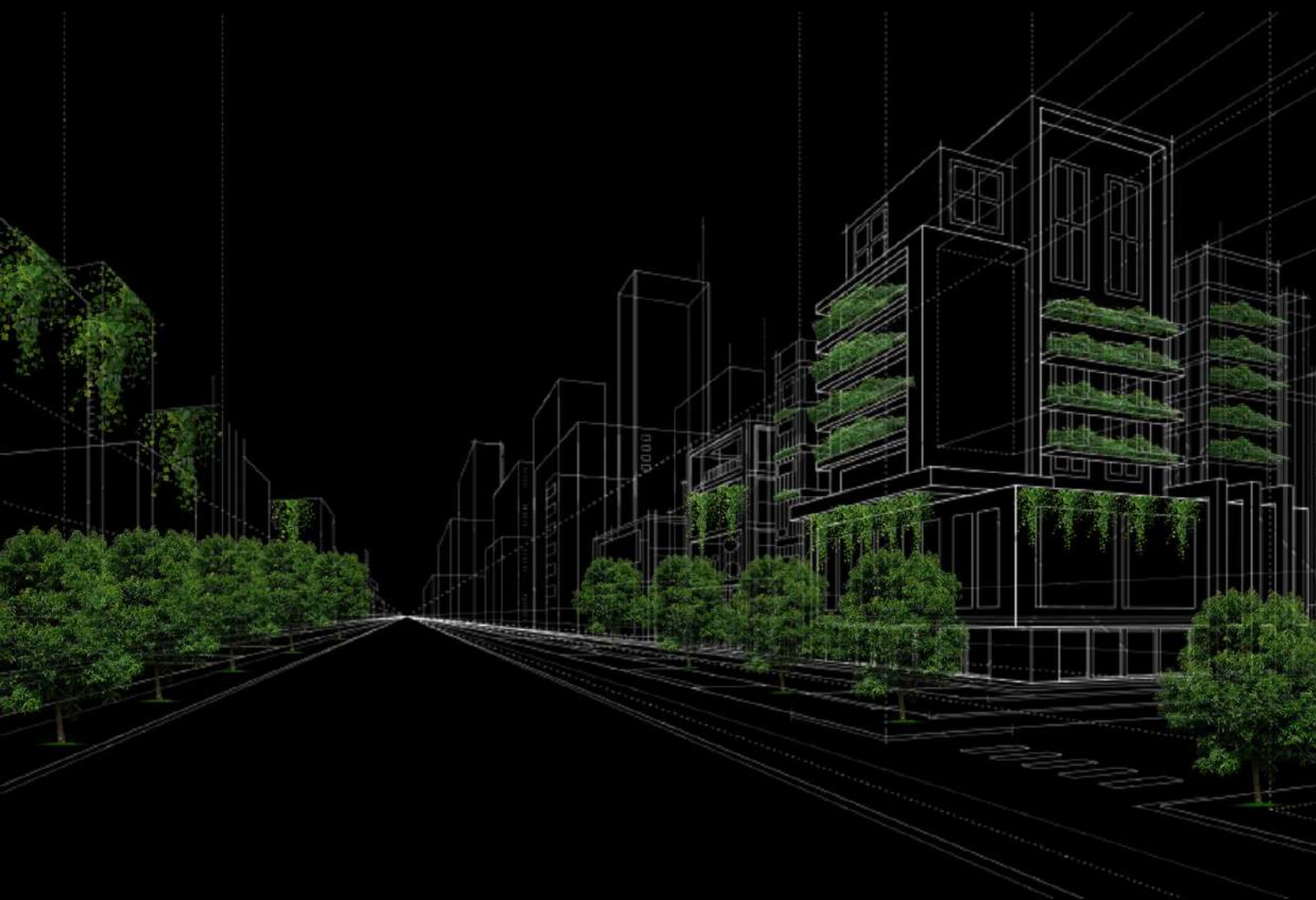
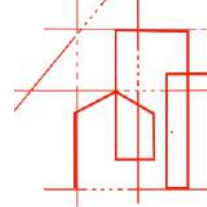




Bilancio di sostenibilità

2023





Sommario

Lettera agli stakeholder	3
Nota metodologica	4
Highlights	6
1. Presentazione della società	7
1.1. Profilo.....	8
1.2. La mission.....	10
1.3 Modello di business	11
1.4 Portafoglio lavori	12
1.5 Struttura e composizione societaria	13
1.5.1 Struttura di governance	13
Key Manager.....	14
1.5.2 Gestione etica del business	15
1.5.3 Gestione sostenibile della value chain	15
2 La sostenibilità di Fenice Immobiliare Generale.....	16
2.1 Mappatura degli stakeholder	17
2.2 Analisi di materialità	18
2.3 Fenice Immobiliare Generale e gli obiettivi di sviluppo sostenibile.....	19
3 Sostenibilità sociale.....	21
3.1 Occupazione e benessere dei lavoratori.....	22
3.2 Salute e sicurezza dei lavoratori	23
4 Sostenibilità ambientale	24
4.1 Gestione delle risorse energetiche	25
4.2 Compliance ambientale	26
5 Sostenibilità economica.....	27
5.1 Performance economica.....	28
5.2 Valore economico generato e distribuito.....	28
GRI Content Index	32

Lettera agli stakeholder

Cari Stakeholder,

è con grande piacere che vi presento il primo Bilancio di Sostenibilità di Fenice Immobiliare Generale Srl, un documento che non solo testimonia il nostro impegno verso una crescita responsabile e sostenibile, ma che rappresenta anche un riflesso della nostra filosofia aziendale.

In questi anni, Fenice Immobiliare Generale ha continuato a crescere e a evolversi, affrontando con successo numerose sfide nel settore immobiliare.

Abbiamo investito in progetti innovativi e sostenibili che non solo migliorano il panorama urbano, ma che contribuiscono anche al benessere delle comunità in cui operiamo.

La sostenibilità è al centro della nostra strategia. Ogni progetto che intraprendiamo è guidato da principi di rigenerazione, efficienza energetica, riduzione dell'impatto ambientale e valorizzazione degli spazi verdi. L'attenzione alla qualità e all'innovazione ci ha permesso di sviluppare edifici che non solo soddisfano le esigenze dei nostri clienti, ma che sono anche in armonia con l'ambiente circostante riducendo il consumo del suolo e rigenerando il patrimonio edilizio esistente con una sensibile riduzione dell'impatto ambientale in termini di consumi e di Co2 prodotta nonché migliorando la qualità della vita dei residenti.

La nostra collaborazione con partner di fiducia e studi di architettura rinomati, ci ha permesso di realizzare progetti che sono un modello di sostenibilità e innovazione. Il nostro obiettivo è continuare su questa strada, ampliando il nostro portafoglio di progetti e rafforzando il nostro impegno verso pratiche aziendali responsabili.

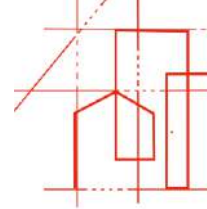
Guardando al futuro, siamo determinati a mantenere alto il nostro standard di eccellenza, a promuovere la trasparenza e a rafforzare il nostro dialogo con tutti i nostri stakeholder, la cui fiducia e supporto sono fondamentali per il nostro successo continuo.

Siamo entusiasti delle opportunità che ci attendono e confidiamo di poter affrontare insieme le sfide che verranno, con la certezza che, uniti, possiamo fare la differenza.



Carlo Caiffa

Amministratore unico e Direttore Generale
Responsabile sviluppo e finanziario
Responsabile Relazioni esterne



Nota metodologica

Questo documento rappresenta il primo Bilancio di Sostenibilità di Fenice Immobiliare Generale Srl, ed è uno strumento di rendicontazione adottato in maniera volontaria per comunicare ai propri stakeholder l'impegno e le iniziative intraprese sui temi di sostenibilità economica, sociale ed ambientale.

Il documento è stato redatto utilizzando i *Sustainability Reporting Standards 2021*, pubblicati dalla Global Reporting Initiative (GRI), come indicato nel GRI Content Index, secondo la modalità "with reference". I principi di rendicontazione adottati sono quelli stabiliti nello Standard GRI 1: accuratezza, equilibrio, chiarezza, comparabilità, completezza, contesto di sostenibilità, tempestività e verificabilità (vedi box a lato). In coerenza a tali principi, il periodo di riferimento del presente documento è l'esercizio 2023 (dal 01/01/2023 al 31/12/2023). Il perimetro di rendicontazione, invece, è circoscritto alla società Fenice Immobiliare Generale Srl.

I KPI rendicontati sono quelli previsti dallo standard di rendicontazione adottato e sono stati selezionati in coerenza con i risultati dell'analisi di materialità, come descritto nel paragrafo "Analisi di materialità" e sono rappresentativi degli specifici ambiti di sostenibilità analizzati e coerenti con le performance realizzate da Fenice Immobiliare Generale Srl. Laddove possibile, essi fanno riferimento al biennio 2022-2023, al fine di permettere il confronto dei dati nel tempo e la valutazione dell'andamento delle attività dell'organizzazione. Nelle diverse sezioni del Bilancio di Sostenibilità, sono segnalate le informazioni quantitative per le quali è stato fatto ricorso a stime.

Inoltre, in presenza di strumenti più adeguati a rappresentare le performance del Fenice Immobiliare Generale su uno specifico tema materiale (ad esempio: Bilancio consuntivo), all'interno dei paragrafi di riferimento è stato fatto rinvio alle fonti per un approfondimento.

Il Bilancio di Sostenibilità di Fenice Immobiliare Generale Srl viene pubblicato con cadenza annuale. Il processo di redazione del Bilancio di Sostenibilità ha visto il coinvolgimento del personale di Fenice Immobiliare Generale Srl, ed è stato validato dall'Amministratore unico in data 07/06/2024.

Una volta approvato, il presente documento è condiviso con tutti gli stakeholder della società.

Per qualsiasi chiarimento in merito è possibile scrivere all'indirizzo info@feniceimmobiliaregenerale.com

I principi di rendicontazione adottati (GRI 1)

Accuratezza: sono rendicontate informazioni corrette e con sufficienti dettagli per consentire una valutazione degli impatti di Fenice Immobiliare Generale Srl.

Equilibrio: le informazioni sono riportate in modo obiettivo, fornendo una rappresentazione equa degli impatti positivi e negativi.

Chiarezza: i testi sono redatti in maniera comprensibile ed accessibile.

Comparabilità: le informazioni sono selezionate, compilate e rendicontate in maniera uniforme, al fine di consentire un'analisi dei cambiamenti nel corso del tempo e di realizzare un'analisi di tali impatti confrontati con quelli di altre organizzazioni.

Completezza: si rendiconta un'informativa esaustiva per valutare gli impatti di Fenice Immobiliare Generale Srl durante il periodo di rendicontazione.

Contesto di sostenibilità: le informazioni sono rendicontate con riferimento al più ampio contesto della sostenibilità.

Tempestività: il Bilancio di Sostenibilità è redatto con cadenza regolare e le informazioni sono rese disponibili a tempo debito per consentire agli stakeholder di adottare decisioni informate.

Verificabilità: il processo di rendicontazione è realizzato in maniera tale che tutte le fasi e le informazioni possono essere esaminate per



Highlights 2023



3

Cantieri

103



Appartamenti

5's Building

Stato avanzamento lavori al 50%.
Prevenduto il 90,4% dell'immobile.

I Giardini di Macchi

Ultimato e venduto al 94% nel 2022. Il
rimanente 6% venduto nel 2023.

G2 Building

Stato avanzamento lavori al 35%.
Prevenduto il 53% dell'immobile.

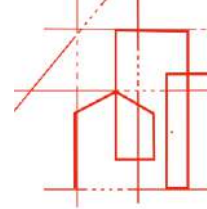


1.662 mgl/€

Valore economico generato di cui
l'84% è stato distribuito agli
stakeholder.



1 Presentazione della società

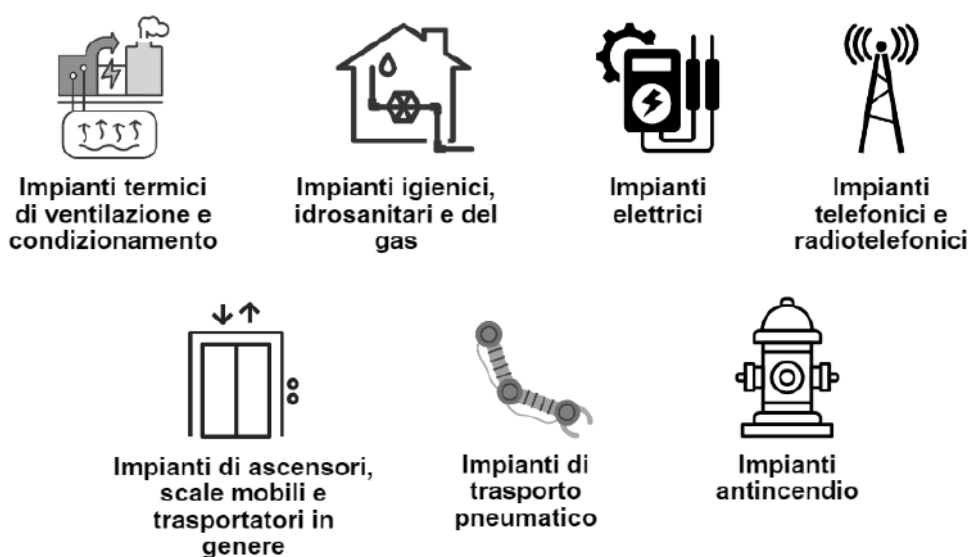


1.1. Profilo

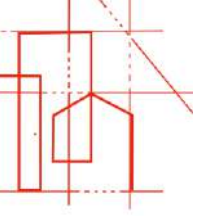
Fenice Immobiliare Generale Srl è una società a responsabilità limitata, controllata al 95% da H.P.S. Srl, specializzata nella realizzazione di lavori edili per fabbricati destinati ad usi industriali, commerciali e civili. La società opera in Italia, la sua sede legale è situata nel Comune di Milano dove realizza le proprie attività attraverso l'ottenimento di contratti di appalto, subappalto, partecipazione a gare d'appalto e aggiudicazioni da parte della Pubblica Amministrazione, enti pubblici e privati, nonché da parte di persone fisiche.

L'azienda è specializzata nella costruzione di prestigiosi edifici a Milano, puntando all'utilizzo delle più avanzate tecnologie per garantire un elevato livello di efficienza energetica, con una classificazione che va dalla classe A in su. Offre residenze di alto livello, con standard abitativi elevati e spazi innovativi di co-living, pensati per soddisfare le esigenze di una clientela sofisticata e moderna.

La società si impegna a fornire servizi di alta qualità nel campo dell'edilizia, garantendo professionalità e affidabilità in ogni fase del processo, compresa la realizzazione, gestione e manutenzione di impianti tecnologici e lavori specializzati con un forte focus sulla sostenibilità ambientale.



Fenice Immobiliare Generale, inoltre, offre servizi di posa in opera e installazione di manufatti realizzati in legno, metallo, materie plastiche, marmo e altri materiali lapidei, oltre a vetri e applicazioni vetrarie. Realizza anche attività di tinteggiatura, verniciatura, impermeabilizzazione, isolamento termico-acustico e anti-umido. L'azienda pone particolare attenzione all'uso di materiali di alta qualità e alla precisione nell'installazione, per garantire risultati duraturi e soddisfacenti per il cliente.



La società è costantemente impegnata nel ridurre l'impatto delle proprie attività sull'ecosistema per contribuire alla creazione di ambienti più sani e sostenibili per le comunità in cui opera, adottando le migliori pratiche e tecnologie disponibili per garantire la sicurezza, l'efficienza energetica e il corretto funzionamento di tutti gli impianti e le strutture coinvolte nei propri progetti edilizi.

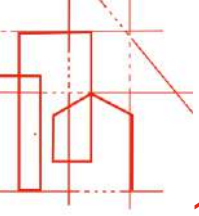
Fenice Immobiliare Generale è amministrata da un Amministratore Unico, il dott. Carlo Caiffa, che esercita i propri poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione per l'attuazione ed il raggiungimento degli scopi sociali e secondo le norme previste dal Codice Civile e dallo Statuto.



1.2 La mission

Realizzare opere edilizie innovative, sostenibili e affidabili, con responsabilità e qualità, per soddisfare le esigenze dei propri clienti e contribuire al benessere della comunità in cui opera. La società opera nel rispetto dei principi e valori etici, tra cui l'onestà, la correttezza, la trasparenza, il rispetto e la salvaguardia dell'ambiente naturale.





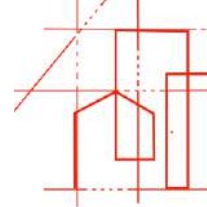
1.3 Modello di business

Fenice Immobiliare Generale si presenta come un partner di fiducia nel settore delle costruzioni, offrendo una gamma completa di servizi di alto livello per la costruzione di edifici industriali, commerciali e residenziali. La società serve una clientela variegata che include la Pubblica Amministrazione, enti pubblici e privati, imprese in cerca di nuovi spazi e privati che desiderano costruire o rinnovare i propri immobili.

Ciò che distingue Fenice Immobiliare Generale è l'impegno, la professionalità e l'affidabilità profusa in ogni fase del processo edilizio. La società si impegna a rispettare rigorosamente le normative vigenti e a garantire il massimo livello di qualità nei lavori eseguiti. Inoltre, si contraddistingue per il suo forte focus sulla sostenibilità ambientale, che persegue attraverso l'utilizzo di materiali e tecnologie eco-compatibili che consentono di ridurre l'impatto ambientale delle attività e delle opere costruite.

La società opera attraverso gare d'appalto, ovvero stabilendo contatti diretti e collaborazioni con professionisti del settore. La sua struttura operativa si basa su un team di professionisti qualificati che utilizzano tecnologie all'avanguardia e collaborano con fornitori affidabili per garantire la massima qualità dei materiali utilizzati. I flussi di ricavi sono generati attraverso una varietà di fonti, tra cui contratti di appalto e subappalto, partecipazione a gare d'appalto, vendita o affitto di immobili, gestione di impianti tecnologici e attività di crowdfunding immobiliare.

Nell'ambito delle proprie attività, Fenice Immobiliare Generale mira costantemente ad instaurare relazioni di fiducia con i clienti, offrendo loro un servizio personalizzato e una comunicazione trasparente e costante durante tutto il processo di realizzazione dei progetti.



1.4 Portafoglio lavori

Tutti i progetti di edilizia sono realizzati seguendo le più moderne tecnologie di progettazione e costruzione, con l'uso di materiali innovativi dalle altissime prestazioni di isolamento termico e acustico. Le opere dispongono di comodi e moderni appartamenti, flessibili nella loro metratura e disposizione. Ogni appartamento presenta rifiniture di pregio, una scelta di materiali di massimo livello, arredi raffinati, ricercati, di lusso.

Particolare attenzione è dedicata agli spazi esterni, con giardini privati ampi al piano terra e terrazze spaziose su ogni piano, creando un senso di apertura e natura per ogni abitazione. I progetti sono realizzati secondo i moderni standard di sostenibilità ambientale, garantendo elevata efficienza energetica e ottenendo una classe energetica A3/A4. Questo assicura comfort abitativo, risparmio energetico e contenimento dei costi di gestione grazie all'utilizzo delle più avanzate tecniche costruttive e all'installazione di impianti all'avanguardia.

Nel 2023 si sono concluse le vendite del cantiere di via Macchi, che era stato ultimato e venduto per il 94% nel 2022; il rimanente 6% è stato venduto nel 2023, anno in cui si è proseguita la lavorazione sui cantieri di via Fioravanti e di Via Giannone, cantiere gestito tramite una società partecipata al 100% da Fenice Immobiliare Generale, che al 31.12.2023, si trovano ad uno stato avanzamento lavori pari al 50% per il primo cantiere, che ha registrato un prevenduto sulla carta pari al 90,4% dell'intero immobile e pari al 35% per il secondo cantiere, che ha registrato un prevenduto sulla carta pari al 53%.

3 progetti

103 appartamenti

>8.811 mq



5'S Building		I Giardini di Macchi		G2 Building	
Località	Via Fioravanti 5 e Via Bramante 43, Milano	Località	Via Macchi 61, Milano	Località	Via Giannone 2, Milano
Superficie Piani	3.108 mq 6	Superficie Piani	2.797 mq 7	Superficie Piani	2.906 mq 7
Stato cantiere 2023	Avanzamento lavori al 50% e prevenduto al 90,4%	Stato cantiere 2023	Ultimato e interamente venduto	Stato cantiere 2023	Avanzamento lavori al 35% e prevenduto al 53%



1.5 Struttura e composizione societaria

1.5.1 Struttura di governance

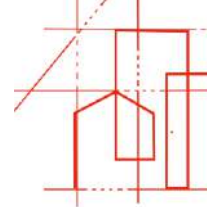
La governance della società è guidata dall'amministratore unico, che rappresenta l'autorità principale nella gestione aziendale e assume un ruolo chiave nella direzione e coordinamento delle attività. L'amministratore unico possiede ampie competenze nel settore immobiliare e finanziario e, oltre a definire e implementare le strategie aziendali, si impegna a integrare i principi dello sviluppo sostenibile in tutte le attività dell'organizzazione. Questo implica la trasformazione delle politiche aziendali in azioni concrete, l'istituzione di procedure operative che riflettano gli obiettivi di sostenibilità e la vigilanza costante sulle performance aziendali rispetto a tali obiettivi. L'amministratore si impegna, inoltre, a promuovere una cultura aziendale improntata alla sostenibilità, coinvolgendo attivamente dipendenti e stakeholder esterni nell'adozione di pratiche e comportamenti sostenibili. Questo coinvolgimento avviene attraverso la creazione di iniziative interne ed esterne e la collaborazione con fornitori e partner che condividono gli stessi valori di sostenibilità.

In quanto titolare effettivo, l'amministratore unico agisce nell'esclusivo interesse della società, garantendo che le transazioni, anche con società del medesimo gruppo, avvengano a valori di mercato normali.

Le criticità segnalate dai dipendenti vengono riportate all'amministratore, sia verbalmente che tramite e-mail. Nel periodo di rendicontazione non sono state riscontrate criticità rilevanti.

La retribuzione dell'amministratore unico è fissa, le norme riguardanti le remunerazioni prevedono un trattamento di fine mandato e il ristoro delle spese vive sostenute per lo svolgimento della mansione.

La società ha scelto volontariamente di eleggere una società di revisione legale, Nexia Audirevi, come organo di controllo fin dall'esercizio 2021. Questa decisione mira a garantire un maggiore controllo sull'operato aziendale, promuovendo la trasparenza e i valori fondamentali della società.



Key Manager



Carlo CAIFFA
Founder e CEO



Elisa CONTARDI
**Responsabile
Amministrazione Finanza e
Controllo**



Marco PANETTA
Responsabile Tecnico

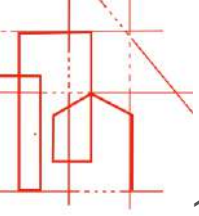


Carolina LA MATTINA
Accounting Specialist



Pasquale PAGNELLO
Coordinatore Generale





1.5.2 Gestione etica del business

Il codice etico rappresenta il documento che definisce i principi, i valori e le linee guida comportamentali che i membri dell'organizzazione devono seguire. Esso serve a orientare le decisioni e le azioni dei dipendenti, promuovendo l'integrità, la correttezza, l'onestà, la trasparenza e il rispetto all'interno dell'organizzazione, il rispetto e la salvaguardia dell'ambiente naturale. Esso fornisce un orientamento per prevenire comportamenti non etici e a mantenere la fiducia degli stakeholder, proteggendo la reputazione dell'organizzazione.

La società è fortemente impegnata a rispettare il principio dell'edilizia sostenibile e la qualità ambientale del costruito: a partire dalla valutazione di impatto ambientale dell'opera, dalla realizzazione delle eventuali attività di bonifica e dalla progettazione volta a rispettare il preesistente e utilizzando materiali sicuri a basso impatto ambientale, fino alla produzione e installazione di sistemi per la riduzione dei consumi energetici e all'utilizzazione delle tecnologie che consentono di migliorare l'efficienza e la qualità dell'edificio o dell'impianto.

Massima attenzione viene posta anche alla sicurezza sul lavoro, al raggiungimento dei più alti livelli qualitativi dei prodotti e dei processi, e all'assunzione di responsabilità sociale nei confronti dell'ambiente e di tutta la comunità.

La società collabora con altre società facenti parte dello stesso gruppo, tutte sotto lo stesso titolare effettivo. È importante sottolineare che tutte le transazioni con queste società avvengono esclusivamente a valore normale di mercato. Questo significa che i prezzi e le condizioni commerciali sono stabiliti in modo equo e riflettono quelli che sarebbero concordati tra parti indipendenti. Tale pratica garantisce trasparenza ed equità nelle operazioni all'interno del gruppo societario.

1.5.3 Gestione sostenibile della value chain

Fenice Immobiliare Generale adotta un approccio diretto nella selezione dei propri fornitori, confrontando attentamente le loro offerte al fine di garantire che le decisioni di acquisto siano in linea con i nostri valori aziendali, inclusa la promozione della sostenibilità ambientale.

Scegliendo con cura i fornitori, viene garantito che i progetti e le operazioni rispettino gli standard più elevati in termini di sostenibilità, promuovendo nel contempo una cultura aziendale improntata alla responsabilità sociale e ambientale.

Questo approccio permette di creare partnership solide con fornitori e partner che condividono gli stessi obiettivi di sostenibilità della società, e di contribuire a ridurre l'impatto ambientale complessivo delle attività aziendali.



2 La sostenibilità di Fenice Immobiliare Generale

2.1 Mappatura degli stakeholder

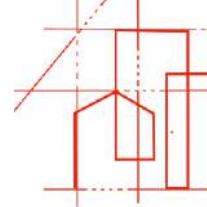
Gli stakeholder rappresentano individui, gruppi o organizzazioni che hanno un interesse nelle attività, nelle decisioni e nei risultati di un'organizzazione, oppure ne sono influenzati. Questi possono includere, ad esempio, dipendenti, clienti, azionisti, fornitori, comunità locali, governi e altri attori coinvolti o impattati dall'organizzazione.

Fenice Immobiliare Generale ha identificato e mappato i principali stakeholder, tenendo in considerazione le caratteristiche distintive del modello di business e considerando i seguenti fattori:

- l'*influenza* dello stakeholder sui processi decisionali strategici o operativi;
- l'*interesse* dell'azienda nel coinvolgere la categoria di stakeholder, tenendo conto della dipendenza delle sue performance aziendali nei confronti di tale categoria;
- l'*urgenza* con cui uno stakeholder richiede risposte o azioni da parte dell'organizzazione.

Nei prossimi anni, l'azienda intende coinvolgere progressivamente i propri stakeholder, riconoscendo l'importanza della loro partecipazione per il successo aziendale nel lungo periodo.



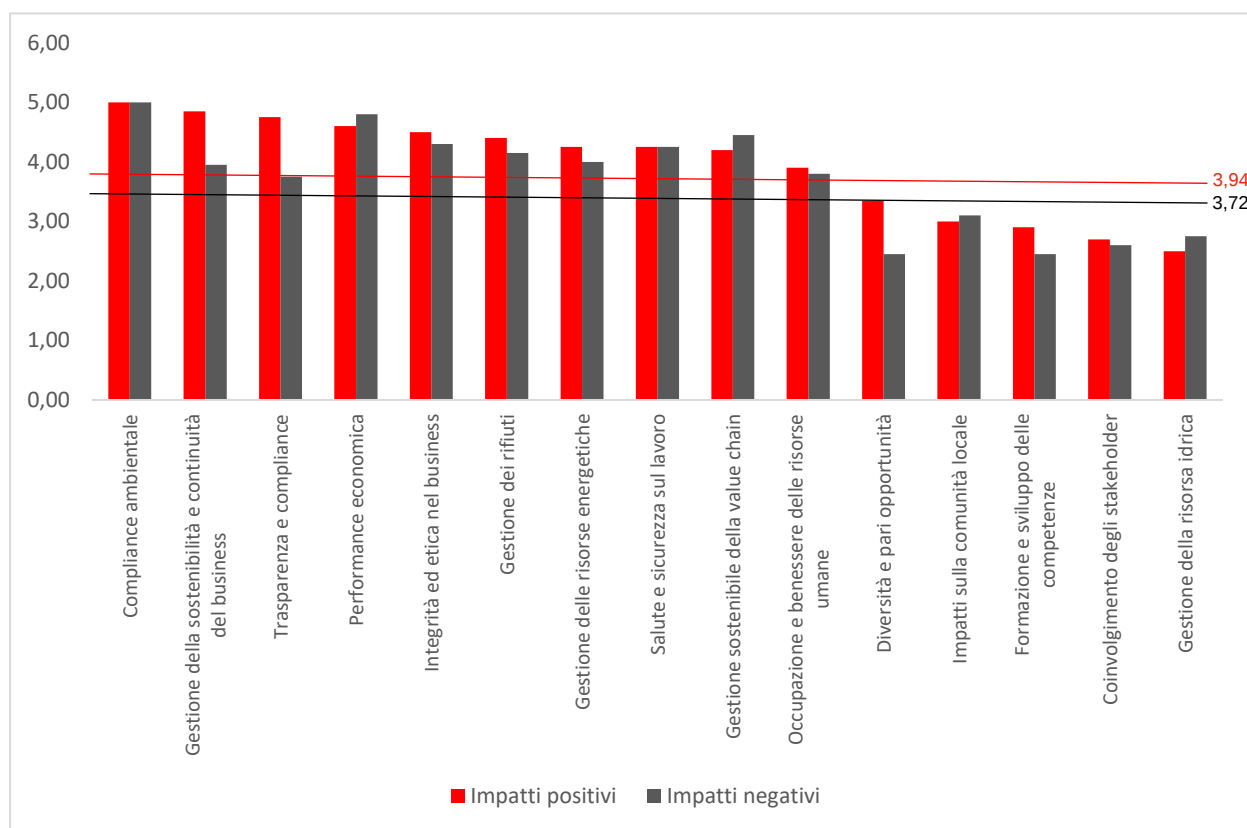


2.2 Analisi di materialità

L'analisi di materialità, volta a identificare i temi più significativi per la sostenibilità, è stata realizzata secondo la prospettiva dell'impatto, in conformità alla metodologia prevista dagli standard 2021 della Global Reporting Initiative, ed è stata strutturata nelle seguenti fasi:

- **analisi degli impatti** ambientali, sociali e relativi alla governance di Fenice Immobiliare Generale, attraverso il riconoscimento degli impatti (positivi, negativi, attuali e potenziali) ed il loro raggruppamento in temi di sostenibilità;
- **definizione delle priorità dei temi di sostenibilità** attraverso l'attribuzione di punteggi rappresentativi della rilevanza degli impatti sia positivi che negativi;
- **definizione della soglia di materialità**, al di sotto della quale un tema non è considerato significativo per l'azienda. Un tema è stato considerato come materiale se almeno ad una delle due prospettive dell'impatto - positiva o negativa - è stata attribuita una valutazione media superiore alla soglia di materialità;
- **validazione dei risultati** del processo di *materiality analysis* da parte della governance di Fenice Immobiliare Generale.

I temi emersi come materiali per la sostenibilità di Fenice Immobiliare Generale trovano una rendicontazione puntuale ed esaustiva all'interno delle diverse sezioni del presente Bilancio di Sostenibilità.



2.3 Fenice Immobiliare Generale e gli obiettivi di sviluppo sostenibile

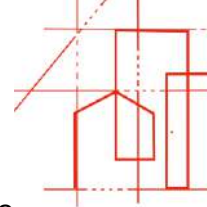
L'Agenda 2030 dell'ONU per lo Sviluppo Sostenibile è un accordo storico firmato nel settembre 2015 da tutti e 193 gli Stati membri delle Nazioni Unite. Il suo obiettivo principale è quello di garantire un futuro sostenibile per il pianeta e per tutti i suoi abitanti. Questo programma d'azione ha definito 17 Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile (SDGs) e 169 target, stabilendo un quadro globale per l'azione fino al 2030.

Gli SDGs rappresentano un'interconnessione tra diverse sfide globali, riconoscendo che lo sviluppo sostenibile richiede un approccio integrato che tenga conto delle complesse interazioni tra temi sociali, ambientali ed economici. Ogni obiettivo contribuisce al miglioramento generale del benessere globale.

Il successo nel raggiungere gli SDGs dipende dalla collaborazione e dall'impegno di tutti gli attori della società, compresi governi, organizzazioni internazionali, società civile e il settore privato. L'attuazione di politiche e pratiche aziendali sostenibili è cruciale per contribuire al conseguimento di questi obiettivi, promuovendo al contempo la crescita economica responsabile e il benessere delle comunità in tutto il mondo.

Sulla base dell'analisi di materialità, sono stati individuati gli SDGs ai quali la società intende contribuire attivamente nel suo percorso di sviluppo sostenibile.



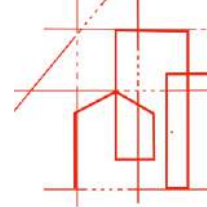


Nella tabella seguente, viene fornita una panoramica degli obiettivi identificati insieme ai relativi temi materiali e alle corrispondenti informative GRI rendicontate nel Bilancio.

Tema materiale	Descrizione	Informative GRI	SDG
Gestione delle risorse energetiche	Adozione di misure volte a promuovere tecnologie e pratiche che possano contribuire alla riduzione del consumo energetico.	3-3, 302-1	
Compliance ambientale	Rispetto delle leggi, delle normative e delle pratiche volte a proteggere l'ambiente.	-	
Gestione dei rifiuti	Gestione efficiente dei rifiuti e promozione di modelli orientati al riutilizzo e al riciclo dei materiali.	-	
Occupazione e benessere delle risorse umane	Approccio dell'organizzazione alla creazione di posti di lavoro e strategia adottata per l'assunzione, l'ingaggio e la fidelizzazione del personale.	3-3, 401-2	
Salute e sicurezza sul lavoro	Garanzia delle condizioni ideali al fine di prevenire, ridurre ed eliminare i rischi relativi alla salute e sicurezza sui luoghi di lavoro.	3-3, 403-9	
Integrità ed etica nel business	Gestione dell'organizzazione basata su valori quali onestà, equità, integrità e responsabilità.	3-3	
Trasparenza e compliance	Impegno nell'utilizzo di una comunicazione coerente, trasparente e in linea con i valori aziendali.	-	
Gestione della sostenibilità e continuità del business	Integrazione della sostenibilità nella strategia e nella gestione aziendale.	-	
Gestione sostenibile della value chain	Valutazione, selezione e gestione della catena del valore in relazione a criteri di sostenibilità.	3-3	
Performance economica	Raggiungere una solidità economico-finanziaria tale da garantire una distribuzione del valore economico agli stakeholder (soci, personale, territorio, ecc.)	3-3, 201 -1	



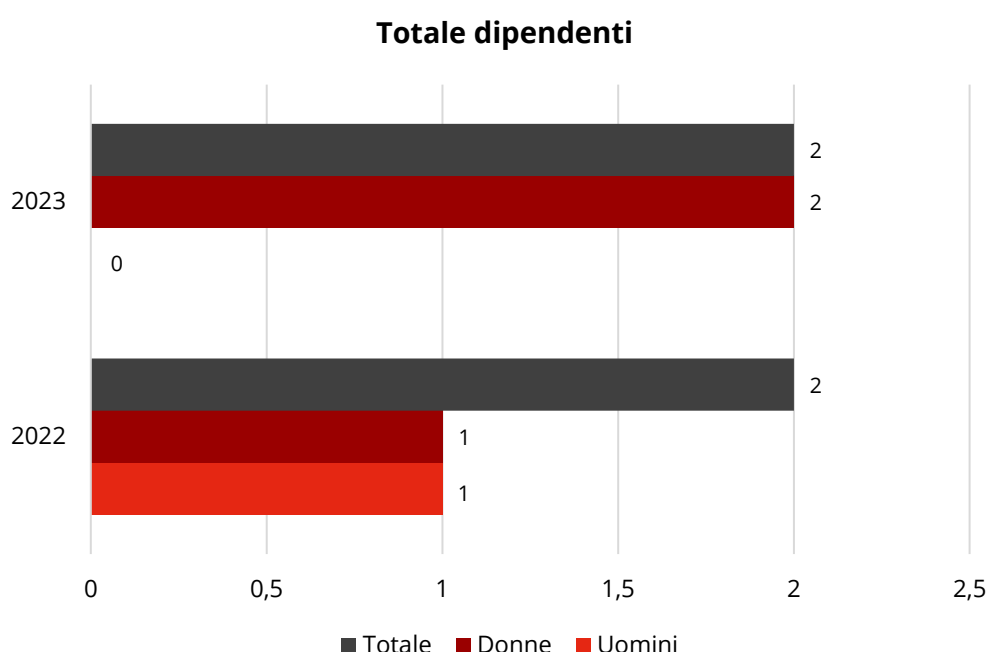
3 Sostenibilità sociale



3.1 Occupazione e benessere dei lavoratori

Al 31 dicembre 2023, il nostro team comprende due dipendenti donne impiegate a tempo pieno, entrambe residenti in Lombardia, e un collaboratore professionista con contratto di consulenza a partita IVA, che svolge mansioni specifiche in qualità di responsabile dell'area tecnica.

Nel periodo di rendicontazione sono state assunte due donne di cui una di età inferiore ai 30 anni che ricopre un ruolo da impiegata e l'altra con un'età compresa tra i 30 e 50 anni che occupa la posizione di quadro. Nello stesso anno sono avvenute due cessazioni, una donna e un uomo, entrambi con un'età compresa tra i 30 e i 50. Il tasso di turnover risulta, dunque, pari al 100%. La totalità del personale è coperta da CCNL del Terziario, della Distribuzione e dei Servizi (cd Commercio).



Le norme riguardanti le remunerazioni prevedono un trattamento di fine mandato (TFM). Questo TFM è destinato a fornire una forma di sicurezza economica al dipendente al termine del rapporto di lavoro. Inoltre, è previsto il ristoro delle spese vive sostenute per lo svolgimento della specifica mansione. Ciò significa che i dipendenti vengono rimborsati per le spese effettivamente sostenute nell'adempimento dei loro compiti, come ad esempio i viaggi di lavoro o per l'acquisto di materiali necessari allo svolgimento dell'attività lavorativa.

Per i dipendenti, la società offre sia buoni pasto che bonus produzione.

3.2 Salute e sicurezza dei lavoratori

La salute e la sicurezza dei lavoratori rivestono un ruolo fondamentale all'interno della società che si impegna a rispettare gli obblighi delle normative vigenti in materia.

Data la natura dell'attività, l'attenzione primaria si concentra sulla selezione accurata delle società appaltatrici. Questo processo di selezione è orientato a garantire che i partner

commerciali rispettino rigorosi standard di salute e sicurezza sul luogo di lavoro.

La società collabora con imprese che dimostrano un impegno concreto per la protezione dei lavoratori, contribuendo così a creare un ambiente lavorativo sicuro e protetto per tutti coloro che sono coinvolti nelle attività aziendali.

Nel periodo di rendicontazione, non si sono verificati infortuni sui luoghi di lavoro.





4 Sostenibilità ambientale

4.1 Gestione delle risorse energetiche

Fenice Immobiliare Generale è fortemente impegnata a garantire la gestione responsabile delle risorse energetiche nei suoi progetti immobiliari.

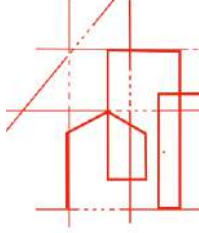
Nel 2023 la società ha consumato un totale di 774 kWh di energia elettrica. I consumi si riferiscono alla sede dell'ufficio situata in Largo Augusto 7, Milano, che ospita un numero limitato di personale.

L'impegno della società è rivolto anche all'utilizzo di tecnologie e materiali innovativi che consentono una maggiore efficienza energetica e una riduzione dell'impatto ambientale durante tutte le fasi di progettazione, costruzione e gestione degli edifici.

Questo include l'installazione di sistemi fotovoltaici e solari termici per la produzione di energia rinnovabile, così come l'impiego di materiali eco-compatibili e a basso consumo energetico. Inoltre, particolare attenzione è rivolta alla progettazione degli spazi interni per ottimizzare l'uso della luce naturale e ridurre al minimo il consumo energetico per l'illuminazione artificiale.

Inoltre, le prestazioni energetiche degli edifici costruiti sono monitorate costantemente anche dopo il loro completamento. Questo consente di identificare eventuali inefficienze o aree di miglioramento e di adottare misure correttive tempestive per ottimizzare l'efficienza energetica.





4.2 Compliance ambientale

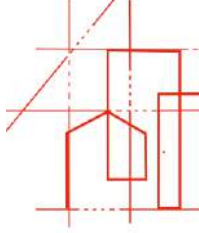
Fenice Immobiliare Generale, si impegna a promuovere uno sviluppo più eco-sostenibile attraverso azioni concrete che includono l'adozione dei principi dello sviluppo sostenibile, l'implementazione di spazi verdi e l'uso di fonti di energia rinnovabile.

L'azienda si propone di ridurre l'uso di materiali impattanti e di favorire fornitori locali per ridurre le emissioni durante l'approvvigionamento. Un obiettivo cruciale è ottimizzare i percorsi tra gli edifici e le fermate dei mezzi pubblici, promuovendo l'utilizzo di mezzi di trasporto a basso impatto ambientale e interventi di riqualificazione urbana.

Il Direttore Aziendale si impegna a selezionare fornitori che adottino politiche sostenibili e a pianificare immobili con riqualificazione urbana in mente. Questo impegno riflette la volontà della società di contribuire alla salvaguardia ambientale e migliorare la vita urbana. Inoltre, l'azienda si impegna a ridurre l'impatto acustico durante la costruzione e a ridefinire i percorsi viabilistici in caso di chiusura stradale per il cantiere.



5 Sostenibilità economica



5.1 Performance economica

Fenice Immobiliare Generale ha chiuso l'esercizio 2023 con un risultato economico positivo di € 205.258, attestante la costanza di redditività dell'azienda. Il risultato dell'esercizio è stato raggiunto a fronte di un valore della produzione di € 1.662.596 (in diminuzione di € 7.321.533 pari al -81%, rispetto al 2022, anno in cui sono stati venduti degli appartamenti facenti parte del fabbricato sito in via Macchi in Milano) e di un costo della produzione di € 811.952 (con una diminuzione del 88% rispetto al 2022).

5.2 Valore economico generato e distribuito

Affinché un'organizzazione possa intraprendere un percorso di sviluppo sostenibile è fondamentale la consapevolezza delle connessioni esistenti tra le dimensioni della sostenibilità ambientale, sociale ed economica. Secondo questa prospettiva, la performance economica di un'organizzazione è determinata dalla sua capacità di contribuire a generare valore economico per gli stakeholder e per la tutela dell'ecosistema nel quale esso opera. Tale performance è rappresentata attraverso il valore aggiunto che, rispetto ai mezzi impiegati, la società è stata in grado di creare grazie all'attivazione del processo produttivo.

Il valore economico generato e distribuito da Fenice Immobiliare Generale è stato ottenuto mediante una riclassificazione dei dati contenuti nel conto economico e, perciò, può essere considerato il principale raccordo contabile tra il Bilancio di esercizio ed il Bilancio di Sostenibilità.

Il valore economico generato si riferisce al valore della produzione come da prospetto di conto economico da Bilancio di esercizio, ovvero "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" e "Altri ricavi e proventi" ed integrato dei proventi finanziari. Il valore distribuito, invece, raccoglie i costi riclassificati per categoria di stakeholder coinvolti.

Dalla differenza tra queste due grandezze viene dedotto il valore economico trattenuto, che comprende il risultato dell'esercizio (utile o perdita), oltre ad ammortamenti e accantonamenti.

Il valore generato da Fenice Immobiliare Generale per l'anno 2023 è risultato pari a € 1.662.608, stante la presenza di Ricavi delle vendite e delle prestazioni (€ 1.627.000) e Altri ricavi e proventi (€ 35.596).

Per l'esercizio 2023 il valore generato è stato così distribuito:

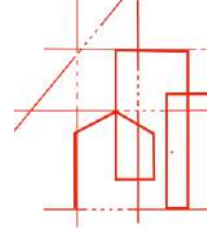
- i costi operativi rappresentano la spesa sostenuta nei confronti di tutti i fornitori di beni e servizi necessari allo svolgimento dell'attività dell'organizzazione. Questi nel 2023 ammontano a € 513.761, rappresentando il 30,93% del totale generato;
- al personale è stata assegnata una quota pari a € 95.491, che rappresenta il 5,75% del totale. Questa categoria è rappresentata dal personale dipendente, ovvero da coloro che, a titolo oneroso, operano all'interno dell'organizzazione;

- la remunerazione della Pubblica Amministrazione, che avviene tramite il pagamento di imposte dirette e indirette, per il 2023 ammonta a circa € 293.433 (il 17,67% del totale). Questa voce rappresenta quel beneficio economico che la Pubblica Amministrazione trae dall'operato di Fenice Immobiliare Generale, come contribuzione alla copertura della spesa pubblica nazionale;
- la quota riconosciuta alla categoria dei finanziatori è stata pari a € 494.348 (il 29,76% del totale). Questa è rappresentata dal sistema creditizio bancario che immette capitale all'interno dell'organizzazione. La remunerazione di questa categoria avviene attraverso gli oneri finanziari che maturano sul capitale di credito.

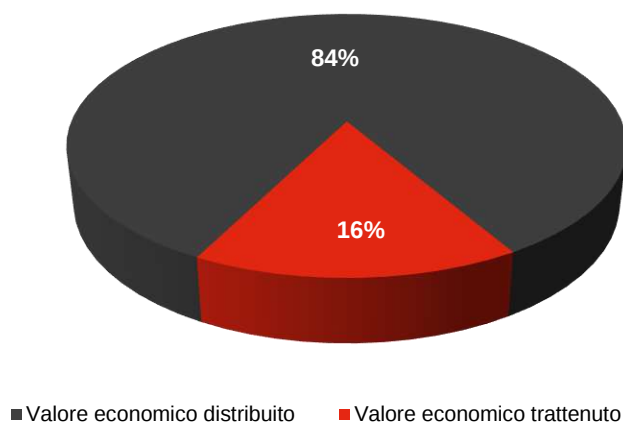
Il valore economico distribuito agli stakeholder nel 2023, dunque, è stato pari a € 1.397.033, ovvero l'84% del valore generato.

Il valore che, invece, è stato trattenuto dall'organizzazione è stato pari a € 265.575, pari al 16% del totale. Questo è ottenuto considerando la presenza di ammortamenti (€ 58.547) e dell'utile di esercizio, quest'ultimo pari a € 205.258.

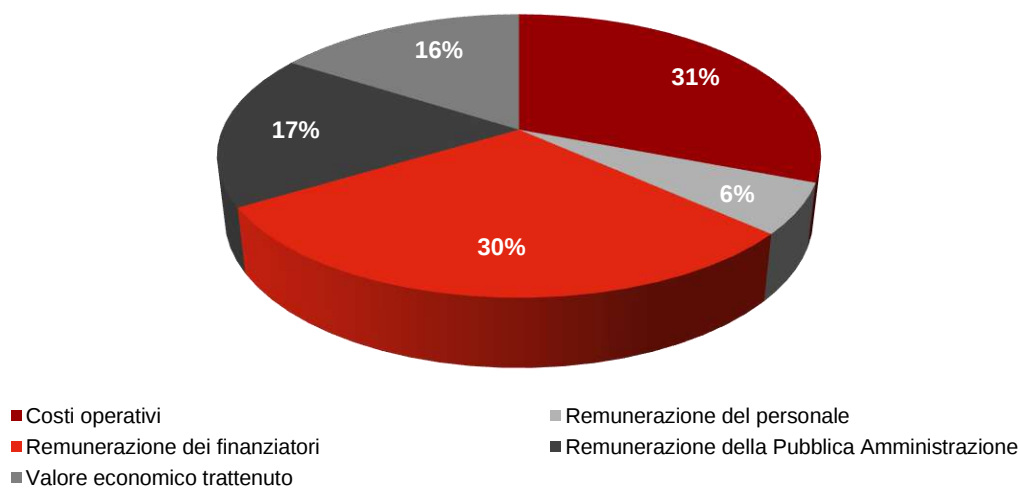
Valori in €	2023	2022	Var. 2023-2022	Var. % 2023 - 2022
Valore economico generato	1.662.608	8.984.134	(7.323.296)	-82%
Valore economico distribuito	1.397.033	7.242.460	(5.845.427)	-81%
Costi operativi	513.761	6.567.695	(6.053.934)	-92%
Costo del personale	95.491	80.698	14.793	18%
Finanziatori	494.348	280.051	214.297	77%
Pubblica amministrazione	293.433	314.016	(20.583)	-7%
Valore economico trattenuto	265.575	1.741.674	(1.477.869)	-85%
Ammortamenti e accantonamenti	205.258	1.705.107	(1.499.849)	-88%
Risultato esercizio	60.317	36.567	21.980	60%

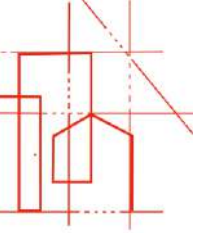


Valore economico distribuito e trattenuto

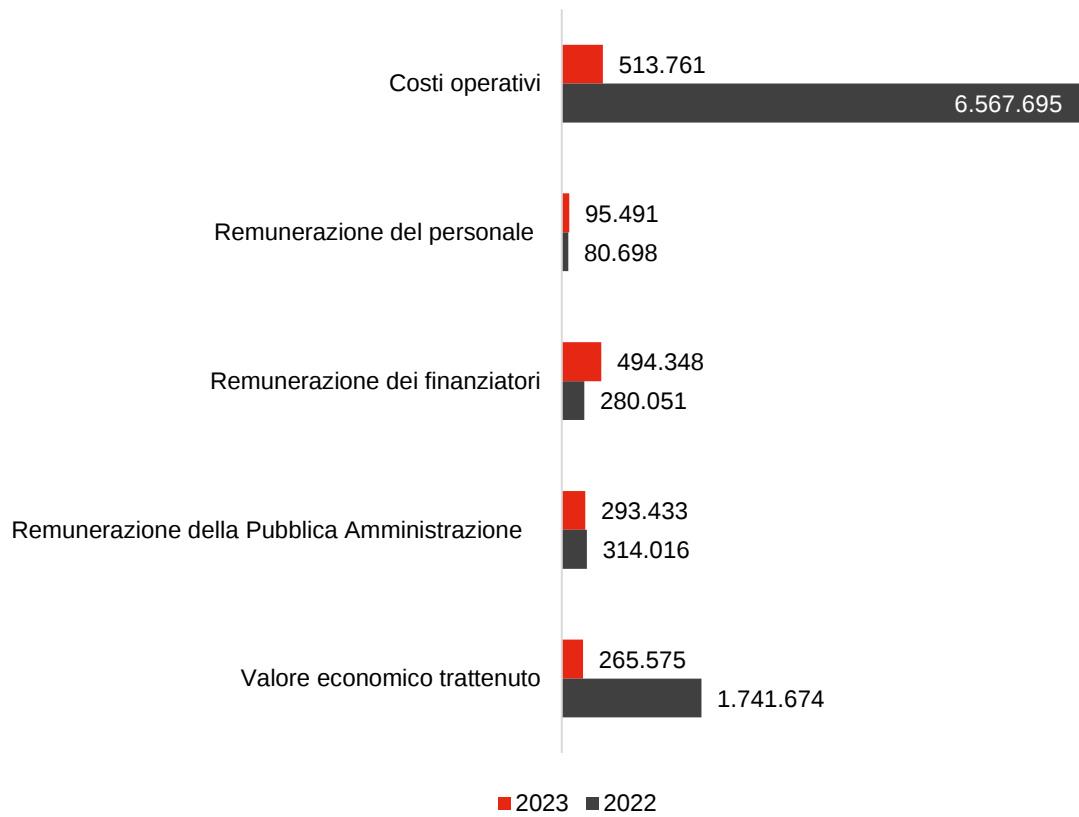


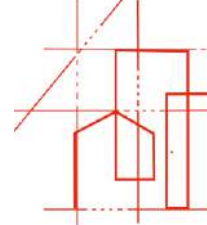
Valore economico distribuito





Valore economico distribuito e trattenuto





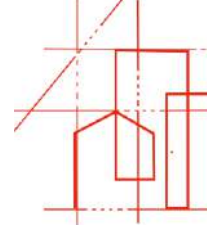
GRI Content Index

Il Bilancio di Sostenibilità al 31 dicembre 2023 di Fenice Immobiliare Generale Srl è stato redatto secondo i *GRI Sustainability Reporting Standards* della Global Reporting Initiative (GRI), nella modalità “with reference”.

Dichiarazione d'uso	Nel presente Bilancio di Sostenibilità sono rendicontate le seguenti informative GRI per il periodo 01/01/2023 - 31/12/2023 di Fenice Immobiliare Generale S.r.l.
GRI 1	GRI 1 - Principi Fondamentali - versione 2021

Disclosure GRI	Ubicazione		Note Applicazione standard / Omissione
GRI 2 - Informative Generali - versione 2021	INFORMATIVA		
	1. L'organizzazione e le sue prassi di rendicontazione		
	2-1	Dettagli organizzativi	Pag. 8
	2-2	Entità incluse nella rendicontazione di sostenibilità dell'organizzazione	Pag. 4
	2-3	Periodo di rendicontazione, frequenza e punto di contatto	Pag. 4
	2-4	Revisione delle informazioni	Pag. 4
	2-5	Assurance esterna	- Il Bilancio di Sostenibilità è stato redatto volontariamente e non è stato sottoposto ad assurance esterna.
	2. Attività e lavoratori		
	2-6	Attività, catena del valore e altri rapporti di business	Pag. 11
	2-7	Dipendenti	Pag. 22
	2-8	Lavoratori non dipendenti	Pag. 22
	3. Governance		
	2-9	Struttura e composizione della governance	Pag. 13
	2-10	Nomina e selezione del massimo organo di governo	Pag. 13
	2 - 11	Presidente del massimo organo di governo	Pag. 13
	2 - 12	Ruolo del massimo organo di governo nel controllo della gestione degli impatti	Pag. 13
	2 - 13	Delega di responsabilità per la gestione di impatti	Pag. 13
	2 - 14	Ruolo del massimo organo di governo nella rendicontazione di sostenibilità	- La responsabilità di rivedere e validare le informazioni riferite nel presente documento fa capo al massimo organo di governo. Ad oggi, non è stata ancora prevista una procedura formale riguardante la rendicontazione di sostenibilità.
	2 - 15	Conflitti d'interesse	- Al momento non sono stati rilevati conflitti d'interesse.
	2 - 16	Comunicazione delle criticità	Pag. 13
	2 - 17	Conoscenze collettive del massimo organo di governo	Pag. 13
	2 - 18	Valutazione della performance del massimo organo di governo	- Al momento non sono previste procedure di valutazione della performance del massimo organo di governo nel controllo della gestione degli impatti sulla sostenibilità.
	2 - 19	Norme riguardanti le remunerazioni	Pag. 13
	2 - 20	Procedura di determinazione della retribuzione	Pag. 22

Disclosures GRI			Ubicazione	Note Applicazione standard / Omissione
	2 – 21	Rapporto di retribuzione totale annuale	-	
	4. Strategia, politiche e prassi			
	2 – 22	Dichiarazione sulla strategia di sviluppo sostenibile	Pag. 3	
	2 – 23	Impegno in termini di policy	Pag. 19	
	2 – 24	Integrazione degli impegni in termini di policy	-	Attualmente, la società non ha ancora formalizzato i suoi impegni riguardanti la sostenibilità in termini di policy.
	2 – 25	Processi volti a rimediare impatti negativi	-	Non sono ancora state approvati documenti e procedure per rimediare agli impatti negativi generati e/o gestire eventuali reclami da parte dell'organizzazione lavorativa
	2 – 26	Meccanismi per richiedere chiarimenti e sollevare preoccupazioni	Pag. 13	
	2 – 27	Conformità a leggi e regolamenti	-	Durante il periodo di rendicontazione non si sono verificati casi significativi di non conformità a leggi e regolamenti
	2 – 28	Appartenenza ad associazioni	-	
	5. Coinvolgimento degli stakeholder			
	2 – 29	Approccio al coinvolgimento degli stakeholder	Pag. 17	
	2 – 30	Contratti collettivi	Pag. 22	
Temi materiali				
GRI 3 - Temi materiali - versione 2021	3 – 1	Processo di determinazione dei temi materiali	Pag. 18	
	3 – 2	Elenco dei temi materiali	Pag. 18 - 20	
Gestione sostenibile della value chain				
GRI 3 - Temi materiali - versione 2021	3 – 3	Gestione dei temi materiali	Pag. 15	
Integrità ed etica nel business				
GRI 3 - Temi materiali - versione 2021	3 – 3	Gestione dei temi materiali	Pag. 15	
Occupazione e benessere delle risorse umane				
GRI 3 - Temi materiali - versione 2021	3 – 3	Gestione dei temi materiali	Pag. 22	
GRI 401 – Occupazione 2016	401- 2	Benefit Standard previsti per i dipendenti a tempo pieno ma non per i dipendenti part time o a tempo determinato	Pag. 22	
Salute e sicurezza sul lavoro				
GRI 3 - Temi materiali - versione 2021	3 – 3	Gestione dei temi materiali	Pag. 23	
GRI 403 - Salute e sicurezza sul lavoro 2018	403-9	Infortuni sul lavoro	Pag. 23	Non si sono verificati infortuni nel periodo oggetto di rendicontazione.
Gestione delle risorse energetiche				
GRI 3 - Temi materiali - versione 2021	3 – 3	Gestione dei temi materiali	Pag. 25	
GRI 302 – Energia 2016	302-1	Consumo di energia interno all'organizzazione	Pag. 25	
Performance economica				
GRI 3 - Temi materiali - versione 2021	3 – 3	Gestione dei temi materiali	Pag.28	
GRI 201 – Performance economica	201-1	Valore economico diretto generato e distribuito	Pag. 29 - 30	

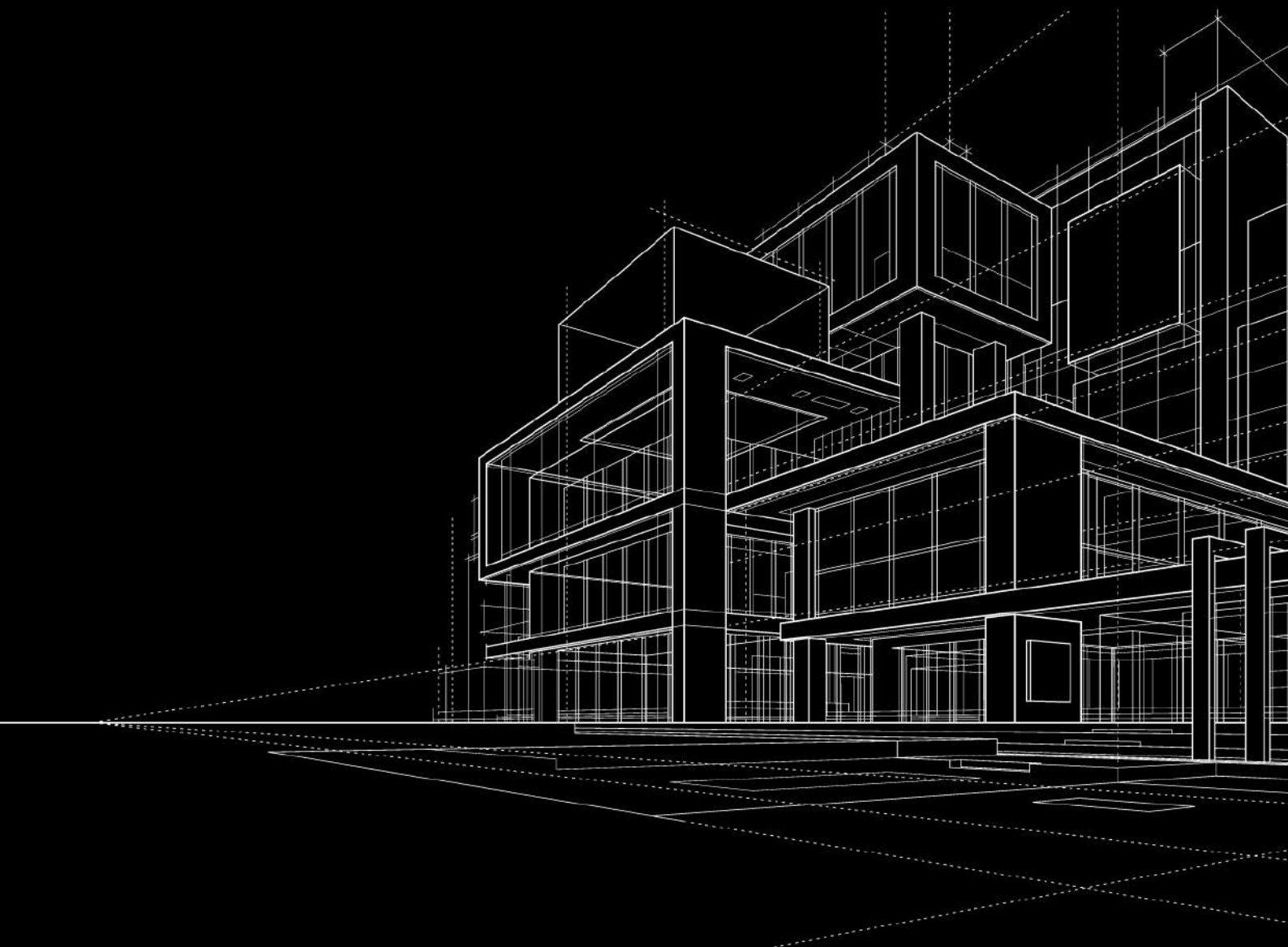


Fenice Immobiliare Generale Srl

Largo Augusto 7, 20122 Milano

T: +39 02 33294971

info@feniceimmobiliaregenerale.com



Bilancio di sostenibilità

2023