività delle persone e sviluppare servizi sempre più innovativi e ad elevato valore aggiunto per clienti e stakeholder. L'impiego di tali tecnologie è concepito come supporto alle attività decisionali e operative, mantenendo in ogni caso il presidio e la responsabilità delle persone nelle decisioni che possono produrre effetti rilevanti sull'organizzazione e sui propri stakeholder.

La trasformazione digitale è inoltre strettamente connessa al rafforzamento dei sistemi di **cybersecurity**, della governance del dato e delle competenze digitali delle risorse interne. Il Gruppo ritiene infatti che l'innovazione tecnologica possa generare valore in modo sostenibile solo se accompagnata da adeguati livelli di sicurezza delle informazioni, qualità dei dati, formazione continua e diffusione di una **cultura dell'innovazione responsabile**.

Attraverso tale percorso evolutivo, il Gruppo intende consolidare un modello organizzativo sempre più orientato ai dati, all'innovazione continua e alla collaborazione tra le diverse funzioni aziendali, creando le condizioni per cogliere le opportunità offerte dalle nuove tecnologie e rispondere in modo efficace all'evoluzione del mercato e delle esigenze dei propri stakeholder. La centralità della trasformazione digitale trova inoltre riscontro nelle direttrici del **Piano Strategico 2026-2028**, che individua l'innovazione tecnologica e la valorizzazione dei dati quali leve fondamentali per sostenere la crescita, l'evoluzione del modello di business e la competitività del Gruppo.

6.3 Data Driven Company

Il Gruppo considera il patrimonio informativo aziendale un asset strategico per sostenere l'evoluzione del proprio modello di business e migliorare la qualità dei processi decisionali. In tale contesto, la trasformazione in una **Data Driven Company** rappresenta uno dei principali pilastri della strategia di innovazione, con l'obiettivo di rendere il dato un elemento centrale nella pianificazione, nella gestione operativa e nello sviluppo dei servizi.

Per perseguire tale obiettivo, il Gruppo ha avviato un percorso volto a superare la frammentazione delle informazioni attraverso l'integrazione progressiva delle diverse fonti dati aziendali in un **ecosistema digitale unitario**. Tale approccio consente di valorizzare il patrimonio informativo disponibile, favorire la condivisione delle informazioni tra le diverse funzioni aziendali e migliorare la qualità, l'affidabilità e la tempestività dei dati utilizzati a supporto delle attività operative e strategiche.

La disponibilità di dati strutturati, coerenti e aggiornati costituisce inoltre il presupposto per lo sviluppo di strumenti di **Business Intelligence**, analisi avanzata e **Intelligenza Artificiale**, consentendo di rafforzare la capacità del Gruppo di monitorare le proprie performance, individuare opportunità di miglioramento e supportare processi decisionali basati su informazioni oggettive e integrate.

L'approccio adottato dal Gruppo è orientato anche al rafforzamento della **governance del dato**, attraverso la progressiva definizione di criteri comuni di raccolta, gestione, qualità, sicurezza e utilizzo delle informazioni. In tale prospettiva, il dato non rappresenta esclusivamente un elemento operativo, ma una risorsa strategica condivisa, funzionale a favorire l'integrazione tra le diverse società del Gruppo, migliorare l'efficienza organizzativa e sostenere l'innovazione continua.

Il percorso di evoluzione verso una **Data Driven Company** costituisce pertanto una componente fondamentale della strategia di trasformazione digitale del Gruppo, creando le condizioni per uno sviluppo sempre più orientato all'innovazione, alla qualità delle informazioni e alla creazione di valore per clienti, collaboratori, partner e altri stakeholder. Per supportare tale percorso, il Gruppo sta sviluppando un'architettura tecnologica basata su un **Data Lake** centralizzato, finalizzata all'integrazione delle principali basi dati aziendali e alla creazione di un'unica fonte informativa a supporto delle attività di analisi e reporting

6.4 Intelligenza artificiale

L'Intelligenza Artificiale rappresenta una delle principali direttrici di evoluzione del percorso di trasformazione digitale del Gruppo. L'approccio adottato non considera l'AI come un semplice strumento tecnologico, bensì come un fattore abilitante capace di supportare le persone nello svolgimento delle proprie attività, favorendo modalità di lavoro più efficienti e orientate alla creazione di valore. L'obiettivo non è sostituire le competenze professionali, bensì amplificarne il valore, riducendo il tempo dedicato alle attività ripetitive e consentendo alle persone di concentrarsi su attività a maggiore contenuto professionale.

In tale prospettiva, il Gruppo promuove un utilizzo dell'Intelligenza Artificiale basato sul principio della **centralità della persona**, secondo cui i sistemi di AI costituiscono un supporto alle attività operative e decisionali senza sostituire il ruolo, la responsabilità e il giudizio delle risorse umane. **L'intervento umano rimane pertanto un elemento essenziale nei processi che comportano valutazioni professionali, relazioni con i clienti o decisioni aventi impatti significativi.**

L'evoluzione dell'Intelligenza Artificiale viene inoltre affrontata secondo un approccio progressivo e responsabile, privilegiando l'integrazione delle soluzioni AI nei processi aziendali già esistenti, la sperimentazione controllata di nuovi casi d'uso e la valutazione continua dei benefici, dei rischi e delle implicazioni organizzative connesse al loro utilizzo.

Il Gruppo considera infine l'Intelligenza Artificiale un'importante opportunità per stimolare l'innovazione, favorire la diffusione di nuove competenze e supportare lo sviluppo di servizi sempre più evoluti, mantenendo al contempo elevati standard di affidabilità, sicurezza, trasparenza e controllo.

6.5 Cybersecurity e resilienza digitale

La progressiva digitalizzazione dei processi aziendali e l'incremento dell'utilizzo di dati e tecnologie digitali rendono la cybersecurity **un elemento imprescindibile della strategia di trasformazione del Gruppo**. La protezione delle informazioni, la continuità operativa e la resilienza dei sistemi informativi costituiscono infatti presupposti fondamentali per garantire l'affidabilità dei servizi, la tutela dei dati e la fiducia degli stakeholder.

L'approccio del Gruppo alla sicurezza informatica si basa sull'adozione di un insieme coordinato di misure organizzative, tecnologiche e procedurali finalizzate alla prevenzione, al monitoraggio e alla gestione dei principali rischi informatici. Tali misure sono orientate a rafforzare la capacità dell'organizzazione di prevenire accessi non autorizzati, individuare tempestivamente eventuali anomalie e garantire un'adeguata risposta agli incidenti di sicurezza.

Particolare attenzione è inoltre dedicata alla protezione del patrimonio informativo aziendale e dei dati personali trattati dal Gruppo, attraverso l'adozione di presidi coerenti con il quadro normativo vigente e con le migliori pratiche in materia di sicurezza delle informazioni. **La gestione della cybersecurity è pertanto considerata parte integrante del più ampio sistema di governance dei rischi e contribuisce a sostenere lo sviluppo della trasformazione digitale in un contesto caratterizzato da crescente complessità tecnologica.**

In tale prospettiva, il Gruppo promuove un approccio orientato al miglioramento continuo dei propri livelli di sicurezza e resilienza digitale, accompagnando l'evoluzione delle tecnologie con il costante rafforzamento dei presidi di protezione e delle capacità di risposta ai rischi cyber.

6.6 Competenze digitali

Il successo del percorso di trasformazione digitale del Gruppo è strettamente legato alla **crescita delle competenze delle proprie persone**. L'adozione di nuove tecnologie richiede infatti non solo investimenti in strumenti e infrastrutture, ma anche lo sviluppo di una **cultura organizzativa orientata all'innovazione, all'apprendimento continuo e all'utilizzo consapevole delle soluzioni digitali**.

In tale contesto, il Gruppo promuove iniziative formative finalizzate a rafforzare le competenze digitali delle proprie risorse, favorendo una maggiore familiarità con gli strumenti tecnologici e supportando l'evoluzione delle modalità di lavoro. Particolare attenzione è dedicata alla diffusione di una **cultura della sicurezza informatica**, volta a rendere ciascun collaboratore consapevole del proprio ruolo nella protezione delle informazioni aziendali e nella prevenzione dei principali rischi cyber.

Parallelamente, il Gruppo intende accompagnare la progressiva introduzione di soluzioni di Intelligenza Artificiale attraverso attività di sensibilizzazione e formazione, con l'obiettivo di promuoverne un utilizzo efficace, responsabile e coerente con i principi aziendali. In tale prospettiva, lo sviluppo delle competenze digitali rappresenta un elemento fondamentale per favorire l'adozione delle nuove tecnologie e valorizzarne pienamente le potenzialità a supporto delle attività aziendali.

Il Gruppo considera pertanto **il capitale umano uno dei principali fattori abilitanti della trasformazione digitale**, nella convinzione che l'innovazione tecnologica possa produrre valore duraturo solo se accompagnata dalla crescita delle competenze, dalla diffusione della cultura digitale e dal coinvolgimento attivo delle persone.

6.7 Benefici attesi

Il percorso di trasformazione digitale intrapreso dal Gruppo è finalizzato a generare valore per l'organizzazione e per i propri stakeholder attraverso il miglioramento continuo dei processi, dei servizi e delle modalità di lavoro. I principali benefici attesi sono sintetizzati nella tabella seguente.

Stakeholder	Benefici attesi
Clienti	Miglioramento della qualità, dell'efficienza e della tempestività dei servizi, attraverso una maggiore digitalizzazione dei processi e una più efficace gestione delle informazioni.
Dipendenti e collaboratori	Disponibilità di strumenti digitali evoluti, riduzione delle attività ripetitive, maggiore supporto alle attività operative e sviluppo delle competenze digitali.
Gruppo	Maggiore efficienza organizzativa, migliore integrazione tra le diverse funzioni aziendali, processi decisionali supportati da dati affidabili e maggiore capacità di innovazione.
Fornitori e partner	Maggiore integrazione digitale nei processi di collaborazione, miglioramento della condivisione delle informazioni e progressiva semplificazione delle interazioni operative.

Stakeholder	Benefici attesi
Investitori e altri stakeholder	Maggiore qualità, affidabilità e disponibilità delle informazioni a supporto dei processi decisionali, della trasparenza e della creazione di valore nel lungo periodo.

6.8 Roadmap

Il percorso di trasformazione digitale del Gruppo è concepito come un processo di evoluzione continua, volto ad accompagnare lo sviluppo del modello di business e a rispondere in modo efficace ai cambiamenti del mercato, all'evoluzione delle tecnologie e alle crescenti aspettative degli stakeholder.

Nei prossimi anni il Gruppo intende proseguire il percorso di innovazione attraverso il **progressivo consolidamento della governance del dato, l'evoluzione delle piattaforme digitali, il rafforzamento delle soluzioni di Business Intelligence e l'integrazione graduale dell'Intelligenza Artificiale nei processi aziendali**, privilegiando gli ambiti nei quali tali tecnologie possono generare un concreto valore aggiunto in termini di efficienza, qualità dei servizi e supporto alle decisioni.

Parallelamente, il Gruppo continuerà a investire nel rafforzamento della cybersecurity, nello sviluppo delle competenze digitali delle proprie persone e nella diffusione di una cultura dell'innovazione responsabile, nella consapevolezza che il valore delle tecnologie dipenda dalla capacità dell'organizzazione di adottarle in modo sicuro, consapevole e coerente con i propri principi di governance.

La trasformazione digitale è un percorso continuo e progressivo, destinato a evolvere parallelamente allo sviluppo del modello di business e delle esigenze dei propri stakeholder, nella consapevolezza che l'innovazione rappresenti un fattore essenziale per sostenere la competitività e la creazione di valore nel lungo periodo.

Allegati

7

7. Allegati

7.1 Glossario

Analisi di doppia materialità (Double Materiality Assessment – DMA): Processo attraverso il quale il Gruppo identifica e valuta gli impatti, i rischi e le opportunità (IRO) rilevanti sotto il profilo della sostenibilità, considerando sia gli effetti generati dall'organizzazione sulle persone e sull'ambiente (materialità d'impatto), sia gli effetti che le questioni ESG possono produrre sulle performance economico-finanziarie del Gruppo (materialità finanziaria).

Business Intelligence (BI): Insieme di strumenti e metodologie finalizzati alla raccolta, organizzazione e analisi dei dati aziendali a supporto dei processi decisionali.

CapEx (Capital Expenditure): Investimenti in conto capitale destinati all'acquisizione, allo sviluppo o al miglioramento di beni materiali, immateriali o infrastrutture.

Catena del valore: Insieme delle attività, dei soggetti e delle relazioni che contribuiscono alla creazione di valore del Gruppo, comprendendo sia la catena a monte (fornitori, partner e prestatori di servizi), sia la catena a valle (clienti e utenti finali).

Codice Etico: Documento che definisce i principi di comportamento, i valori e le regole cui devono attenersi amministratori, dipendenti, collaboratori e partner del Gruppo nello svolgimento delle proprie attività.

Comitato ESG: Organismo interno con funzioni di indirizzo, coordinamento e monitoraggio delle iniziative in materia di sostenibilità e della predisposizione del Report di Sostenibilità.

CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive): Direttiva europea che disciplina gli obblighi di rendicontazione societaria di sostenibilità.

Data Driven Company: Modello organizzativo nel quale i dati costituiscono un patrimonio strategico e rappresentano il principale supporto ai processi decisionali, operativi e di pianificazione.

Data Lake: Infrastruttura informatica destinata alla raccolta e integrazione dei dati provenienti da differenti sistemi aziendali, finalizzata alla loro valorizzazione e utilizzo per attività di analisi, reporting e sviluppo di soluzioni di Business Intelligence e Intelligenza Artificiale.

ESG (Environmental, Social, Governance): Insieme delle tematiche ambientali, sociali e di governance considerate rilevanti nella gestione sostenibile dell'impresa.

ESGeo: Applicativo utilizzato dal Gruppo per la raccolta, il consolidamento, la validazione e il monitoraggio delle informazioni utilizzate ai fini della rendicontazione ESG.

ESRS (European Sustainability Reporting Standards): Principi europei di rendicontazione della sostenibilità adottati dalla Commissione Europea.

GHG Protocol: Standard internazionale per la quantificazione e la rendicontazione delle emissioni di gas a effetto serra.

Governance del dato (Data Governance): Insieme delle regole, dei processi e delle responsabilità finalizzate a garantire qualità, affidabilità, sicurezza, disponibilità e corretto utilizzo del patrimonio informativo aziendale.

Human in the Loop: Principio secondo il quale l'Intelligenza Artificiale supporta le attività operative e decisionali senza sostituire il giudizio, la responsabilità e il controllo delle persone.

Intelligenza Artificiale (Artificial Intelligence – AI): Tecnologie in grado di supportare attività di analisi, elaborazione delle informazioni e automazione di specifici processi, mantenendo il controllo umano sulle decisioni rilevanti.

IRO (Impatti, Rischi e Opportunità): Effetti positivi o negativi, attuali o potenziali, derivanti dalle attività del Gruppo o dal contesto esterno, che risultano rilevanti ai fini della sostenibilità.

ISO: Norme internazionali emanate dall'International Organization for Standardization volte a disciplinare sistemi di gestione e requisiti organizzativi in specifici ambiti (es. qualità, ambiente, salute e sicurezza).

KPI (Key Performance Indicator): Indicatore quantitativo o qualitativo utilizzato per monitorare il raggiungimento di obiettivi o le performance del Gruppo.

Materialità: Principio secondo il quale vengono rendicontate le informazioni considerate rilevanti per comprendere gli impatti, i rischi e le opportunità del Gruppo.

Modello 231: Modello di organizzazione, gestione e controllo adottato ai sensi del D.Lgs. 231/2001 per prevenire la commissione dei reati presupposto della responsabilità amministrativa degli enti.

Opex (Operating Expenditure): Costi operativi sostenuti per la gestione ordinaria delle attività aziendali.

Pillar ESG: Macro-ambiti della sostenibilità: Ambientale (Environmental), Sociale (Social) e Governance.

Privacy: Insieme delle misure organizzative e tecniche adottate dal Gruppo per garantire la tutela dei dati personali nel rispetto della normativa vigente.

Rappresentazione fedele: Principio degli ESRS secondo cui le informazioni devono essere complete, neutrali e prive di errori significativi, rappresentando in modo equilibrato sia gli aspetti positivi sia quelli negativi.

Scope 1: Emissioni dirette di gas a effetto serra derivanti da fonti possedute o controllate dal Gruppo.

Scope 2: Emissioni indirette associate alla produzione dell'energia elettrica, termica o frigorifera acquistata e consumata dal Gruppo.

Scope 3: Altre emissioni indirette generate lungo la catena del valore, a monte e a valle delle attività del Gruppo.

Stakeholder: Persone, organizzazioni o categorie di soggetti che possono influenzare o essere influenzati dalle attività del Gruppo.

Target ESG: Obiettivi definiti dal Gruppo per migliorare nel tempo le proprie performance di sostenibilità.

Trasformazione digitale: Percorso di evoluzione organizzativa e tecnologica volto a migliorare processi, servizi, capacità decisionale e creazione di valore attraverso l'utilizzo dei dati e delle tecnologie digitali.

Whistleblowing: Sistema che consente di segnalare, anche in forma riservata, violazioni di norme, principi etici o procedure aziendali, garantendo la tutela del segnalante secondo la normativa vigente.

Si riporta di seguito una tabella con i principali acronimi utilizzati nel report

Tabella dei principali acronimi	
AI	Artificial Intelligence
BI	Business Intelligence

Tabella dei principali acronimi

CapEx	Capital Expenditure
CSRD	Corporate Sustainability Reporting Directive
DMA	Double Materiality Assessment
ESG	Environmental, Social and Governance
ESRS	European Sustainability Reporting Standards
GHG	Greenhouse Gas
IRO	Impatti, Rischi e Opportunità
KPI	Key Performance Indicator
OpEx	Operating Expenditure
RSA	Rappresentanza Sindacale Aziendale
RSU	Rappresentanza Sindacale Unitaria
RLS	Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza

7.2 Principali riferimenti normativi e standard di riferimento

Il presente allegato riporta i principali riferimenti normativi, gli standard internazionali, le metodologie tecniche e le norme volontarie richiamate nella predisposizione del Report di Sostenibilità. L'elenco ha finalità esclusivamente informativa e non rappresenta un'attestazione di conformità a tutti i riferimenti indicati, salvo ove espressamente specificato nel documento.

Normativa europea sulla rendicontazione di sostenibilità

Riferimento	Descrizione
Direttiva (UE) 2022/2464 – Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)	Business Intelligence
Direttiva 2013/34/UE (Accounting Directive), come modificata dalla CSRD	Capital Expenditure
Regolamento (UE) 2020/852 – Tassonomia europea	Corporate Sustainability Reporting Directive

Standard europei di rendicontazione

Riferimento	Descrizione
Commission Delegated Regulation (EU) 2023/2772	Regolamento che adotta gli European Sustainability Reporting Standards (ESRS)
ESRS 1 – General Requirements	Principi generali di rendicontazione
ESRS 2 – General Disclosures	Informazioni generali
ESRS E1 – Climate Change	Cambiamenti climatici
ESRS S1 – Own Workforce	Cambiamenti climatici
ESRS S2 – Workers in the Value Chain	Lavoratori della catena del valore
ESRS S3 – Affected Communities	Comunità interessate
ESRS S4 – Consumers and End-users	Consumatori e utenti finali
ESRS G1 – Business Conduct	Condotta delle imprese

Standard e metodologie tecniche utilizzate

Riferimento	Descrizione
GHG Protocol – Corporate Accounting and Reporting Standard	Quantificazione delle emissioni di gas a effetto serra
GHG Protocol – Scope 2 Guidance	Calcolo delle emissioni Scope 2
GHG Protocol – Corporate Value Chain (Scope 3) Standard	Valutazione delle emissioni indirette Scope 3
DEFRA Greenhouse Gas Conversion Factors	Fattori di emissione per combustibili e trasporti
AIB European Residual Mix e Total Supplier Mix	Fattori di emissione dell'energia elettrica
IPCC Sixth Assessment Report (AR6)	Riferimenti scientifici per gli scenari climatici

Principali riferimenti normativi ambientali

Riferimento	Descrizione
Regolamento (UE) 2024/1781 – Ecodesign for Sustainable Products Regulation (ESPR)	Quadro europeo sulla progettazione sostenibile dei prodotti
Regolamento (UE) 2025/40 – Packaging and Packaging Waste Regulation (PPWR)	Nuova disciplina europea sugli imballaggi e i rifiuti di imballaggio

Principali riferimenti normativi sociali

Riferimento	Descrizione
D.Lgs. 81/2008	Testo Unico sulla salute e sicurezza sul lavoro
Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR)	Protezione dei dati personali
Direttiva (UE) 2019/1937	Protezione degli informatori (Whistleblowing)
D.Lgs. 24/2023	Recepimento italiano della Direttiva Whistleblowing
Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro (CCNL) applicati dal Gruppo	Disciplina dei rapporti di lavoro

Principali riferimenti normativi di governance

Riferimento	Descrizione
D.Lgs. 231/2001	Responsabilità amministrativa degli enti e Modelli Organizzativi 231
Codice Civile	Normativa generale applicabile alle società italiane

Standard e certificazioni richiamate nel Report

Riferimento	Descrizione
ISO 9001	Sistema di Gestione della Qualità
ISO 14001	Sistema di Gestione Ambientale
ISO 45001	Sistema di Gestione per la Salute e Sicurezza sul Lavoro
UNI/PdR 125:2022	Sistema di gestione per la parità di genere

7.3 ESRS Content Index

7.3.1 Tabella di raccordo agli ESRS

La presente tabella ha lo scopo di agevolare la consultazione del Report di Sostenibilità, fornendo un raccordo tra le disclosure previste dagli European Sustainability Reporting Standards (ESRS) e le corrispondenti sezioni del documento. Il Report è predisposto su base volontaria e pertanto non costituisce una dichiarazione di piena conformità agli ESRS. Le disclosure riportate riflettono gli esiti dell'analisi di doppia materialità, le disposizioni transitorie applicate e il principio di proporzionalità adottato dal Gruppo.

Legenda	
✓ Completa	Disclosure sviluppata integralmente nel Report
P Parziale	Disclosure sviluppata solo parzialmente o con limitazioni motivate
T	Disclosure sviluppata applicando le disposizioni transitorie previste dagli ESRS
N/A	Tema non materiale o disclosure non applicabile

Standard	Disclosure	Rilevanza	Inclusa	Stato	Localizzazione e (pag.)
ESRS 2	BP-1 – Principi generali	Rilevante	Sì	✓	8-11
ESRS 2	BP-2 – Circostanze specifiche	Rilevante	Sì	✓	11-14
ESRS 2	GOV-1 – Ruolo degli Organi	Rilevante	Sì	✓	16-18
ESRS 2	GOV-1 – Informazioni agli Organi	Rilevante	Sì	✓	19
ESRS 2	GOV-3 – Incentivi	Rilevante	Sì	✓	19
ESRS 2	GOV-4 – Due Diligence	Rilevante	Sì	P	19-20
ESRS 2	GOV-5 – Sistema di controllo interno	Rilevante	Sì	✓	20-21
ESRS 2	SBM-1 – Modello di business	Rilevante	Sì	✓	22-36
ESRS 2	SBM-2 – Stakeholder	Rilevante	Sì	✓	36-37
ESRS 2	SBM-3 – Impatti, rischi e opportunità	Rilevante	Sì	✓	37-49
ESRS 2	IRO-1 – Processo di doppia materialità	Rilevante	Sì	✓	50-53
ESRS 2	IRO-2 – Obblighi di informativa	Rilevante	Sì	✓	53-56
ESRS E1	Cambiamento climatico	Rilevante	Sì	P	58-74
ESRS E2	Inquinamento	Non rilevante	No	N/A	-
ESRS E3	Acque e risorse marine	Non rilevante	No	N/A	-
ESRS E4	Biodiversità	Non rilevante	No	N/A	-
ESRS E5	Economia circolare	Non rilevante	No	N/A	-
ESRS S1	Forza lavoro propria	Rilevante	Sì	P – T	76-101

Standard	Disclosure	Rilevanza	Inclusa	Stato	Localizzazione (pag.)
ESRS S2	Lavoratori della catena del valore	Rilevante	Sì	P - T	102-111
ESRS S3	Comunità interessate	Rilevante	Sì	P - T	112-121
ESRS S4	Consumatori e utenti finali	Rilevante	Sì	P - T	122-133
ESRS G1	Condotta aziendale	Rilevante	Sì	P	135-148
Extra ESRS	Innovazione e trasformazione digitale	Rilevante	Sì	✓	150-154

7.3.2 Tabella di verifica della copertura delle principali disclosure

La presente tabella integra l'indice di raccordo riportato nella Tabella A e fornisce una valutazione sintetica del livello di copertura delle principali Disclosure Requirements previste dagli European Sustainability Reporting Standards (ESRS) e sviluppate nel presente Report.

La valutazione è stata effettuata dal Gruppo nell'ambito del processo di predisposizione del Report, tenendo conto:

- degli esiti dell'analisi di doppia materialità;
- del principio di proporzionalità adottato per la rendicontazione volontaria;
- dell'applicazione delle disposizioni transitorie previste dall'ESRS 1;
- del livello di maturità del sistema di reporting ESG del Gruppo nel primo esercizio di rendicontazione.

Il livello di copertura non rappresenta un giudizio di conformità agli ESRS, bensì una valutazione interna finalizzata a fornire maggiore trasparenza sul grado di sviluppo delle diverse disclosure e ad agevolare la consultazione del Report da parte dei lettori e delle attività di assurance.

I livelli di copertura sono stati definiti secondo il seguente schema:

Livello	Descrizione
Completa	La disclosure è stata sviluppata in modo sostanzialmente completo rispetto ai requisiti informativi ritenuti applicabili al Gruppo.
Parziale	La disclosure è stata sviluppata solo in parte, in ragione del livello di maturità dei dati disponibili, della natura volontaria del Report o di specifiche limitazioni motivate.
Disposizione transitoria	La disclosure è stata predisposta applicando le disposizioni transitorie previste dall'ESRS 1.
N/A	La disclosure non è applicabile oppure il relativo tema è risultato non materiale a seguito dell'analisi di doppia materialità.

Disclosure	Livello di copertura	Osservazioni
ESRS 2 - BP-1	Completa	Principi di redazione, conformità, perimetro, metodologia, fonti dati indicati
ESRS 2 - BP-2	Completa	Circostanze specifiche, stime, comparabilità, catena del valore indicati
ESRS 2 - GOV-1	Completa	Governance ESG, ruoli e responsabilità indicati
ESRS 2 - GOV-2	Completa	Flussi informativi verso gli organi sociali indicati

Disclosure	Livello di copertura	Osservazioni
ESRS 2 - GOV-3	Completa	Assenza di sistemi di incentivazione ESG formalizzati
ESRS 2 - GOV-4	Parziale	Processo di due diligence non pienamente strutturato
ESRS 2 - GOV-5	Completa	Sistema di controllo interno e processo di raccolta dati
ESRS 2 - SBM-1	Completa	Modello di business e catena del valore rappresentati
ESRS 2 - SBM-2	Completa	Stakeholder e modalità di coinvolgimento rappresentati
ESRS 2 - SBM-3	Completa	Integrazione degli IRO nella strategia
ESRS 2 - IRO-1	Completa	Processo di doppia materialità predisposto
ESRS 2 - IRO-2	Completa	Mappatura delle disclosure materiali
ESRS - E1-1	Non presente	Piano di transizione climatica non predisposto
ESRS - E1-2	Parziale	Politica climatica specifica non formalizzata; indirizzo comportamentale definito in codice etico e altre linee guida adottate dal Gruppo
ESRS - E1-3	Completa	Azioni di mitigazione e adattamento sviluppate.
ESRS - E1-4	Parziale	Target quantitativi non ancora definiti.
ESRS - E1-5	Completa	Consumi energetici rendicontati.
ESRS - E1-6	Parziale	Emissioni Scope 1, Scope 2 sviluppate. Emissioni Scope 3 non misurate
ESRS - E1-7	N/A	Assorbimenti GHG e progetti di mitigazione non presenti delle emissioni non previsti
ESRS - E1-8	N/A	Carbon pricing interno non adottato.
ESRS - E1-9	Parziale	Effetti finanziari, rischi e opportunità climatiche sviluppati a livello qualitativo
ESRS - E2	N/A	Non materiale
ESRS - E3	N/A	Non materiale
ESRS - E4	N/A	Non materiale
ESRS - E5	N/A	Non materiale
ESRS - S1-1	Completo	Politiche relative alla propria forza lavoro indicate
ESRS - S1-2	Completo	Modalità di coinvolgimento stakeholder indicate
ESRS - S1-3	Completo	Processi per porre rimedio agli impatti negativi e canali che consentono ai lavoratori propri di sollevare preoccupazioni

Disclosure	Livello di copertura	Osservazioni
ESRS - S1-4	Completo	Interventi su impatti rilevanti per la forza lavoro propria e approcci per la mitigazione dei rischi rilevanti e
ESRS - S1-5	Parziale	Target quantitativi non ancora definiti.
ESRS - S1-6	Completo	Caratteristiche dei dipendenti indicate
ESRS - S1-7	Parziale	Caratteristiche dei non dipendenti indicate parzialmente
ESRS - S1-8	Completo	Copertura della contrattazione collettiva e dialogo sociale dichiarati
ESRS - S1-9	Completo	Metriche diversità dichiarate
ESRS - S1-10	Completo	Salari adeguati legati a quanto previsto dai CCNL
ESRS - S1-11	Completo	Protezione sociale dichiarata
ESRS - S1-12	Completo	Persone con disabilità e tematiche correlate dichiarate
ESRS - S1-13	Parziale	Parte degli indicatori relativi alla formazione e revisione delle prestazioni non disponibili
ESRS - S1-14	Completo	Metriche di salute e sicurezza dichiarate
ESRS - S1-15	Completo	Metriche dell'equilibrio tra vita professionale e vita privata dichiarate
ESRS - S1-16	Parziale	Metriche di retribuzione (divario retributivo e retribuzione totale) dichiarate su RAL e non su stipendio orario
ESRS - S1-17	Completo	Incidenti, denunce e impatti gravi in materia di diritti umani
ESRS - S2-1	Completo Disp. transitoria	Politiche connesse ai lavoratori nella catena del valore trattate
ESRS - S2-2	Completo Disp. transitoria	Processi di coinvolgimento dei lavoratori nella catena del valore descritti
ESRS - S2-3	Completo Disp. transitoria	Processi per porre rimedio agli impatti negativi e canali che consentono ai lavoratori nella catena del valore di esprimere preoccupazioni trattati
ESRS - S2-4	Completo Disp. transitoria	Interventi su impatti rilevanti per i lavoratori nella catena del valore e approcci per la gestione dei rischi rilevanti e il conseguimento di opportunità rilevanti per i lavoratori nella catena del valore, nonché efficacia di tali azioni trattati
ESRS - S2-5	Parziale Disp. transitoria	Target quantitativi non ancora definiti.
ESRS - S3-1	Completo Disp. transitoria	Politiche relative alle comunità interessate trattate
ESRS - S3-2	Completo Disp. transitoria	Processi di coinvolgimento delle comunità interessate in merito agli impatti trattati
ESRS - S3-3	Completo Disp. transitoria	Processi per porre rimedio agli impatti negativi e canali che consentono alle comunità interessate di esprimere preoccupazioni trattati
ESRS - S3-4	Completo Disp. transitoria	Interventi su impatti rilevanti sulle comunità interessate e approcci per gestire i rischi rilevanti e conseguire opportunità rilevanti per le comunità interessate, nonché efficacia di tali azioni trattati

Disclosure	Livello di copertura	Osservazioni
ESRS - S3-5	Parziale Disp. transitoria	Target quantitativi non ancora definiti.
ESRS - S4-1	Completo Disp. transitoria	Politiche connesse ai consumatori e agli utilizzatori finali trattate
ESRS - S4-2	Completo Disp. transitoria	Processi di coinvolgimento dei consumatori e degli utilizzatori finali in merito agli impatti trattati
ESRS - S4-3	Completo Disp. transitoria	Processi per porre rimedio agli impatti negativi e canali che consentono ai consumatori e agli utilizzatori finali di esprimere preoccupazioni trattati
ESRS - S4-4	Completo Disp. transitoria	Interventi su impatti rilevanti per i consumatori e gli utilizzatori finali e approcci per la mitigazione dei rischi rilevanti e il conseguimento di opportunità rilevanti in relazione ai consumatori e agli utilizzatori finali, nonché efficacia di tali azioni trattati
ESRS - S4-5	Parziale Disp. transitoria	Target quantitativi non ancora definiti.
ESRS - G1-1	Completa	Politiche di condotta aziendale trattate
ESRS - G1-2	Completa	Rapporti con i fornitori e pratiche di pagamento trattati
ESRS - G1-3	Completa	Sistema di prevenzione della corruzione descritto
ESRS - G1-4	Completa	Informativa sui casi di corruzione descritta
ESRS - G1-5	Completa	Informativa su influenza politica, lobbying e partecipazione ad associazioni trattata
ESRS - G1-6	Completa	Pratiche di pagamento rendicontate sulla base delle informazioni disponibili
Innovazione e trasformazione digitale	Completa	Capitolo dedicato a Innovazione e Trasformazione Digitale sviluppato volontariamente.

7.4 Fattori di conversione

7.4.1 Fattori di conversione ambientali

Nome	Descrizione	Valore
Benzina_densità	Conversione da L a t - DEFRA Fuel Properties - Petrol (average biofuel blend) - Density	0,000746204
Benzina_MWh	Conversione da L a MWh - DEFRA - Fuel Properties - Petrol - Average Biofuel Blend - Net CV	0,008926
Benzina_ton CO2 eq	Conversione da t a tCO2e - DEFRA Fuels - Petrol (average biofuel blend)	2,77297935
Benzina_densità	Conversione da L a t - DEFRA Fuel Properties - Diesel (average biofuel blend) - Density	0,000832361
Benzina_MWh	Conversione da L a MWh - DEFRA - Fuel Properties - Diesel - Average Biofuel Blend - Net CV	0,009905
Benzina_ton CO2 eq	Conversione da t a tCO2e - DEFRA Fuels - Diesel (average biofuel blend)	3,08794462
Gas naturale_densità	Conversione da smc a t - DEFRA Fuel Properties - Natural Gas - Density	0,000802
Gas Naturale_MWh	Conversione da t a MWh - DEFRA - Fuel Properties - Natural gas - Net CV	12,707
Gas Naturale_tonCO2 eq	Conversione da t a tCO2e - DEFRA Fuels - Natural Gas	2,57546441
Gas Naturale_tonCO2 eq	Conversione da kWh (Gross CV) a tCO2e - DEFRA Fuels - Natural Gas	0,000183
GPL_densità	Conversione da L a t - DEFRA Fuel Properties - LPG - Density	0,000529749
GPL_MWh	Conversione da L a MWh - DEFRA Fuel Properties - LPG - Net CV	0,006761
GPL_tonCO2 eq	Conversione da t a tCO2e - DEFRA Fuels - LPG	2,93936095
R32	Conversione da kg a tCO2e - DEFRA Refrigerant & other - HFC-32 - Total emissions including non-Kyoto products	0,677
R134a	Conversione da kg a tCO2e - DEFRA Refrigerant & other - HFC-134a - Total emissions including non-Kyoto products	1,3
R410a	Conversione da kg a tCO2e - DEFRA Refrigerant & other - R410A - Total emissions including non-Kyoto products	1,924
R290	Conversione da kg a tCO2e - DEFRA Refrigerant & other - R290 (propane) - Total emissions including non-Kyoto products	0,00006
Location based	Conversione da kWh a tCO2e - AIB European Residual Mixes 2025 (Total Supplier Mix IT)	0,000276566
Market based	Conversione da kWh a tCO2e - AIB European Residual Mixes 2025 (Residual Mix IT)	0,0004202

7.4.2 Processi di stima dei consumi in assenza di dati primari

Per alcune sedi operative ubicate all'interno di edifici condominiali non è stato possibile reperire dati puntuali relativi ai consumi energetici, in quanto gli impianti di climatizzazione e/o riscaldamento sono gestiti centralmente e i relativi consumi non risultano contabilizzati separatamente per la singola unità immobiliare. Al fine di garantire

la completezza della rendicontazione ambientale, il Gruppo ha adottato una metodologia di stima parametrica basata sulla superficie dell'unità immobiliare e sulla tipologia di impianto di climatizzazione presente.

In assenza di dati misurati o di diagnosi energetiche riferite ai singoli immobili, il fabbisogno energetico per la climatizzazione è stato stimato mediante l'applicazione di benchmark specifici espressi in kWh/m²anno, definiti sulla base dei dati di consumo del settore terziario riportati nel rapporto ENEA-Assoiimmobiliare "Benchmark di consumo energetico degli edifici per uffici in Italia", elaborato su un campione di 123 edifici ad uso ufficio distribuiti sul territorio nazionale, nonché delle statistiche nazionali sulla prestazione energetica degli edifici pubblicate da ENEA e CTI.

Ai fini della stima sono stati adottati, in via prudenziale, un fabbisogno di energia termica per la climatizzazione invernale pari a **70 kWh/m²anno** e un fabbisogno di energia frigorifera per la climatizzazione estiva pari a **25 kWh/m²anno**, valori collocati all'interno dei range medi di consumo riscontrabili per gli edifici direzionali italiani e utilizzati esclusivamente per gli immobili privi di dati di consumo effettivi.

Il consumo energetico annuo stimato è stato quindi determinato applicando la seguente formula:

Consumo annuo stimato (kWh/anno) = Superficie climatizzata (m²) × Fabbisogno specifico (kWh/m²anno)

Ai fini della validazione del benchmark adottato, è stata effettuata un'analisi di coerenza su una sede del Gruppo per la quale erano disponibili dati di consumo energetico effettivi e informazioni tecniche sufficienti a stimare il fabbisogno energetico complessivo per la climatizzazione. L'analisi ha restituito un valore di circa 105 kWh/m²anno, sostanzialmente allineato al benchmark parametrico di 95 kWh/m²anno, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e della vetustà degli impianti presenti nella sede del Gruppo. Il Gruppo ha pertanto ritenuto il benchmark adottato rappresentativo e prudenziale ai fini delle stime effettuate.

Le emissioni di gas ad effetto serra associate ai consumi stimati sono state calcolate applicando gli stessi fattori di emissione utilizzati per i consumi misurati, garantendo la coerenza metodologica dell'inventario delle emissioni.

La metodologia è stata applicata esclusivamente alle sedi per le quali non erano disponibili dati primari di consumo e rappresenta una **best estimate** predisposta nel rispetto dei principi di rappresentazione fedele, completezza, verificabilità e trasparenza previsti dagli European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Il Gruppo prevede di aggiornare progressivamente tali stime con dati misurati qualora questi divengano disponibili nei futuri esercizi di rendicontazione.

In assenza di informazioni di dettaglio sulla distribuzione infrannuale dei consumi, i consumi energetici stimati sono stati ripartiti proporzionalmente tra i due semestri dell'esercizio, assumendo una distribuzione uniforme ai soli fini della rendicontazione periodica.

Nel caso di fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva e invernale fornito da pompe di calore elettriche, in caso di assenza di informazioni specifiche sul mix energetico del fornitore di energia elettrica (condominiale o comunque della proprietà), le emissioni indirette sono state calcolate utilizzando, sia per il location based, sia per il market based, gli stessi fattori utilizzati per l'acquisto di energia elettrica del resto del perimetro. L'energia consumata ipotizzata è stata calcolata partendo dal fabbisogno di energia termica suddiviso per un COP standard pari a 3.

Nel caso di fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale fornito da centrale termica a gas, le emissioni indirette sono state calcolate utilizzando sia per location based, sia per market based, gli stessi fattori utilizzati per il calcolo delle emissioni di scope 1 per questo tipo di combustibile. L'energia consumata ipotizzata è stata calcolata partendo dal fabbisogno di energia termica suddiviso per un rendimento standard di caldaia assunto pari a 0,9.

Emissioni fuggitive

In assenza di dati relativi alle perdite annuali di gas refrigerante dagli impianti, è stato considerato un valore di perdita medio percentuale pari al **5%** della quantità complessiva presente nell'impianto,

Le emissioni fuggitive associate agli impianti di climatizzazione centralizzati a servizio di immobili in locazione e non soggetti al controllo operativo della società non sono incluse nello Scope 1. Ne sarà valutata eventualmente la rendicontazione come Scope 3 – Categoria 8 (Upstream leased assets), nei prossimi esercizi.

