

COSTRUIRE VALORI CONDIVISI



Il terzo Bilancio di sostenibilità di Magnetti Building è il racconto degli impegni che abbiamo assunto e il percorso che abbiamo intrapreso. È la testimonianza di obiettivi raggiunti e di traiettorie di sviluppo che intrecciano responsabilità, coerenza e visione del futuro.

Il Bilancio di sostenibilità 2025 testimonia l'approccio che da sempre caratterizza Magnetti Building, raccontando storie, progetti, risultati, obiettivi e attività con il linguaggio unico di "Pilastri", il progetto editoriale sulla sostenibilità delle aziende del Gruppo Grigolin.

Bilancio di sostenibilità 2025



part of Gruppo Grigolin

INDICE

6

LETTERA AGLI STAKEHOLDER

Highlights 2025 → 10

12

1. CHI SIAMO

1.1. La storia → 14

Le tappe fondamentali della storia di
Magnetit Building → 15

1.2 La catena del valore di Magnetit Building → 18

1.3 Il percorso di sostenibilità di Magnetit Building → 20

1.4 Il processo di Analisi di Materialità → 26

1.5 Stakeholder engagement → 30



36

2. GOVERNANCE

2.1 La performance economica → 38

2.2 Struttura di Governance → 41

2.3 Etica, responsabilità e certificazioni → 43

Codice Etico → 44

Le certificazioni → 46

2.4 Protezione dei dati e Cybersecurity → 47

48

3. IL PRODOTTO E LE SOLUZIONI OFFERTE

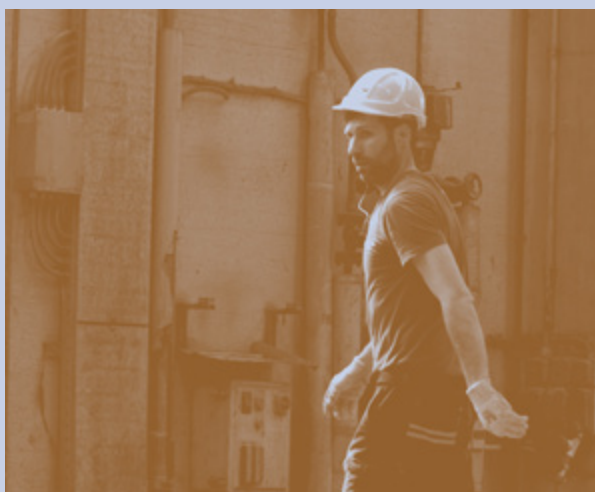
3.1 Il prodotto e le soluzioni offerte da Magnetit Building → 50

3.2 Qualità e sicurezza del prodotto e delle soluzioni → 52

3.3 La continua innovazione e la ricerca di materiali sostenibili → 54

3.4 La gestione della catena di fornitura → 58





60

4. LE PERSONE DI MAGNETTI BUILDING

- 4.1 Le persone di Magnettti Building → 62
- 4.2 La sicurezza e il benessere dei collaboratori → 70
- 4.3 La formazione e lo sviluppo dei collaboratori → 74
- 4.4 D&I, pari opportunità e diritti umani → 76
- 4.5 Supporto alle comunità locali e collaborazioni → 78

80

5. L'ATTENZIONE ALL'AMBIENTE

- 5.1 Efficienza energetica e adattamento al cambiamento climatico → 83
 - Consumi energetici → 84
 - Emissioni di gas a effetto serra → 87
- 5.2 La gestione responsabile delle risorse naturali → 90
 - La gestione dei rifiuti → 90
 - La gestione e l'impiego delle risorse idriche → 93
- 5.3 Il trasporto e la logistica sostenibile → 96

98

6. GUIDA ALLA LETTURA

- 6.1 Nota metodologica → 99
 - Standard, linee guida e raccomandazioni → 99
 - Perimetro e Indicatori di performance → 100
 - Metodologia di calcolo → 101
- 6.2 GRI Content index → 102
- 6.3 Annex → 110
 - Tasso di turnover dei dipendenti durante il periodo di rendicontazione, per età e genere → 110
 - Rifiuti prodotti per tipologia di destinazione nel triennio 2023-2025 in tonnellate → 111



LETTERA AGLI STAKEHOLDER

» Benedetta Grigolin



Cari Stakeholder,
il 2025 è stato per Magnetti Building un
anno di trasformazione profonda. Non
solo nei processi o nelle strategie, ma nel
modo in cui guardiamo al nostro ruolo e
al contributo che vogliamo
generare nel mondo delle
costruzioni.

Abbiamo scelto di interrogarci con sincerità, di mettere in discussione ciò che davamo per acquisito e di ridefinire con chiarezza la direzione verso cui vogliamo andare. Da questo percorso è emersa una convinzione forte: il nostro compito non è semplicemente costruire, ma contribuire a evolvere il modo stesso di costruire.

In questo contesto, abbiamo rafforzato la nostra identità, riconoscendo nel nostro **modello integrato** – che unisce competenze industriali, progettuali e realizzative per accompagnare gli edifici lungo il loro ciclo di vita – un elemento distintivo capace di generare valore duraturo. Stiamo evolvendo verso il ruolo di **General Contractor con la fabbrica al centro**, ossia l'interlocutore unico del cliente che governa tutte le fasi di creazione di un edificio. Ciò rappresenta per noi non solo una scelta strategica, ma una visione: portare nel settore delle costruzioni un approccio più industriale, efficiente e sostenibile.

Questa visione si fonda su radici solide, costruite nel tempo, e si alimenta delle sinergie con il Gruppo Grigolin. Ma prende vita, ogni giorno, grazie alle persone di Magnet Building, che con il loro impegno trasformano le idee in realtà.

Proprio dalle **persone** è partito uno dei percorsi più significativi dell'anno: la definizione condivisa della nostra vision, mission e dei valori. Un lavoro che ha dato voce all'identità più autentica dell'Azienda e che oggi rappresenta la nostra guida nelle scelte quotidiane.

Ambizione, Fiducia, Integrità e Accuratezza non sono solo parole, ma principi che orientano il nostro modo di lavorare e di relazionarci, dentro e fuori l'organizzazione. Sono il fondamento su cui vogliamo costruire il nostro futuro.

La nostra ambizione è chiara: **essere un punto di riferimento per un nuovo modo di costruire**, capace di coniugare innovazione, qualità, sicurezza e sostenibilità, rispondendo con responsabilità alle esigenze della contemporaneità.

In questo percorso, la sostenibilità non è un ambito separato, ma una dimensione trasversale che guida le nostre scelte. Nel 2025 abbiamo dato continuità e nuovo impulso alle nostre iniziative, sviluppando progetti che guardano all'ambiente, al territorio e, soprattutto, alle persone. Crediamo che il valore di un'azienda si misuri anche dalla sua capacità di prendersi cura della propria comunità. Le borse di studio per i figli dei dipendenti e il Progetto Ascolto nascono da questa convinzione: investire nelle persone significa costruire basi più solide per il futuro.

Il Bilancio di sostenibilità che presentiamo è il racconto di questo percorso. Non solo dei risultati raggiunti, ma della direzione che abbiamo scelto e degli impegni che ci assumiamo. Perché la sostenibilità, per noi, è un cammino continuo fatto di responsabilità, coerenza e visione.

Desidero ringraziare tutte le persone di Magnetti Building e tutti gli stakeholder che condividono con noi questo percorso. È grazie a questa rete di relazioni che possiamo affrontare le sfide con fiducia e trasformarle in opportunità.

Guardiamo al futuro con una consapevolezza nuova: costruire non significa solo realizzare opere, ma generare valore, nel tempo e per le persone. E questo valore può nascere solo insieme.

Benedetta Grigolin

➤ In questo percorso, la sostenibilità non è un ambito separato, ma unadimensione trasversale che guida le nostre scelte.

HIGHLIGHTS 2025

+ CREAZIONE DI VALORE ECONOMICO



Sede a Carvico
(Bergamo)

84 mln €

Valore economico
generato

81 mln €

Valore economico
distribuito
agli stakeholder

+ I PRODOTTI E SERVIZI OFFERTI



OPERA

Edifici chiavi in mano



FORMA

Elementi prefabbricati su misura e innovativi



EVOLUZIONE

Riqualificazione, servizi di manutenzione
e adeguamento sismico



IMPATTO

Soluzioni per edifici più sostenibili e certificazioni
internazionali



In ottica di minor
impatto ambientale



+ SOSTENIBILITÀ SOCIALE



1.926

ore di formazione
nel 2025



183

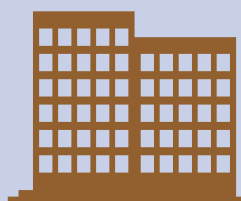
dipendenti
nel 2025



98%

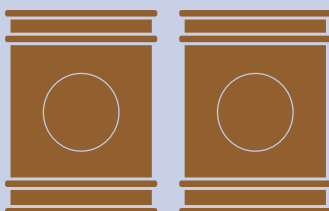
dipendenti
assunti con
contratto a tempo
indeterminato

+ SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE



Efficienza energetica

Intensità energetica stabile rispetto al 2024



Gestione
responsabile rifiuti

16%

Materiali riciclati

sul totale dei materiali utilizzati

1. CHI SIAMO



1.1. LA STORIA



La storia di Magnetti Building inizia in provincia di Bergamo a fine '700. Dalla produzione artigianale alla prima fabbrica, dall'introduzione di nuovi materiali alle soluzioni di prefabbricazione dei nostri giorni. Oggi, oltre due secoli dopo, Magnetti Building fa parte di Gruppo Grigolin, che da 50 anni raccoglie

competenze e partner che sappiano costruire un futuro a misura d'uomo.

Le tappe fondamentali della storia di Magnetti Building



'700

Prima fabbrica Magnetti
(Pontida)

1874

Modello industriale:
introduzione **macchine a
vapore**

1934

Tra i primi in Italia a introdurre
il **cemento armato**



1967

Brevetto per le **armature
elettrosaldate** Fert

1972

Nascita **Larco System**
e inizio attività nel **settore
prefabbricato**

1988-2000

Sistemi di copertura
prefiniti **Planar, Newplan
e Tecnoplan**

2001-2004

Collaborazione con Giugiaro
Architettura per sviluppo
prodotti dal miglior contenuto
di **design** e realizzazione
primo complesso logistico
“**Chiavi in mano**”



2006

Collaborazione con
l'Università di Genova
per la nascita del sistema
impermeabile **Acqua-stop®**

2011-2012

Fabbrica a **ciclo chiuso**, con
il **recupero** e lo smaltimento
dei rifiuti nello stabilimento
di produzione. Primi progetti
di **riqualificazione e
manutenzione**

2022

Entra a far parte del **Gruppo
Grigolin**

2023-2024

Un impegno verso la
sostenibilità: ottenimento
certificazione EPD e
pubblicazione primo **Bilancio
di sostenibilità**

2025

Diventa **General Contractor**
con la **fabbrica al centro**



Magnettti Building **nasce alla fine del 1700** a Pontida, in provincia di Bergamo, dove viene inaugurata la prima fabbrica.

Il **1874** segna un **passaggio importante dalla realtà artigianale ad un modello industriale**, attraverso l'introduzione delle macchine a vapore e la fondazione della "Magnettti & Compagni. Società in Accomandita semplice".

Dalla prima produzione di laterizi, nel **1934** Magnettti Building introduce, tra i primi in Italia, l'utilizzo del **cemento armato**, grazie al quale l'Azienda si proietta tra le fabbriche lombarde più importanti del suo tempo.

Nel **1967**, con il suo approccio pionieristico, Magnettti Building ottiene il **brevetto delle armature elettrosaldate Fert** e passa dal singolo prodotto prefabbricato all'intero edificio con la nascita di Larco System nel **1972**. Un tratto distintivo che si declina in processi, prodotti, materiali e organizzazione aziendale e che ha portato alla creazione dei rivoluzionari **sistemi di copertura prefiniti Planar**, nel **1988**, e in seguito Newplan e Tecnoplan.

Successivamente, dalla collaborazione iniziata nel **2001** con Giugiaro Architettura vengono sviluppati **prodotti a miglior contenuto di design** e, nel **2006**, dal lavoro di ricerca al fianco dell'Università di Genova, nasce il sistema impermeabile **Acqua-stop®**.

Negli anni **2011-2012**, inizia a puntare sull'uso di materiali eco-compatibili, sulla costruzione di edifici a basso consumo e su una gestione responsabile della filiera di approvvigionamento. Questo percorso ha portato alla creazione della **Fabbrica a ciclo chiuso**, e alla realizzazione dei primi progetti di riqualificazione e manutenzione.

Nel **2022** entra a far parte del **Gruppo Grigolin**, inserendosi in un network di aziende altamente specializzate nel mondo dell'edilizia e delle costruzioni e inaugurando, così, un percorso di crescita condiviso.

Dal **2023**, l'Azienda intraprende un percorso più incentrato sulla **sostenibilità**, ottenendo la **certificazione EPD** (Environmental Product Declaration) e, nel **2024**, pubblica il suo **primo Bilancio di sostenibilità**.

Nel **2025**, anno della presente rendicontazione, Magnettti Building avvia una nuova fase della propria evoluzione per diventare un **General Contractor con la fabbrica al centro**. Tale sistema integra prefabbricazione industriale, regia progettuale e capacità realizzativa e permette di governare progetti complessi e di seguire tutto il ciclo di vita degli edifici. Questo percorso è reso possibile anche dall'appartenenza al Gruppo Grigolin ed è fortemente orientato a un futuro di **costruzione responsabile, qualità architettonica e valore duraturo**.

Con sede a Carvico (BG), Magnettti Building è un'Azienda **attiva nel settore edile**, dalla progettazione e costruzione di edifici prefabbricati in calcestruzzo, alla proposta di soluzione chiavi in mano e di elementi con alto contenuto architettonico. Completa la propria offerta con servizi di riqualifica e manutenzione di strutture esistenti.

I **valori** che guidano Magnettti Building nella offerta delle soluzioni sono:

- › **Ambizione**, "Forecasting tomorrow, precasting since 1984" è la promessa innovatrice che facciamo al mercato.
- › **Fiducia**, Costruiamo con colleghi, partner e i clienti una rete incentrata sulla capacità di soddisfare le aspettative.
- › **Integrità**, Onestà, trasparenza e coerenza per affiancare i nostri clienti all'interno di percorsi che generano e restituiscono valore.
- › **Accuratezza**, Il valore che sintetizza dimensione emotiva e tecnica. Nel nostro settore qualità significa cura, passione e sicurezza.

Questi aspetti si convertono in soluzioni ad alte prestazioni, consegnate puntualmente e gestite con un controllo totale dei costi, evitando sorprese al termine del progetto e garantendo la redditività prevista. Inoltre, si tiene conto dell'importanza dell'aspetto estetico e dell'impatto architettonico degli edifici, trasformandoli in spazi piacevoli e accoglienti, adatti a qualsiasi scopo, dove le persone possono godere di un ambiente lavorativo e abitativo migliore.

➤ Dal 2023, l'Azienda intraprende un percorso più incentrato sulla sostenibilità, ottenendo la certificazione EPD.

16



Ambizione

Fiducia

Integrità

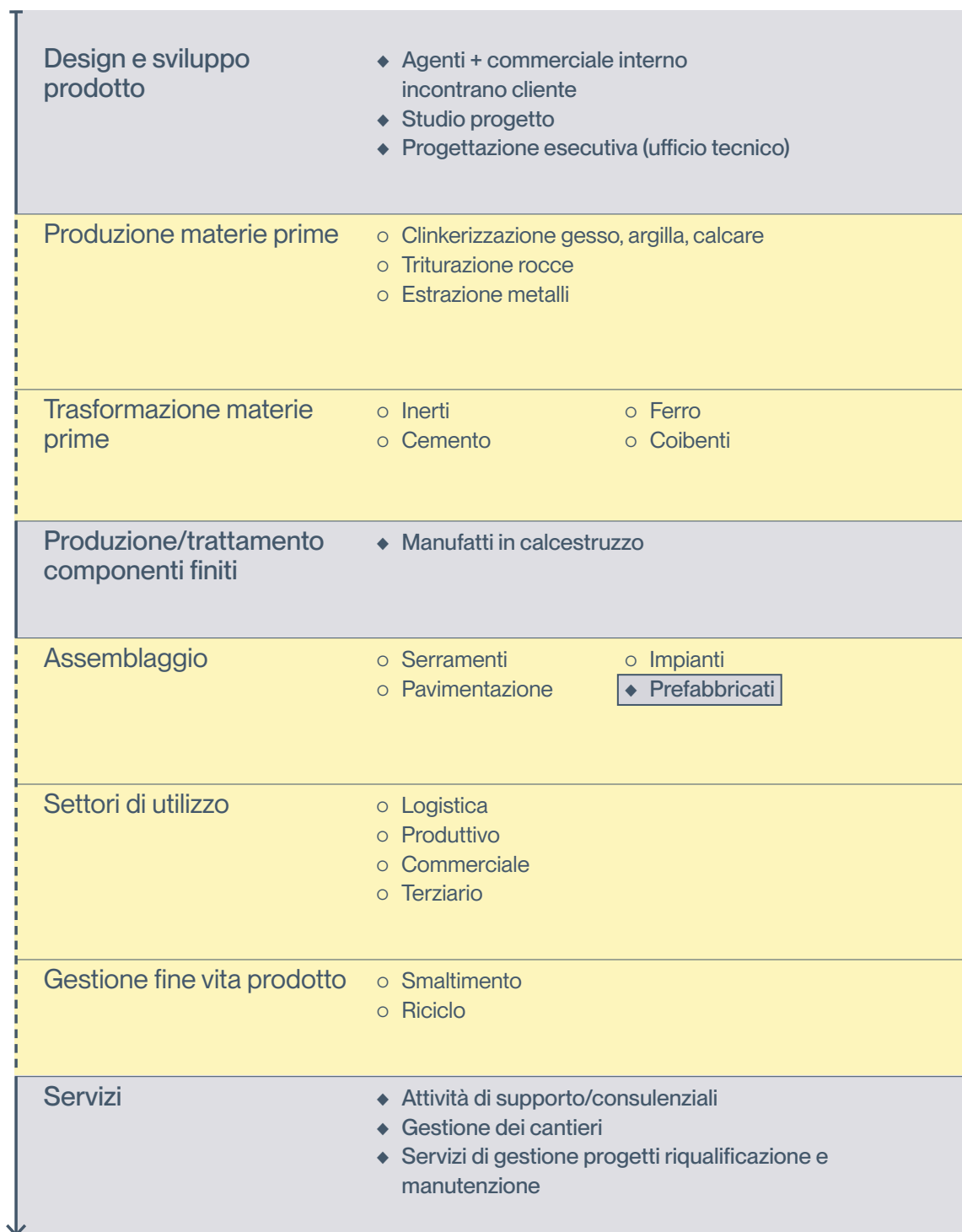
Accuratezza



1.2 LA CATENA DEL VALORE DI MAGNETTI BUILDING

◆ di competenza di Magnetti Building

○ gestito da fornitori esterni



La **catena del valore** dell'Azienda inizia con l'**attività progettuale interna**, che avviene in seguito alla comprensione delle esigenze del progetto rilevate dall'incontro tra clienti e agenti commerciali. Successivamente, si prosegue con lo **studio e la preventivazione del progetto** in sinergia con il cliente. Una volta acquisito il contratto, inizia la **progettazione esecutiva** del progetto, fatta interamente dall'ufficio tecnico.

Le **materie prime** sono acquistate principalmente dai fornitori locali. L'acciaio, il cemento, i coibenti e gli inerti naturali sono indispensabili per la produzione dei manufatti.

L'**attività produttiva** è poi svolta per la maggior parte nello stabilimento di Carvico. Qui, per garantire maggiore qualità e controllo, si fa ricorso quasi esclusivamente a personale interno e solo per qualche residua lavorazione si ricorre a squadre esterne.

La successiva **consegna, il montaggio e le opere di finitura** vengono sempre appaltate a fornitori esterni, con i quali si è instaurato un rapporto continuativo di fornitura per garantire la bontà delle opere e la sicurezza nel cantiere.

Ogni contratto è seguito costantemente da un Gestore Commessa interno, il quale si interfaccia con il cliente dall'inizio della progettazione esecutiva fino al collaudo finale dell'opera, coordinando le attività di cantiere e tenendo i rapporti con la Direzione Lavori.

I **clienti** a cui Magnetti Building si rivolge sono esclusivamente privati, per lo più appartenenti ai settori industriale e artigianale. In particolare, l'Azienda si interfaccia attraverso la propria rete di vendita con professionisti, architetti, ingegneri e geometri per la formulazione dell'offerta. I settori di utilizzo ai quali Magnetti Building destina le proprie soluzioni sono i seguenti:

- > logistica;
- > produttivo;
- > commerciale;
- > terziario.

Il **prodotto realizzato** può essere il solo prefabbricato, oppure, grazie alla propria organizzazione e alle sinergie con altre realtà, Magnetti Building può proporsi come **General Contractor**, capace di essere interlocutore unico dei propri clienti e curare ogni aspetto della realizzazione, con un controllo migliore sulla qualità del progetto, sulla sicurezza del cantiere e sulla **sostenibilità** degli edifici realizzati. In particolare, l'intervento di Magnetti Building può avvenire *green-field*, ovvero con costruzione dell'opera da zero, oppure *brown-field*, ovvero attraverso la riqualificazione dell'opera.

La **gestione dei prodotti a fine vita** prevede il riciclo dei materiali e soluzioni esistenti e, solo nel caso in cui il prodotto non consentisse questi processi, il proprio smaltimento.



Logistica



Commerciale



Produttivo



Terziario

1.3 IL PERCORSO DI SOSTENIBILITÀ DI MAGNETTI BUILDING

GRI 2-23 | GRI 2-24

Per il panorama aziendale risulta fondamentale l'adozione di un **approccio più consapevole e attento verso l'ambiente, le persone e la Governance**, al fine di creare valore condiviso e rispondere alle esigenze di tutti gli stakeholder.

Magnetti Building, in linea con la propria visione strategica, ha ulteriormente consolidato **l'integrazione degli obiettivi di sostenibilità all'interno della propria Strategia di Business**, puntando su un impatto positivo a livello economico, ambientale e sociale. Tutto ciò può essere reso possibile solo dalla diffusione e promozione della cultura della sostenibilità tra i propri stakeholder, per accrescere la loro consapevolezza e sensibilità attraverso progetti, servizi e prodotti sempre più orientati verso obiettivi sostenibili.

L'approccio adottato dalla Società si estende anche alla **trasparenza** e alla **veridicità** nella comunicazione delle iniziative, politiche, certificazioni e altre azioni legate all'ambito ESG (Ambientale, Sociale e di Governance), sia all'interno dell'Azienda verso tutti i dipendenti e collaboratori, sia verso l'esterno.

Magnetti Building integra, infatti, i diversi aspetti sociali, ambientali e di governance sia nell'offerta delle soluzioni ai clienti e nei rapporti con i fornitori, sia nella conduzione e operatività del business.

**IL MODELLO DI SOSTENIBILITÀ
È STATO DELINEATO SU QUATTRO
DIRETTRICI →**

20

GOVERNANCE

Sistema di Governance etico e trasparente per la creazione di valore condiviso.



MODELLO DI

PERSONE

Tutela delle persone e supporto per accrescere le proprie competenze lungo tutta la catena del valore.

La **Governance** di **Magnetti Building** continua a rappresentare il fondamento su cui si basano i valori aziendali, attraverso un **sistema di politiche e procedure strutturato, etico e trasparente**. Questo approccio consente di generare valore condiviso tra tutti gli stakeholder, rafforzando la fiducia e l'integrità nelle attività aziendali.

Il pilastro **Prodotti, Clienti e Fornitori** conferma l'impegno dell'Azienda nella **qualità, sicurezza e innovazione delle soluzioni offerte**, con un'attenzione crescente alla riduzione dell'impatto ambientale. La gestione responsabile della catena di fornitura rimane un elemento centrale, favorendo pratiche sostenibili lungo tutto il ciclo produttivo.

Le **Persone** risultano il fulcro della crescita aziendale ed è per questo che **Magnetti Building** promuove lo sviluppo delle competenze e valorizza i percorsi di crescita individuale, con l'obiettivo di garantire un **ambiente di lavoro inclusivo, stimolante e orientato al benessere**.

L'impegno per l'**Ambiente** si rafforza attraverso un **monitoraggio continuo** degli impatti legati a energia, acqua e rifiuti, e l'adozione di soluzioni mirate a un uso responsabile delle risorse naturali, nel rispetto dei principi dell'**economia circolare**.

PRODOTTO, CLIENTI E FORNITORI



AMBIENTE

Efficienza energetica e riduzione dei consumi delle risorse naturali, adottando le pratiche dell'economia circolare.

SOSTENIBILITÀ

Trasparenza verso i clienti, creazione di prodotti e servizi in linea alle tematiche ESG e sviluppo di una catena di fornitura responsabile.

In linea con il proprio modello di sviluppo sostenibile, **Magnetti Building** prosegue nel suo contributo agli **Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDGs) delle Nazioni Unite**, selezionando **9 tra i 17 obiettivi globali**, su cui concentra azioni concrete nel breve, medio e lungo termine.

↓ Gli **SDGs** individuati sono:



Assicurare la salute e il benessere per tutti.



Assicurare un'istruzione di qualità, equa e inclusiva, e promuovere opportunità di apprendimenti permanente per tutti.



Raggiungere la parità di genere e l'empowerment delle donne.



Incentivare una crescita economica duratura, inclusiva e sostenibile, un'occupazione piena e produttiva e un lavoro dignitoso per tutti.



Costruire un'infrastruttura resiliente e promuovere l'innovazione e un'industrializzazione equa, responsabile e sostenibile.



Ridurre l'ineguaglianza all'interno di e fra le Nazioni.



Migliorare la qualità della vita, ridurre al minimo l'utilizzo di risorse naturali, di materiali tossici e le emissioni di rifiuti e inquinanti nel ciclo di vita del prodotto.



Adottare misure per contrastare il cambiamento climatico e le sue conseguenze.



Rafforzare i mezzi di attuazione e rinnovare il partenariato mondiale per lo sviluppo sostenibile.

Questi rappresentano una guida strategica per favorire non solo la crescita aziendale, ma anche lo sviluppo delle comunità e la tutela dell'ambiente, in coerenza con gli impegni internazionali per un futuro più sostenibile.

Il **Piano di Sostenibilità** di Magnetti Building riguarda le 4 macroaree di interesse e prevede obiettivi qualitativi e quantitativi per il breve, medio e lungo periodo. Di seguito vengono rappresentati gli obiettivi principali che la Società si prefissa di raggiungere.

Macroarea	Obiettivo	Termine	Status	SDG
GOVERNANCE	Divulgazione e condivisione del Codice Etico alla totalità dei dipendenti dell'Azienda	Medio termine	Raggiunto	5, 8, 17
	Strutturazione di un sistema di Governance della Sostenibilità	Medio termine	Raggiunto	
	Sviluppo e predisposizione di un sistema di Risk Management, con integrazione degli aspetti ESG	Medio termine	In progresso	
PRODOTTO, CLIENTI E FORNITORI	Investimento in progetti di R&D e calcolare impatto ambientale soluzioni tramite LCA	Medio termine	In progresso	8, 9, 10, 12
	Sviluppo di progetti per la circolarità e la riciclabilità dei prodotti a fine vita	Medio termine	In progresso	
	Monitoraggio della produzione per garantire la qualità dei prodotti e servizi offerti	Medio termine	In progresso	
	Sottoscrizione da parte dei fornitori del Codice Etico e del Codice di Condotta del Gruppo	Medio termine	In progresso	
	Tracciamento materiali lungo tutta la catena di fornitura	Lungo termine	In progresso	
	Proposta iniziative ESG con i fornitori del Gruppo	Medio termine	In progresso	
PERSONE	Sviluppo e distribuzione di un questionario riguardo il clima aziendale alla totalità dei dipendenti	Breve termine	Raggiunto	3, 4, 5, 8, 10
	Integrazione del piano di welfare con iniziative per tutti i dipendenti	Medio termine	Raggiunto	
	Aumento graduale delle ore di formazione per categoria di dipendenti	Medio termine	Raggiunto	
	Aumento del numero di donne in posizioni manageriali	Medio termine	Raggiunto	
	Formazione ai dipendenti sulle tematiche dei diritti umani	Medio termine	Raggiunto	
	Ridurre al minimo gli infortuni sui luoghi di lavoro	Breve termine	Raggiunto	
AMBIENTE	Introduzione di politiche e procedure aziendali sulla sostenibilità ambientale	Breve termine	In progresso	12, 13
	Aumento della quota di energia elettrica rinnovabile	Medio termine	Raggiunto	
	Adozione totale della raccolta differenziata in azienda	Breve termine	In progresso	
	Promozione di iniziative per la gestione responsabile della risorsa idrica in azienda	Breve termine	In progresso	

Il progetto editoriale **“Pila-
stri”**, nato nel 2024 e in conti-
nua evoluzione nel 2025 per
la diffusione di iniziative, idee,
azioni e traguardi nell’ambito
della responsabilità dell’impre-
sa verso territorio, persone,
ambiente, società, viene portato
avanti ed arricchito tramite lo
sviluppo di attività e contenuti
nel sito web della Società, nei
social media, nelle presenta-
zioni e nei materiali istituzionali,
per amplificarne la visibilità e
l’impatto.

Attraverso la metafora di
un elemento strutturale spesso
invisibile o nascosto come il
pilastro, Magnetti Building svela
l’ossatura dei suoi progetti di
sostenibilità, racconta quello
che non si vede e condivide le
azioni concrete che supportano
la sua idea di futuro.



PILA





STRI



Per Magnetti Building, l'impegno verso i temi di sostenibilità è un fattore determinante nell'orientare scelte di governance, strategie di sviluppo e iniziative sociali.

1.4 IL PROCESSO DI ANALISI DI MATERIALITÀ

Per individuare le tematiche di sostenibilità più rilevanti per le sue attività, Magnetti Building ha condotto la propria Analisi di Materialità, eseguita per la prima volta nel 2025 ed aggiornata nei due anni successivi. Le tematiche così identificate, tuttora attuali e rilevanti, determinano i contenuti del presente Bilancio di Sostenibilità, che offre una panoramica delle attività aziendali, dei risultati ottenuti e, soprattutto, delle strategie e degli obiettivi futuri.

Il processo ha seguito le linee guida stabilite dai GRI Universal Standards 2021 per l'analisi di "**materialità di impatto**" ed è stato condotto attraverso il coinvolgimento del Top Management, i responsabili di funzione e il Consiglio di Amministrazione. In particolare, come nel 2023, ha seguito le seguenti quattro fasi.

1	Analisi e comprensione del contesto	Analisi preliminare per l'identificazione dei temi rilevanti per Magnetti Building ed il settore di riferimento, considerando: › aziende facenti parte dello stesso settore; › contesto esterno.
2	Identificazione degli impatti (inside-out)	Analisi per l'identificazione degli impatti attuali e potenziali, negativi e positivi che la Società genera o potrebbe generare in relazione ai temi precedentemente individuati considerando: › aziende facenti parte dello stesso settore; › contesto esterno; › contesto interno.
3	Valutazione della significatività degli impatti	Valutazione, tramite un questionario online, degli impatti individuati in base alla loro significatività da parte del Top Management e degli stakeholder interni ed esterni .
4	Prioritizzazione dei temi in base alla significatività degli impatti	Consolidamento dei risultati dei questionari online e predisposizione di una lista prioritizzata dei temi materiali, sulla base della percezione degli stakeholder della significatività degli impatti ad essi correlati.

Prima di tutto, è stata condotta un'**analisi preliminare del contesto** al fine di compilare un elenco di temi di sostenibilità potenzialmente rilevanti per l'organizzazione e di individuare gli impatti attuali e potenziali, positivi e negativi, ad essi correlati (Fase 1 e 2). Sono stati presi come punto di riferimento i concorrenti dell'Azienda e i documenti esterni riguardanti le tendenze di settore.

Successivamente, il Top Management, i responsabili di funzione e il Consiglio di Amministrazione sono stati coinvolti nella valutazione degli impatti positivi e negativi identificati preliminarmente, valutandone la significatività considerando sia la **magnitudo che la probabilità di accadimento**, attraverso un questionario online (Fase 3). In particolare, la **magnitudo** di un impatto è determinata da:

- > **gravità**, ovvero quanto l'impatto potrebbe essere positivo oppure quanto potrebbe essere grave;
- > **portata**, quindi quanto l'impatto potrebbe essere diffuso;
- > **carattere irrimediabile**, cioè quanto sarebbe difficile contrastare o rimediare al danno.

La scala di valutazione utilizzata è quella da 1 a 5, dove uno esprime "molto bassa" e 5 esprime "molto alta". Infine, tra i risultati ottenuti è stato preso il valore più alto dell'impatto positivo o negativo e creata, infine, un'unica lista di temi materiali rilevanti per la Società.

I temi materiali individuati risultano in linea con quelli dell'anno scorso e rappresentano le aree di maggiore interesse per gli stakeholder della Società.

Pilastro	Tema materiale	Impatti rilevanti
Governance	Etica, integrità e compliance	Una conduzione etica e responsabile aiuta il business a non avere ripercussioni economiche sul mercato, oltre che a generare valore per gli stakeholder, portando continuità e solidità
Persone	Salute, sicurezza e benessere dei dipendenti	La diffusione della cultura della sicurezza attraverso la formazione, la fornitura di DPI, la manutenzione e il controllo di strumenti di lavoro consente di prevenire infortuni sul lavoro e malattie professionali
Prodotto, clienti e fornitori	Innovazione e Design di prodotto e di servizio	Adozione dei criteri di Eco-Design per offrire soluzioni con migliori performance per l'ambiente e per la sicurezza ed evitare l'offerta di prodotti inadeguati o obsoleti
	Qualità, sicurezza del prodotto e soddisfazione del cliente	La garanzia di standard elevati di qualità, sicurezza ed affidabilità del prodotto consentono di contribuire all'incremento della soddisfazione dei clienti
Persone	Sviluppo e valorizzazione delle risorse umane	I percorsi di formazione consentono di stimolare la crescita professionale e personale, la motivazione e lo sviluppo di soluzioni innovative, evitando al contempo di mettere a rischio la sicurezza della persona
Governance	Creazione di valore condiviso e continuità di business	La creazione di valore economico nel lungo periodo e la redistribuzione del valore economico generato tra collaboratori, soci, fornitori e stakeholder
Persone	Diversità, equità e inclusione	Prevenzione della creazione di un ambiente di lavoro che influisce negativamente sulla motivazione delle persone con l'incentivazione del dialogo tra diverse culture e generazioni e lo sviluppo delle competenze per il loro benessere
	Diritti umani	Riduzione al minimo degli episodi discriminatori e la perdita di reputazione aziendale, con la creazione di un ambiente lavorativo attento ai diritti umani

CONTINUA →

Pilastro	Tema materiale	Impatti rilevanti
Prodotto, clienti e fornitori	Materiali sostenibili	Diminuzione degli impatti ambientali attraverso la scelta di materiali sostenibili e gestione efficiente degli stessi durante il processo produttivo
Ambiente	Gestione delle risorse energetiche, emissioni e cambiamento climatico	Generazione di emissioni di gas effetto serra nel processo produttivo con conseguente impatto sul cambiamento climatico, evitate attraverso iniziative di efficienza energetica e l'utilizzo di energie rinnovabili
	Gestione responsabile dei rifiuti ed economia circolare	Implementazione e promozione di iniziative volte alla riduzione dei rifiuti e dal loro corretto smaltimento per prevenire l'esaurimento delle risorse
	Gestione responsabile e sostenibile delle risorse idriche	Promuovere la gestione responsabile della risorsa idrica nel territorio per evitare il suo spreco e contribuire alla scarsità delle risorse idriche
Governance	Privacy & Cybersecurity	Sicurezza e confidenzialità nel trattamento dei dati attraverso la gestione responsabile e la protezione dei dati sensibili
Prodotto, clienti e fornitori	Gestione responsabile della catena di fornitura	Sviluppo di una catena di fornitura responsabile per creare valore condiviso lungo l'intera filiera
Ambiente	Trasporto e logistica sostenibile	Organizzazione efficiente dei trasporti e attenta programmazione degli ordini per non contribuire alla generazione di impatti ambientali indiretti
Persone	Sviluppo e supporto alle comunità locali	Generazione di opportunità di crescita nel territorio attraverso l'ascolto e coinvolgimento degli stakeholder nelle decisioni
Ambiente	Tutela della biodiversità	Contributo a fenomeni quali deforestazione, perdita di biodiversità, degrado del suolo, danni agli ecosistemi e agli esseri viventi dovuti alle attività di business

----- SOGLIA DI MATERIALITÀ



I temi e i relativi impatti rilevanti per l'Azienda ricoprono tutte le **macroaree ESG**.

In particolare, gli **impatti maggiormente rilevanti** per il business risultati dall'analisi sono stati quelli legati ai seguenti temi.

- › Etica, integrità e compliance, per la continuità e solidità del business e per la creazione di valore condiviso per tutti gli stakeholder.
- › Salute, sicurezza e benessere dei dipendenti, con la diffusione della cultura della sicurezza attraverso la formazione, la fornitura di DPI, la manutenzione e il controllo degli strumenti per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e malattie professionali.
- › Innovazione e Design di prodotto e di servizio, adottando i criteri di Eco-Design per offrire soluzioni con migliori performance per l'ambiente e per la sicurezza.

I temi risultati non materiali, di conseguenza non rilevanti per il business, sono invece quelli legati allo Sviluppo e supporto delle comunità locali e alla Tutela della biodiversità, nonostante per le comunità locali vengano portati avanti annualmente e con impegno numerosi progetti (Paragrafo 4.5).

1.5 STAKEHOLDER ENGAGEMENT

GRI 2-28 | GRI 2-29

Magnetti Building si dedica costantemente a sviluppare e rafforzare legami solidi e di lunga durata con tutti i suoi stakeholder, sia interni che esterni all'azienda. Nel corso degli anni, infatti, ha costruito un rapporto di dialogo continuo e proattivo con i suoi interlocutori, che ha consentito di acquisire informazioni preziose sul contesto in cui opera e di ricevere un feedback sulle sue attività, con l'obiettivo di migliorare costantemente l'impatto delle operazioni aziendali sull'ambiente e sulla società.

Di seguito la lista degli stakeholder dell'Azienda e descrive lo scopo, la frequenza e le modalità di coinvolgimento nelle attività svolte.

Fornitori

Scopo

Promuovere un ambiente di lavoro sicuro, inclusivo e stimolante; rafforzare il senso di appartenenza, la motivazione e la crescita professionale; integrare attivamente il contributo dei dipendenti nelle politiche di sostenibilità e innovazione.

Frequenza

Coinvolgimento annuale.

Modalità di svolgimento

Qualifica annuale dei fornitori, con relativo aggiornamento della documentazione dei prodotti forniti (e-mail); comunicazione costante sulle realizzazioni effettuate; condivisione del Codice Etico, del Modello 231 e della direttiva whistleblowing (sito web).



Associazioni di categoria

Scopo

Favorire lo scambio di esperienze e conoscenze; promuovere l'allineamento agli standard di settore e ai principi di sostenibilità; contribuire allo sviluppo di linee guida su qualità, sicurezza, integrità aziendale, compliance e innovazione.

Frequenza

Incontri su base necessaria, in funzione delle tematiche trattate e degli sviluppi normativi o settoriali.

Modalità di svolgimento

Partecipazione a tavoli di lavoro e gruppi tematici, eventi di settore, workshop, webinar, newsletter associative, piattaforme di confronto e social media.



Comunità locale e territorio

Scopo

Promuovere un dialogo costruttivo con la comunità su temi legati allo sviluppo sostenibile, alla qualità della vita e alla riduzione degli impatti ambientali; rafforzare la coesione sociale attraverso iniziative solidali e inclusive.

Frequenza

Consultazioni annuali, incontri periodici e partecipazione continuativa a eventi e iniziative locali.

Modalità di svolgimento

- › Informazione periodiche sulle attività svolte in favore dei diritti umani e dello sviluppo delle risorse umane tramite social media e stampa locale.
- › Informazione riguardo le innovazioni sviluppate per una migliore gestione delle risorse naturali.
- › Sostegno al laboratorio tessile "Ricucendo" in collaborazione con la casa circondariale di Bergamo.
- › Consolidamento del sostegno al progetto Dynamo camp.
- › Sito web e strategia editoriale integrata su vari canali per diffondere le iniziative e info rilevanti.



Clienti

Scopo

Assicurare la conformità normativa tramite la pubblicazione e aggiornamento di documentazione etico-compliance (Codice Etico, Politica Anticorruzione, Modello 231, Direttiva Whistleblowing); assicurare la qualità e la sicurezza dei prodotti/servizi; comunicare le innovazioni e la sostenibilità dei prodotti; migliorare continuamente le performance aziendali e la soddisfazione del cliente.

Frequenza

Raccolta di feedback continua, sondaggi annuali, comunicazione periodica su innovazioni e iniziative di sostenibilità.

Modalità di svolgimento

Sito web, social media, video-interviste a clienti e progettisti, customer service, piattaforme digitali, newsletter, call center, incontri commerciali, fiere ed eventi di settore.



Collaboratori

Scopo

Informare e tenere aggiornati i collaboratori, favorire la partecipazione attiva nella definizione di strategie legate a sicurezza, sostenibilità e miglioramento continuo; promuovere l'adozione di best practices e standard condivisi.

Frequenza

Workshop e aggiornamenti con cadenza mensile o trimestrale, a seconda dei progetti e delle esigenze operative.

Modalità di svolgimento

Eventi, newsletter, social media, organizzazione e coinvolgimento in incontri periodici verticali relativi a specifici temi, tra cui la sostenibilità.



Dipendenti

Scopo

Promuovere un ambiente di lavoro sicuro, inclusivo e stimolante; rafforzare il senso di appartenenza, la motivazione e la crescita professionale; integrare attivamente il contributo dei dipendenti nelle politiche di sostenibilità e innovazione.

Frequenza

Incontri mensili e trimestrali, sondaggi annuali o semestrali, aggiornamenti e formazione periodica.

Modalità di svolgimento

- › Informazione periodica sulle innovazioni e sensibilizzazione riguardo le tematiche di sostenibilità.
- › Informare i dipendenti sulle buone norme di utilizzo dei dispositivi aziendali e sulle novità in materia di protezione dati aziendali/personali o sui pericoli presenti nella rete.
- › Programmi di formazione sulla privacy dei dati personali, sulla tematica “diritti umani” e per lo sviluppo delle competenze tecniche e personali.
- › Conferma e consolidamento di un programma per promuovere il coinvolgimento dei dipendenti presso Dynamo Camp.
- › Conferma dell’inserimento sociale di una figura nell’organico di Magnetit Building in collaborazione con l’associazione Aiuto Donna di Bergamo.
- › Offerta di borse di studio per i figli dei dipendenti attraverso il progetto “Costruiamo il futuro”.
- › Progetto ascolto: iniziativa di ascolto e sostegno ai collaboratori che affrontano difficoltà.



Magnetti Building riconosce che il **dialogo costante e l'interazione con i propri principali stakeholder** sono fondamentali per sviluppare una strategia di business che sia allineata con le tendenze attuali e risponda alle esigenze e alle aspettative delle parti interessate chiave.

Infatti, partecipa con un ruolo importante alle seguenti associazioni di categoria:

- › Confindustria Bergamo;
- › Assobeton;
- › Collegio dei Tecnici della Industrializzazione Edilizia (CTE).

L'Azienda si impegna in questo senso, offrendo una serie continua di opportunità di scambio che si adattano alle diverse esigenze individuate. Tra queste, si includono incontri in presenza, eventi, riunioni online, newsletter, comunicazioni su vari canali social, partecipazione ad associazioni, partnership o sponsorizzazioni. Queste sono solo alcune delle modalità attraverso le quali l'Azienda promuove e sostiene l'engagement con i propri Stakeholder.



↳ Nel corso degli anni Magnetti Building ha costruito un rapporto di dialogo continuo e proattivo con i suoi interlocutori, che ha consentito di acquisire informazioni preziose sul contesto in cui opera e di ricevere un feedback sulle sue attività, con l'obiettivo di migliorare costantemente l'impatto delle operazioni aziendali sull'ambiente e sulla società.

2.

GOVERNANCE

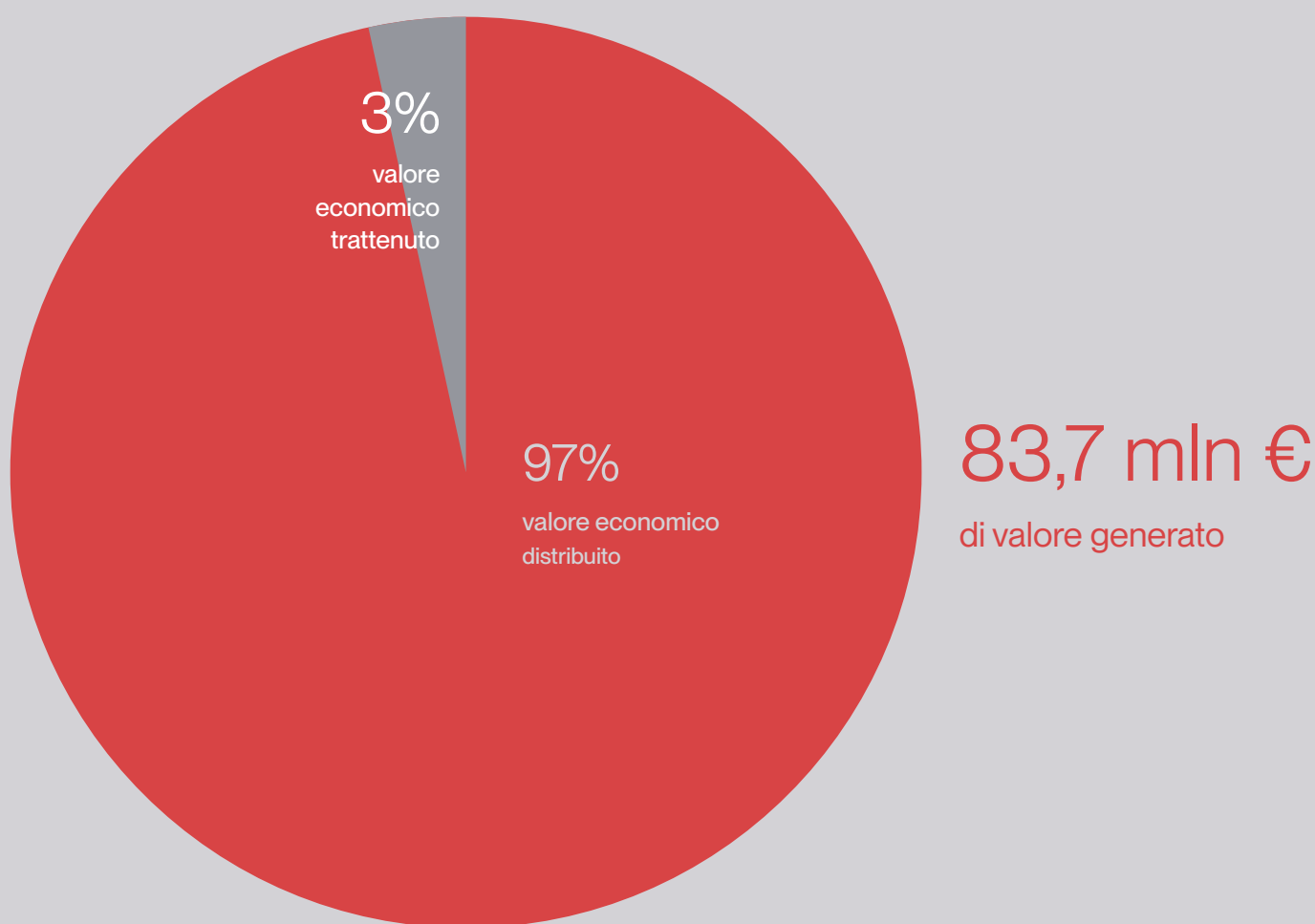




2.1 LA PERFORMANCE ECONOMICA

GRI 3-3 | GRI 201-1

Valore economico
distribuito e trattenuto
(2025)



Nel corso del 2025, Magnetti Building ha ottenuto **performance economiche** di rilievo. Il Valore Economico Generato (VEG), infatti, è stato di **83.762 €/000**, registrando un aumento del 7% rispetto al 2024 (pari a 78.378 €/000). Anche per l'utile del 2025, in linea con i due anni precedenti, non ci sarà una distribuzione agli azionisti, al fine di mantenere la liquidità disponibile a favore di ulteriori investimenti nel futuro.

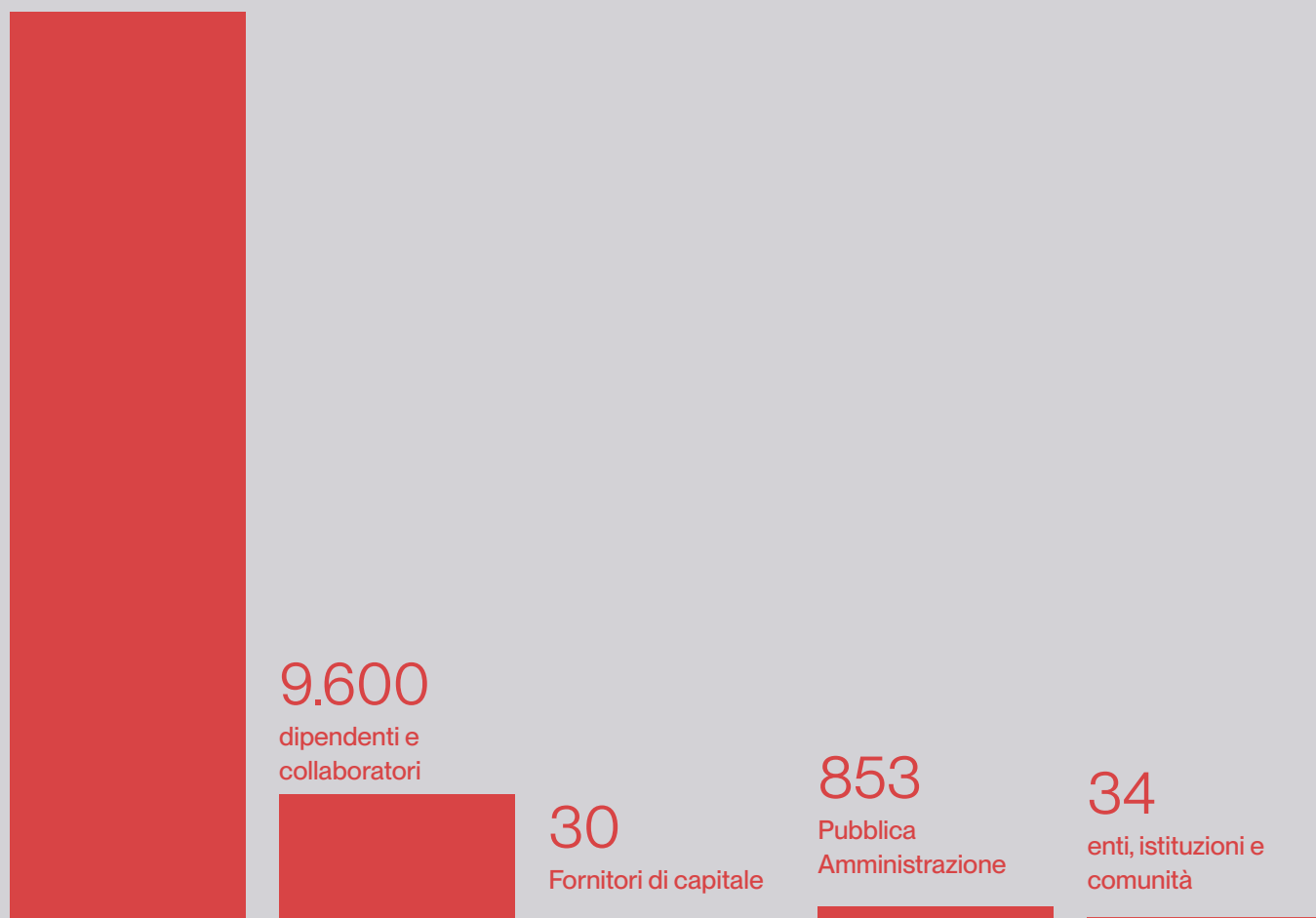
Il Valore Economico Distribuito (VED), ovvero la quota parte di valore reinvestita nel sistema di imprese delle filiere di fornitura, tra i collaboratori e i finanziatori di capitale e nella Pubblica Amministrazione, è risultato pari a **80.886 €/000** nel 2025, corrispondente al 97% del valore generato.

La quota di Valore Economico Generato Trattenuto (VEGT) del 2025, invece, è stata pari al 3% del Valore Economico Generato.

Valore distribuito nel 2025 (k€)

70.368

fornitori



Nel 2025, l'Azienda ha intrapreso una serie di investimenti strategici volti a migliorare le prestazioni complessive, incrementare la produttività e ottimizzare l'efficienza delle risorse:

› **innovazione e produzione:** sul fronte produttivo, sono stati acquistati nuovi stampi di produzione (casseri) per incrementare la capacità operativa e innalzare ulteriormente gli standard qualitativi dei manufatti. Parallelamente, prosegue il progetto di ampliamento dell'area di stoccaggio e di geolocalizzazione, mirato a una gestione degli spazi più efficiente e alla riduzione dei processi manuali.

- › **digitalizzazione e gestione dati:** è stato avviato un importante piano di informatizzazione e gestione dei dati, che prevede l'integrazione di soluzioni automatizzate (bot) per ottimizzare i flussi informativi e supportare il monitoraggio costante delle prestazioni, in linea con l'impegno verso la misurazione degli usi energetici e dei processi.
- › **riqualificazione del sito e sicurezza:** l'Azienda ha investito in ampi progetti di riqualificazione del sito produttivo, intervenendo sia sul piano estetico che, prioritariamente, sulla sicurezza dei lavoratori. Gli investimenti hanno riguardato l'ammodernamento di impianti, attrezzature e strutture, coerentemente con la recente certificazione ISO 14001 e le politiche di salute e sicurezza sul lavoro.
- › **welfare e benessere dei dipendenti:** un'attenzione particolare è stata dedicata alla condivisione del valore generato. In quest'ottica, dopo l'inaugurazione del "Giardino Esplorativo" nel 2024, uno spazio polifunzionale che integra aree relax, espositive e di incontro per clienti e collaboratori, sul fronte dei servizi interni è stata completata la riqualificazione della mensa aziendale, che nel corso dell'anno è diventata un servizio totalmente gratuito per tutti i dipendenti.



2.2 STRUTTURA DI GOVERNANCE

GRI 2-9 | GRI 2-10 | GRI 2-11 |
GRI 2-12 | GRI 2-13 | GRI 2-14 |
GRI 2-17 | GRI 405-1

ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

Consiglio di Amministrazione

PRESIDENTE

↳ Roberto Grigolin

AMMINISTRATORE DELEGATO

↳ Benedetta Grigolin

Collegio Sindacale

- ↳ Barbara Bordin
- ↳ Andrea Russo
- ↳ Angela Minotto

Organismo di Vigilanza

- ↳ Daniela Latorre

Dall'acquisizione avvenuta nel 2022, Magnetti Building è soggetta alle attività di direzione e coordinamento della Grigolin Holding.

Di seguito, vengono presentati i principali organi e le relative competenze all'interno dell'Azienda.

- › **L'Assemblea degli Azionisti** rappresenta l'organo in cui si forma ed esprime la volontà sociale, successivamente attuata dal Consiglio di Amministrazione. Composta da Assco Srl, unico azionista di Magnetti Building, ha tra le sue principali responsabilità la nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, nonché l'approvazione del Bilancio d'Esercizio.
- › **Il Consiglio di Amministrazione (CdA)** è costituito da Roberto Grigolin, Presidente, e Benedetta Grigolin, Amministratore Delegato, appartenenti rispettivamente alla fascia d'età superiore ai 50 anni e a quella compresa tra i 30 e i 50 anni. Entrambi i membri del Consiglio di Amministrazione risultano non indipendenti e con un ruolo esecutivo all'interno dell'Azienda. Il CdA ha il compito di definire le strategie aziendali, occupandosi di piani industriali, finanziari e di budget, della politica finanziaria e creditizia, nonché delle strategie di crescita e di mercato. Inoltre, garantisce una crescita sostenibile nel medio-lungo periodo attraverso un efficace sistema di gestione e controllo degli impatti e dei rischi, compresi quelli sulla sostenibilità. Assicura la massima trasparenza nei confronti del mercato e degli investitori e gestisce le relazioni con gli stakeholder. Il CdA è anche responsabile della valutazione e approvazione delle relazioni periodiche di carattere finanziario e non finanziario.
- › **Il Collegio Sindacale** è un organo indipendente preposto a vigilare sull'osservanza della legge e dello Statuto sociale, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile. Inoltre, supervisiona la gestione finanziaria, l'efficacia dei sistemi di controllo interno e la revisione legale dei conti annuali e consolidati. Il Collegio Sindacale risulta composto da due donne con un'età compresa tra i 30 e i 50 anni, e da un uomo con età superiore ai 50 anni.
- › **L'Organismo di Vigilanza** presieduto da Daniela Latorre, di età compresa tra i 30 e i 50 anni, ha il compito di monitorare il funzionamento e il rispetto del Modello Organizzativo 231, garantendone l'aggiornamento e la corretta applicazione.

La nomina del Consiglio di Amministrazione è di competenza dell'Assemblea degli Azionisti, che può decidere di eleggere un amministratore unico o un CdA composto da un numero variabile di membri, da 2 a 7. Qualora l'Assemblea dei Soci non abbia già designato un Presidente, il Consiglio stesso provvede alla sua elezione tra i propri membri. Gli amministratori possono essere rieletti e il loro mandato ha una durata massima di tre esercizi. I membri del Consiglio di Amministrazione sono stati selezionati in base alle loro competenze specifiche acquisite in precedenti ruoli legati alle attività di costruzione, alla progettazione, del controllo di gestione, nonché delle risorse umane.

Il Presidente del CdA e l'Amministratore Delegato rappresentano la Società di fronte a qualsiasi autorità giudiziaria o amministrativa e nei confronti di terzi, avendo anche il potere di firma sociale, come stabilito dallo Statuto. Entrambi possono nominare avvocati e procuratori per rappresentare la Società in sede di Cassazione o per specifici atti o categorie di atti, eseguendo le delibere del CdA.

Nell'ambito del Modello di Governance adottato da Magnetti Building, il Consiglio di Amministrazione detiene competenze esclusive su determinate materie e assegna specifici incarichi al Presidente, mentre l'Amministratore Delegato esercita tutti gli altri poteri di amministrazione. Quest'ultimo ha facoltà di delegare poteri e rappresentanza della Società per singoli atti o ambiti specifici, coinvolgendo sia dipendenti interni sia soggetti esterni, con possibilità di subdelega.

All'interno di Magnetti Building, l'Amministratore Delegato ha affidato deleghe generali di tipo organizzativo al Direttore Generale, il quale, a sua volta, può attribuire responsabilità ai responsabili delle diverse aree sotto la propria supervisione. Tuttavia, per deleghe inerenti alla rappresentanza legale in ambiti come la gestione di contenziosi, la sicurezza sul lavoro e la protezione ambientale, è richiesto il consenso del Consiglio di Amministrazione per autorizzare il legale rappresentante a conferirle.

2.3 ETICA, RESPONSABILITÀ E CERTIFICAZIONI

GRI 3-3 | GRI 2-15 | GRI 2-16 |
GRI 2-23 | GRI 2-24 | GRI 2-25 |
GRI 2-26 | GRI 205-3 | GRI 417-3

L'adozione di comportamenti etici è considerato uno dei pilastri fondamentali per la crescita della Società, oltre che un importante elemento di continuità e solidità che genera valore per tutti gli stakeholder. A tal fine, Magnetti Building ha sviluppato un proprio Codice Etico e Modello Organizzativo 231, redatto nel 2019 e costantemente aggiornato.

Codice Etico

L'Azienda opera nella consapevolezza che, per mantenere **elevati standard etici**, sia assolutamente necessario creare sinergie che la portino, da una parte, a integrarsi con il territorio nel quale è insediata e, dall'altra, ad impegnarsi a selezionare collaboratori e Società con cui opera sulla base del loro rispetto dei principi di responsabilità sociale previsti dal proprio Codice Etico. Inoltre, Magnetti Building sostiene progetti sociali attivati dalle comunità presso le quali opera, favorendo, dove possibile, iniziative di studio, di tutela del patrimonio storico, monumentale e ambientale, cooperando con l'amministrazione locale per iniziative culturali e di animazione della vita sociale.

↘ ONESTÀ E
TRASPARENZA

↘ LEALTÀ
E LEGALITÀ

↘ DIVERSITÀ

↘ SVILUPPO
SOSTENIBILE

↘ CRESCITA
INDIVIDUALE
E FORMAZIONE

La Società promuove rapporti basati sull'**onestà** e la **trasparenza** con dipendenti, collaboratori esterni e fornitori, per evitare ripercussioni economiche sul mercato e i propri stakeholder. Questo porta alla pubblicazione online dei documenti contrattuali del proprio Codice Etico e Modello Organizzativo.

Opera, inoltre, secondo i principi di **lealtà e legalità**, oltre che nel **rispetto della dignità delle persone e delle pari opportunità**. Ritiene, infatti, che le diversità siano un'opportunità di innovazione e sviluppo e che il confronto tra idee diverse sia un modo per arricchire il proprio valore sociale.

Per lo **sviluppo sostenibile**, la Società si impegna ad agire nel rispetto delle normative vigenti, applicando le migliori tecnologie disponibili per favorire e programmare uno sviluppo delle proprie attività volto ad ottimizzare l'utilizzo delle risorse naturali, preservare l'ambiente e a sostenere iniziative per una diffusa protezione del territorio.

In linea con il proprio impegno in materia di integrità, il 100% dei membri del Consiglio di Amministrazione e dei dipendenti riceve comunicazione delle politiche aziendali. I nuovi assunti e gli operai con incarichi di responsabilità ricevono la formazione specifica sulla gestione organizzativa del Modello 231, la quale viene rinnovata ad ogni aggiornamento del modello; mentre il resto del personale è obbligato alla sottoscrizione del Codice Etico.

Il **Modello 231** è il principale strumento di controllo e contrasto alla corruzione di Magnet Building, attraverso cui la Società individua il proprio grado di esposizione al rischio di corruzione e indica le misure volte a prevenirlo.

Attraverso l'elaborazione di report sulle criticità riscontrate nella Società, poi, il Consiglio di Amministrazione risulta costantemente aggiornato sulle problematiche e situazioni di non conformità rilevate. In questo contesto, la Direzione fornisce periodicamente informazioni all'Organo di Governo, ad eccezione di situazioni di urgenza che vengono comunicate immediatamente. In particolare, le criticità vengono raccolte nei seguenti documenti:

- › relazione annuale dell'ODV;
- › report di qualità (trimestrale) dove vengono indicate tutte le non conformità rilevate al fine di attivare processi di miglioramento;
- › andamento sinistri (vari indicatori);
- › pratiche legali aperte (di vario genere);
- › canale per il whistleblowing, attivato sul sito internet.

Il suddetto canale di segnalazione whistleblowing rappresenta uno strumento fondamentale per garantire trasparenza e integrità all'interno dell'organizzazione. In conformità con quanto previsto dal D.Lgs. n. 24/2023, attuativo della Direttiva Europea in materia, Magnet Building ha adottato una procedura interna che consente ai dipendenti e a tutti i soggetti che operano nel contesto lavorativo aziendale di segnalare comportamenti illeciti o irregolarità, garantendone la riservatezza dell'identità e la protezione da qualsiasi forma di ritorsione.

Inoltre, il Codice Etico regola anche lo svolgimento delle attività di Magnet Building in modo che non si incorra in situazioni di **conflitto di interesse**. Tra le ipotesi di "conflitto di interesse", l'Azienda considera anche il caso in cui i destinatari soggetti al Codice Etico operino per il soddisfacimento di un interesse diverso da quello della Società e dei suoi portatori di interessi, per trarre un vantaggio per sé o per terze persone.

Durante il 2025, Magnet Building non ha rilevato sanzioni significative in relazione alla non conformità con le normative ambientali, né di natura amministrativa né monetaria, e non ha rilevato segnalazioni riguardo episodi di corruzione. Inoltre, non si sono segnalati episodi di non conformità a regolamenti e/o codici volontari concernenti le comunicazioni di marketing, campagne pubblicitarie, promozioni e sponsorizzazioni.

Le certificazioni

L'impegno di Magnetti Building in ambito sociale, ambientale e di governance si traduce nelle numerose **certificazioni** che il l'Azienda ha ricevuto. Più nello specifico, la Società ha ottenuto le seguenti certificazioni:

	Nome certificazione	Descrizione
	IQnet	La più estesa e affidabile rete di organismi di certificazione internazionale. Le aziende associate sono riconosciute a livello mondiale e possono accedere ai mercati di tutto il mondo, semplificando il processo di certificazione.
	ICMQ n°PC 055	Magnetti Building possiede la certificazione delle caratteristiche energetiche di pannelli in calcestruzzo ai sensi del D.M. M.I.C.A. 02/04/1998.
	ICMQ P846	Magnetti Building dispone del certificato di prodotto ICMQ P846 relativa a prodotti per le costruzioni con percentuale dichiarata di materiale riciclato, recuperato e sottoprodotto.
	UNI EN ISO 9001	Sistema Qualità Aziendale certificato per la progettazione e produzione di componenti strutturali prefabbricati in calcestruzzo, il loro trasporto e montaggio, l'esecuzione di opere di finitura accessorie agli edifici prefabbricati e la costruzione di edifici.
	EPD Environmental Product Declaration	Magnetti Building possiede la Dichiarazione Ambientale di Prodotto che descrive gli impatti ambientali legati alla produzione di una specifica quantità di prodotto, inclusi dati sulle emissioni di gas serra, l'uso di risorse naturali, inquinamento dell'aria e dell'acqua, l'energia utilizzata, considerando l'intero ciclo di vita, dalla produzione dei materiali fino al suo riciclo o smaltimento.
	UNI EN ISO 45001	Magnetti Building possiede la certificazione internazionale ISO 45001 che specifica i requisiti e le indicazioni di utilizzo per sistemi di gestione della salute e sicurezza sul lavoro.
	UNI EN ISO 14001	Magnetti Building possiede la certificazione internazionale ISO 14001, che definisce i requisiti e le linee guida per i sistemi di gestione ambientale aziendale.
	SOA Illimitata	Magnetti Building ha ottenuto la SOA illimitata nelle categorie OG 1 "Edifici civili e industriali" e OS 13 "Strutture prefabbricate in cemento armato". L'attestazione SOA è un certificato obbligatorio per partecipare a gare d'appalto pubbliche di importo rilevante e anche per lavori che beneficino dei bonus edilizi.

2.4 PROTEZIONE DEI DATI E CYBERSECURITY

GRI 3-3

Nel contesto aziendale odierno, la protezione dei dati personali e la sicurezza informatica rivestono un'importanza cruciale. Magnetti Building riconosce il valore intrinseco dei dati dei propri stakeholder e si impegna a garantire la loro integrità, riservatezza e disponibilità.

Infatti, l'Azienda assicura la gestione degli adempimenti sulla privacy attraverso procedure specifiche che disciplinano le varie tematiche, i nuovi trattamenti e la reportistica, in conformità con le normative sulla protezione dei dati personali. Queste ultime sono definite, mantenute e revisionate con il supporto di una società di consulenza e approvate dal Consiglio di Amministrazione.

In particolare, la **politica di riservatezza** di Magnetti Building delinea i principi fondamentali per la protezione dei dati personali, prevedendo istruzioni specifiche rivolte a tutto il personale aziendale riguardo alla gestione degli stessi e dei dispositivi aziendali, in conformità con il Regolamento europeo 679/2016/UE (**GDPR**). Il documento definisce e individua le figure coinvolte nel trattamento dei dati personali, i rispettivi ruoli e le relative responsabilità.

Inoltre, l'Azienda ha istituito una casella di posta elettronica dedicata, accessibile solo al personale autorizzato, che costituisce il canale principale per l'esercizio dei diritti da parte degli interessati. Tramite tale casella di posta, gli stakeholder hanno la possibilità di inviare segnalazioni di violazione della policy o richieste di informazioni aggiuntive sulla protezione dei dati personali.

All'interno della Società, sono stati attivati numerosi servizi e strumenti volti alla gestione della sicurezza e protezione dei dati, che consentono l'accesso sicuro ai sistemi aziendali, il monitoraggio del traffico di rete ed il blocco ed identificazione delle minacce.

3.

IL PRODOTTO E LE SOLUZIONI OFFERTE



3.1 IL PRODOTTO E LE SOLUZIONI OFFERTE DA MAGNETTI BUILDING

Da sempre, Magnetti Building è impegnata nel dare vita a un'edilizia prefabbricata innovativa, capace di combinare tradizione e innovazione.

Come General Contractor con la fabbrica al centro, Magnetti Building realizza progetti di edilizia chiavi in mano, governando l'intero processo: dalla progettazione alla realizzazione, fino alla gestione dell'edificio nel tempo. Magnetti Building offre soluzioni specifiche che possono essere attivate sia in integrazione ai progetti Opera, sia in modo autonomo, in funzione delle esigenze del cliente.



OPERA

↳ edifici chiavi in mano

Magnetti Building realizza opere chiavi in mano in cui prefabbricazione industriale, progettazione e realizzazione sono integrate in un unico sistema. Le soluzioni Opera combinano il controllo diretto della fabbrica e delle opere edili in cantiere con una regia chiara e strutturata, dalla progettazione alla consegna. Grazie ad un coordinamento di tutte le fasi del progetto e al controllo diretto della prefabbricazione, Magnetti Building è l'interlocutore unico per governare complessità e qualità anche per i progetti più sfidanti, evitando la frammentazione e monitorando tempi e costi.



FORMA

➤ elementi prefabbricati su misura e innovativi

Da oltre 35 anni, Magnettti Building offre soluzioni edilizie complete e integrate, gestendo l'intero ciclo progettuale e realizzativo oltre la prefabbricazione. Un General Contractor con fabbrica dedicata, capace di combinare competenze progettuali, gestionali e produttive con la produzione off-site, ottimizzando tempi, qualità e sicurezza.

EVOLUZIONE

➤ riqualificazione, servizi di manutenzione e adeguamento sismico

Evoluzione è il modo in cui Magnettti Building accompagna i propri clienti lungo tutto il ciclo di vita dell'edificio, preservandone sicurezza, prestazioni e valore nel tempo. Attraverso le riqualificazioni di edifici esistenti e i servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento e miglioramento sismico, Magnettti Building vuole offrire la possibilità di gestire e valorizzare nel tempo il patrimonio immobiliare, prolungandone la vita utile e adattandolo alle nuove esigenze normative, funzionali e ambientali.



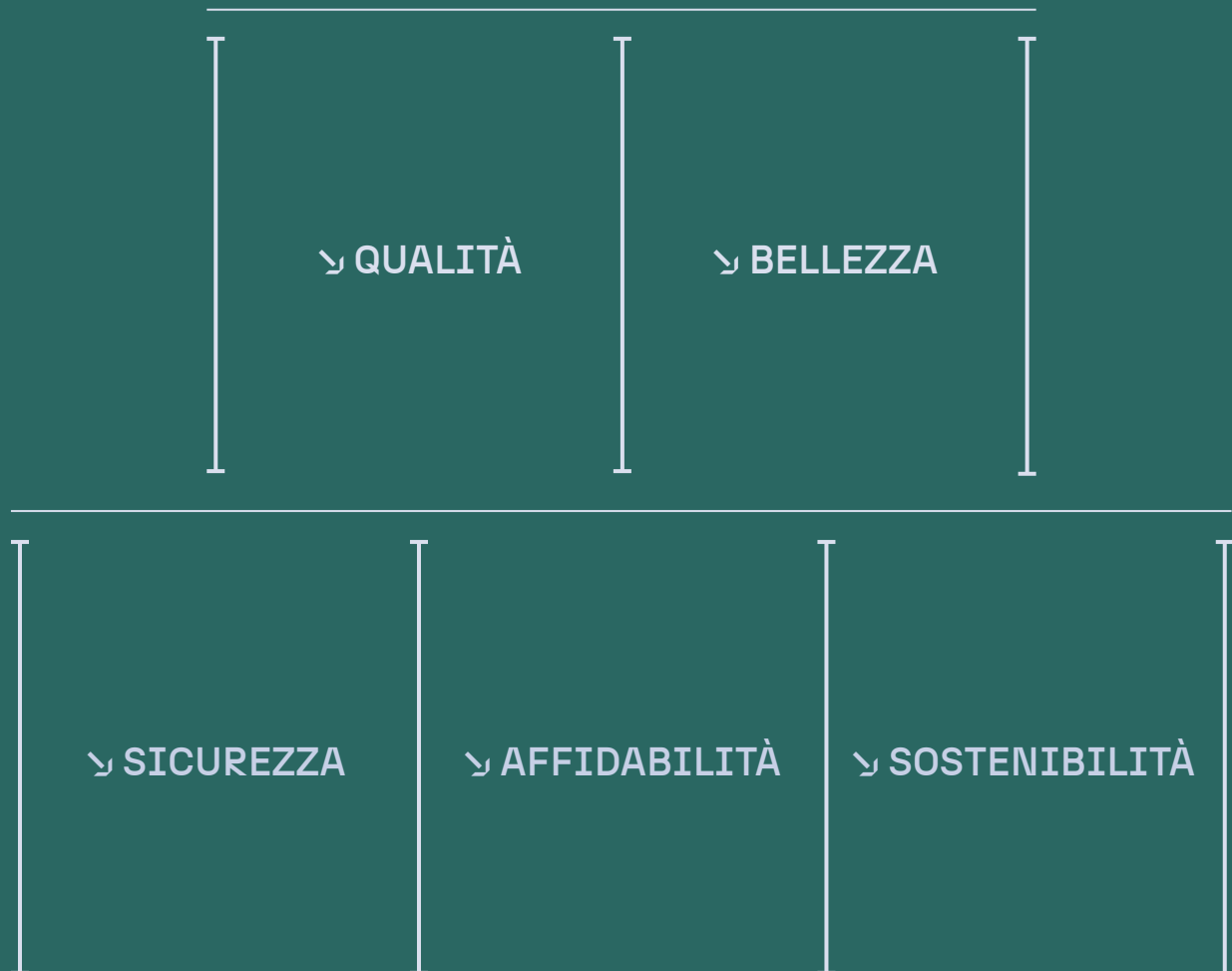
IMPATTO

➤ edifici sostenibili e certificati

Per Magnettti Building, la sostenibilità è prima di tutto un criterio di progetto e un modo di agire che si applica a tutta la filiera organizzativa e produttiva: dalla progettazione fino alla realizzazione degli edifici per i propri clienti. Impatto, però, non è solo una filosofia ma una componente concreta dell'offerta di Magnettti Building, che permette ai clienti di integrare la sostenibilità nei propri progetti in modo misurabile, progressivo e coerente con i propri obiettivi.

3.2 QUALITÀ E SICUREZZA DEL PRODOTTO E DELLE SOLUZIONI

Attraverso i pilastri fondamentali di qualità, bellezza, sicurezza, affidabilità e sostenibilità dei propri edifici, Magnetti Building dimostra il suo impegno per la soddisfazione del cliente.



Questi valori non sono solo obiettivi, ma sono alla base della filosofia aziendale della Società.

L'innovazione di prodotto rappresenta il fulcro dello sviluppo di Magnetti Building. Il team di Ricerca e Sviluppo, in collaborazione con prestigiose università, laboratori e consulenti, crea soluzioni all'avanguardia per superare ogni sfida nell'integrazione e gestione delle fasi produttive e di montaggio. Gli edifici prefabbricati realizzati da Magnetti Building sono un concentrato di tecnologia, progettati per garantire ambienti ottimali in ogni contesto d'uso. I sistemi di copertura, i più avanzati del settore, integrano funzionalità strutturali, illuminotecniche, di impermeabilità, isolamento e impiantistiche per l'energia, la sicurezza antincendio e la protezione. I sistemi di tamponamento, infine, uniscono estetica e performance energetica, offrendo un'ampia gamma di soluzioni e finiture, dalle facciate continue ai serramenti.

L'Azienda è guidata anche da rigorosi principi di gestione per la Qualità, la Salute e la Sicurezza sul lavoro, con l'obiettivo di migliorare costantemente le proprie prestazioni. Magnetti Building definisce un quadro di gestione dei rischi e delle opportunità, ponendo il cliente al centro di ogni processo. Adotta un approccio per processi per garantire risultati efficaci ed efficienti, con una particolare attenzione alla selezione dei fornitori, all'analisi del mercato, alla ricerca di sistemi innovativi, prodotti tecnologici e metodologie di lavoro all'avanguardia.

La visione di Magnetti Building si concretizza nell'offerta di soluzioni integrate e componenti edilizi tecnologicamente avanzati e sostenibili, sia per nuove costruzioni che per la riqualificazione. Il successo è frutto della collaborazione di tutte le funzioni aziendali, dei collaboratori esterni e dei fornitori, uniti nel soddisfare le aspettative del cliente.

Inoltre, attraverso indagini di mercato, Magnetti Building orienta la propria organizzazione e i processi operativi, definendo e verificando obiettivi aziendali e di area. L'Azienda monitora costantemente i processi, i prodotti, la soddisfazione del cliente e le non conformità, analizzando i dati per migliorare il Sistema di Gestione della Qualità e Sicurezza. In merito a questo, l'Azienda ha ottenuto la certificazione UNI EN ISO 9001 attraverso l'adozione di strumenti che hanno consentito di controllare i propri processi e le proprie attività al fine di garantire la soddisfazione dei bisogni dei clienti. Infatti, ogni prodotto di Magnetti Building è sottoposto a rigorosi controlli e verifiche ed ogni problematica è gestita con tempestività e competenza, con l'obiettivo di garantire la massima soddisfazione del cliente.

L'Azienda ha ottenuto numerose certificazioni per i propri prodotti, quali:

- › **la certificazione ICMQ n°PC 055** sulle caratteristiche energetiche dei pannelli in calcestruzzo ai sensi del D.M. M.I.C.A. 02/04/1998;
- › **la certificazione di prodotto ICMQ P846** relativa a prodotti per le costruzioni con percentuale dichiarata di materiale riciclato/recuperato/sottoprodotto.

➤ **La visione di Magnetti Building si concretizza nell'offerta di soluzioni integrate e componenti edilizi tecnologicamente avanzati e sostenibili.**

3.3 LA CONTINUA INNOVAZIONE E LA RICERCA DI MATERIALI SOSTENIBILI

L'**innovazione** è il fulcro dello sviluppo strategico di Magnetti Building, che si impegna a creare produzioni e progetti all'avanguardia, coniugando sicurezza, durabilità, estetica e sostenibilità. Consapevole dell'impatto degli ambienti sul benessere, l'Azienda investe costantemente in Ricerca e Sviluppo, esplorando **nuovi materiali e sistemi produttivi a basso impatto ambientale**.

In questa direzione, Magnetti Building ha potenziato le proprie competenze, anche attraverso collaborazioni esterne, per integrare tecnologie e materiali innovativi, in particolare per le facciate architettoniche. L'attenzione alla sostenibilità si manifesta anche nella valutazione continua di materiali riciclati o di recupero, supportata dal Responsabile del Controllo Qualità e la Produzione. L'impianto interno di riciclo degli scarti di produzione, trasformati in filler per il calcestruzzo, è un esempio concreto di economia circolare.

Pioniere nell'utilizzo del **sistema BIM**, Magnetti Building ha ottimizzato la comunicazione con i progettisti e fornito ai clienti strumenti avanzati per la gestione degli edifici. La sostenibilità è un principio guida, come dimostrano le **certificazioni EPD e del contenuto di riciclato**, che attestano l'impegno nell'analisi e riduzione dell'impatto ambientale lungo l'intero ciclo di vita dei prodotti.

Prestazioni termiche, sicurezza e riqualificazione sono i driver dell'innovazione, guidata da una Direzione dedicata istituita nel 2023. Nel corso del 2025 sono proseguiti gli studi per l'ottimizzazione di miscele di calcestruzzo a minor impatto da impiegare nella realizzazione di edifici. A tale fine, l'Azienda ha sistematizzato il **calcolo dell'impatto dell'edificio** complessivo al fine di valutare, con appositi interventi di soluzione e materiali, la riduzione dello stesso. In tale contesto si inserisce anche l'approfondimento e l'arricchimento in competenza da parte dell'Azienda in tema di protocolli internazionali di sostenibilità, quali le certificazioni BREEAM e LEED, per le costruzioni. L'Azienda si sta infatti orientando a fornire un servizio sempre più completo a clienti e progettisti in termini di sostenibilità e ciclo di vita dell'edificio.

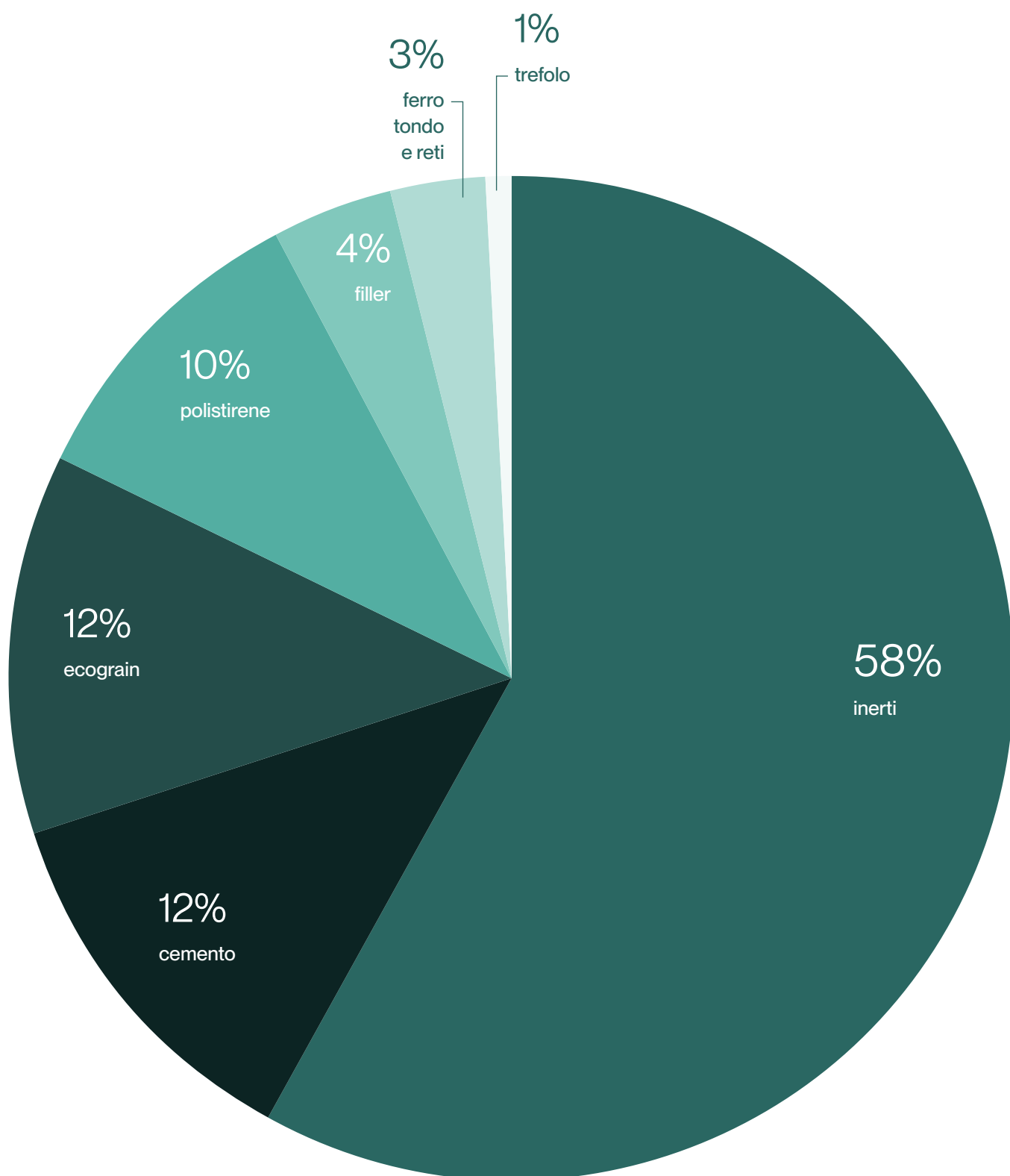
Parallelamente, la ricerca è proseguita su finiture esterne innovative per i pannelli di rivestimento, grazie alla nuova stazione di lavorazione e alla collaborazione con progettisti e architetti. Risultati significativi includono elementi di facciata per edifici residenziali e studentati, progettati con il supporto fondamentale del sistema BIM e realizzati grazie all'ingegnerizzazione di innovativi sistemi di produzione.

Nel corso del 2025 gli **investimenti per l'Innovazione e la Ricerca e Sviluppo** sono stati numerosi, per un totale di oltre 1 mln €, pari a 1,3% del fatturato totale.

La maggior parte dei materiali acquistati e utilizzati per la realizzazione dei prodotti e servizi di Magnetti Building si divide principalmente in 7 categorie, quali:

- › ecograin;
- › ferro tondo e reti;
- › trefolo;
- › inerti;
- › cemento;
- › filler;
- › polistirene.

% Materiali utilizzati 2025



Le materie prime sopra riportate risultano essere tutte non rinnovabili, ma alcune di esse contengono una % di materiale riciclato, il cui dato è stato ricavato dalle dichiarazioni dei fornitori, nonché dalle certificazioni di prodotto, e successivamente considerato per l'ottenimento della certificazione Environmental Product Declaration (EPD).

Di seguito una tabella riassuntiva dei materiali utilizzati dalla Società nel triennio 2023-2025, con le rispettive percentuali di materiale riciclato in essi contenuto, il cui totale risulta leggermente diminuito di due punti percentuali (dal 18% al 16%) rispetto al 2024:

Materiale utilizzato	UDM	2023		2024		2025	
		Totale	% Riciclato	Totale	% Riciclato	Totale	% Riciclato
Ecograin	ton	14.206,5	100	21.295	100	16.992	100
Ferro tondo e reti		3.773,1	97	5.554	97	4.881	97
Trefolo		995,7	70	1.528	70	1.235	70
Inerti		62.945,5	0	90.555	0	84.899	0
Cemento		14.145,9	0	20.034	0	18.299	4
Filler		2.948,5	0	3.937	0	5.477	0
Polistirene	mc	8.953,8	0	15.581	0	15.125	0
TOTALE		107.969	17	158.484	18	146.908	16



➤ Nel corso del 2025 gli investimenti per l'Innovazione e la Ricerca e Sviluppo sono stati numerosi, per un totale di oltre 1 mln €, pari a 1,3% del fatturato totale.



3.4 LA GESTIONE DELLA CATENA DI FORNITURA

Magnetti Building crede nell'importanza dello sviluppo di una **catena di fornitura responsabile**, in grado di creare valore condiviso lungo l'intera filiera.

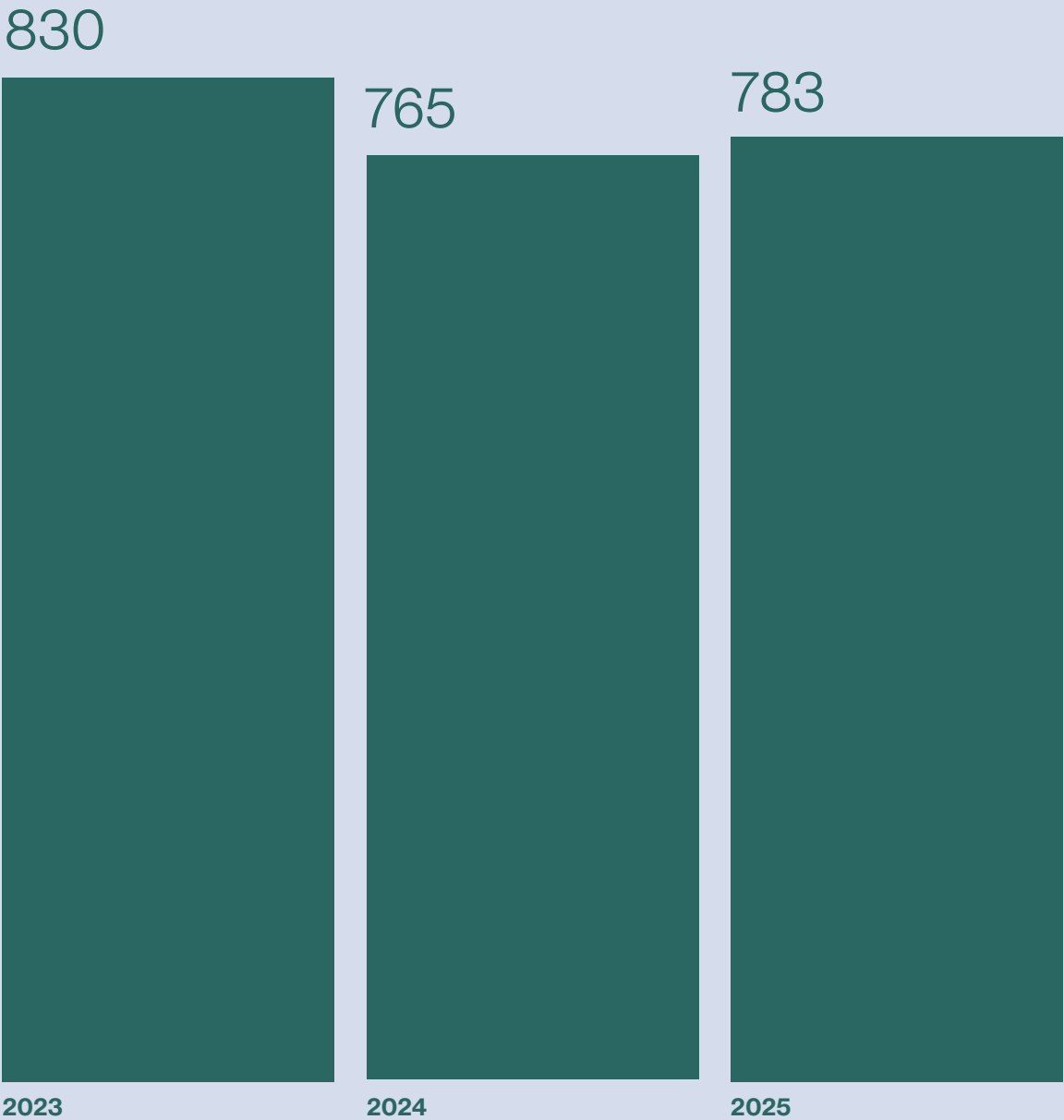
Il controllo della catena di fornitura assicura che ogni fase del processo venga eseguita con precisione e tempestività, minimizzando gli sprechi e i tempi di produzione. In questo modo, la Società è in grado di garantire anche la conformità alle normative ambientali e sociali, nonché di **promuovere pratiche sostenibili** lungo l'intera filiera. Questo non solo riduce l'impatto ambientale delle operazioni aziendali, ma migliora l'immagine e la reputazione dell'Azienda agli occhi dei consumatori e degli stakeholder.

La **valutazione dei fornitori** avviene sulla base di requisiti oggettivi, come, per esempio, il contenuto di materiale riciclato nei prodotti realizzati e il possesso di sistemi di certificazione ambientale. Questo consente a Magnetti Building di rivolgersi a fornitori che abbiano come obiettivo la minimizzazione dell'impatto ambientale dei loro prodotti e processi. Inoltre, in quanto la trasparenza è uno dei valori fondamentali dell'Azienda, i fornitori vengono avvisati della pubblicazione delle dichiarazioni degli impatti ambientali dei propri prodotti (EPD), le quali sono alla base di una progettazione consapevole degli edifici e della loro sostenibilità.

La Società ha, ad oggi, **783 fornitori** attivi, con un incremento del 2% dal 2024. Inoltre, il 75% del totale della spesa di fornitura è destinata ai fornitori locali, ovvero a quei fornitori la cui sede è vicina allo stabilimento di Carvico o alle località dei vari cantieri. Questo è reso possibile anche dalla sinergia con il Gruppo Grigolin.

➤ Il controllo della catena di fornitura assicura che ogni fase del processo venga eseguita con precisione e tempestività, minimizzando gli sprechi e i tempi di produzione.

Numero di fornitori attivi (2023-2025)



Con l'obiettivo di migliorare la gestione dei rifiuti, Magnetti Building valuta anche **il riutilizzo degli sfridi di produzione** attraverso la collaborazione con fornitori che siano in grado di re-immetterli nel loro processo produttivo. Tra questi, sono compresi i materiali inerti provenienti dalle demolizioni dei manufatti e il polistirene espanso (EPS).

4.

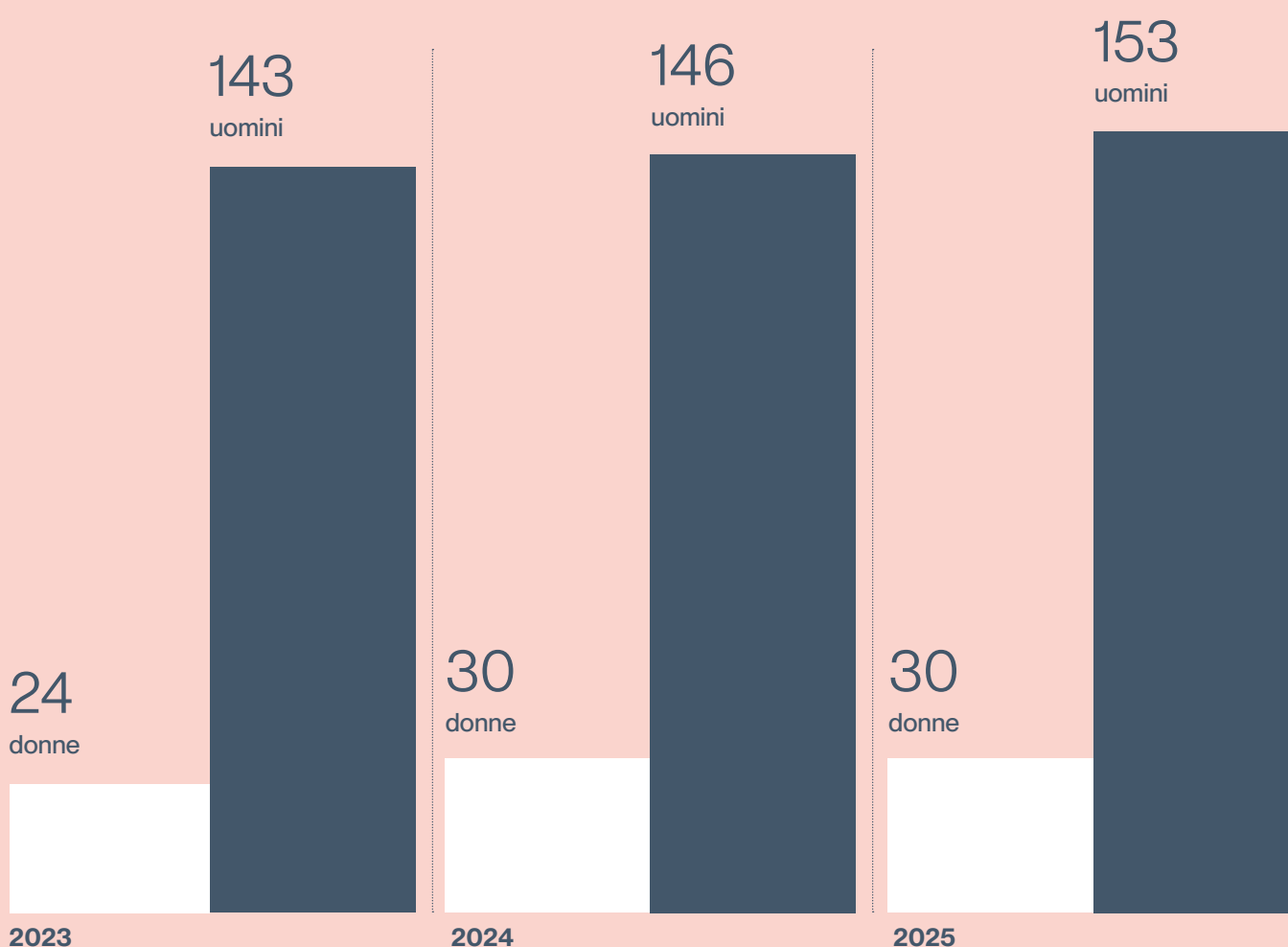
LE PERSONE DI MAGNETTI BUILDING





4.1 LE PERSONE DI MAGNETTI BUILDING

Numero di dipendenti per genere (2023-2025)

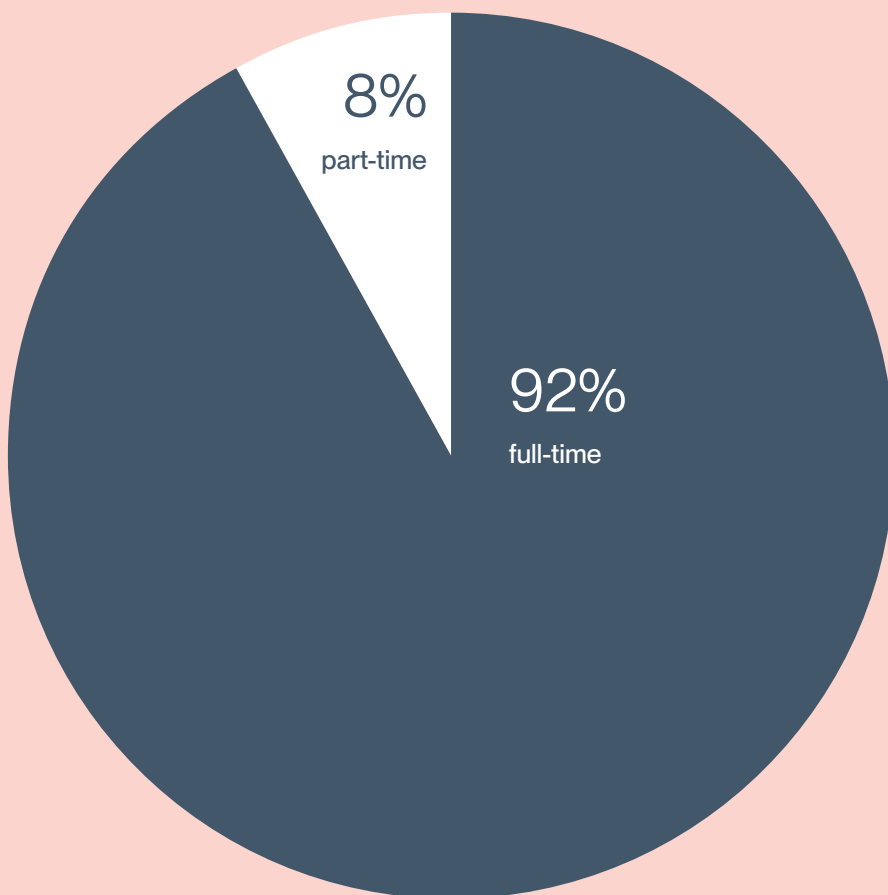


Il successo di Magnetti Building si fonda sull'importanza cruciale del suo team, considerato il motore trainante per il raggiungimento degli obiettivi aziendali. In un settore edile in costante mutamento, dove l'agilità, la competenza e la capacità di adattamento sono essenziali, Magnetti Building investe nel potenziamento del proprio personale. L'Azienda si dedica a perfezionare le abilità dei suoi dipendenti, promuovendo un ambiente di dialogo e un'amministrazione trasparente. Ogni collaboratore è incoraggiato a partecipare attivamente e a proporre idee innovative.

Magnetti Building si impegna a scoprire talenti e a sviluppare competenze eterogenee, fondamentali per la creazione di soluzioni costruttive all'avanguardia. L'Azienda promuove un ambiente di lavoro inclusivo, dove la diversità e la pluralità sono valorizzate e rispettate.

Oltre ai propri dipendenti, Magnetti Building considera i fornitori e i collaboratori esterni come partner fondamentali per assicurare standard di eccellenza.

Tipologia contratti dei dipendenti 2025



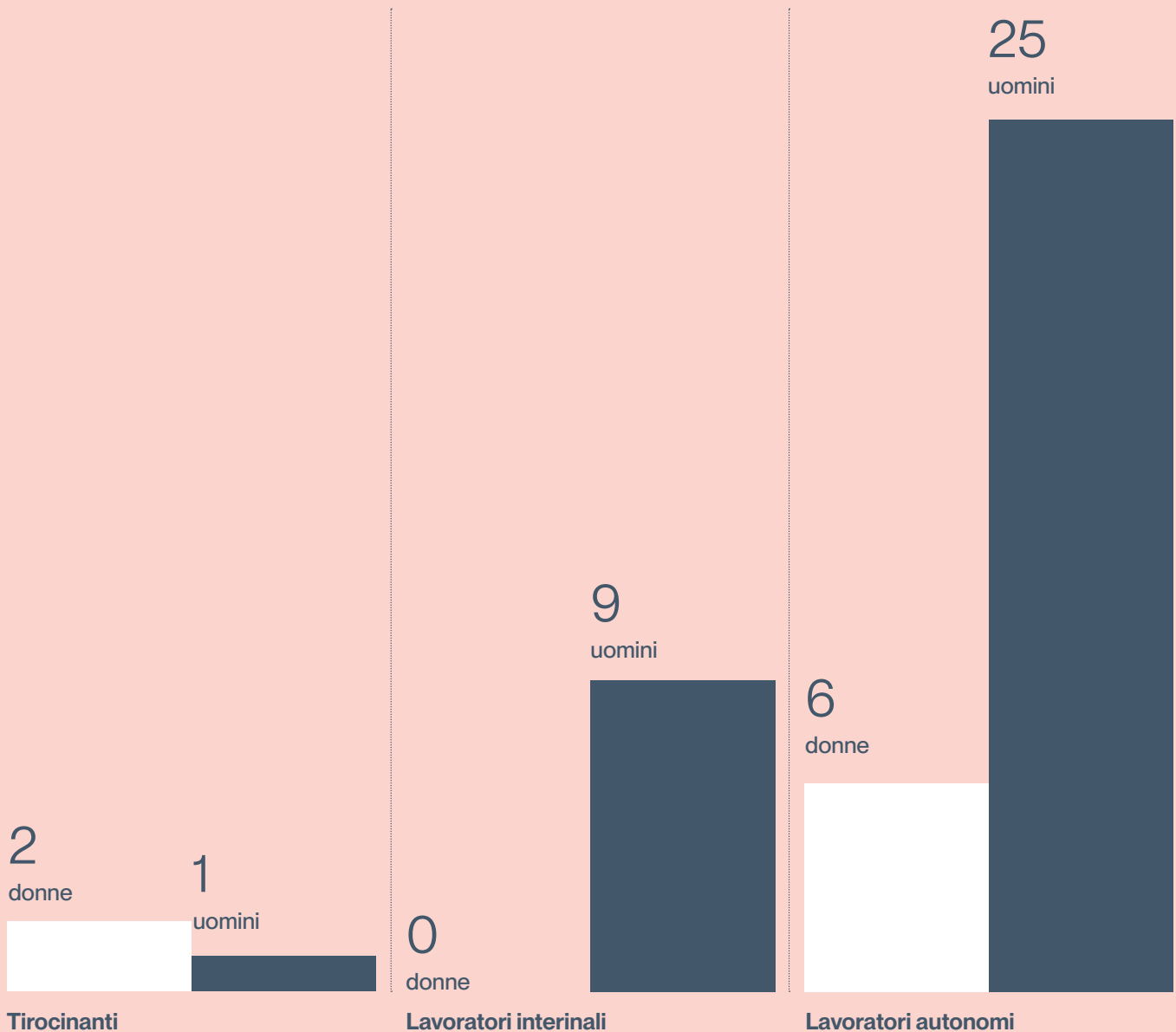
Inoltre, l'Azienda stabilisce rapporti di fiducia e collaborazione con le comunità locali, contribuendo allo sviluppo del territorio attraverso progetti mirati e iniziative di supporto. Magnetti Building è consapevole che le competenze di ogni individuo costituiscono l'unico modo per affrontare le sfide future e mantenere un vantaggio competitivo, per questo ripone particolare attenzione nel capitale umano.

Nel 2025, i **dipendenti** di Magnetti Building sono stati **183**, di cui **30 donne** e **153 uomini**. La totalità dei dipendenti è coperta da CCNL, a cui si aggiunge la contrattazione di secondo livello e gli accordi integrativi aziendali. I dipendenti assunti **full-time** sono stati **168**, di cui 18 donne e 150 uomini, e solo l'8% del personale è stato assunto **part-time**, nello specifico **15 persone**, di cui 12 donne e 3 uomini.

Inoltre, una parte delle attività di Magnetti Building è stata svolta anche da lavoratori non dipendenti, di cui **3 persone** con contratto di **stage**, **9 lavoratori interinali** e **31 lavoratori autonomi**.

Di seguito un grafico che riassume la divisione per genere delle tre categorie di lavoratori precedentemente citati.

Lavoratori non dipendenti divisi per genere e tipologia (2025)





183

lavoratori di
Magnetti Building
nel 2025

98%

assunti con
contratto a tempo
indeterminato



16,39%

donne sul totale dei lavoratori

20

nuove assunzioni
nel 2025



52

nuove assunzioni
nel triennio
2023-2025



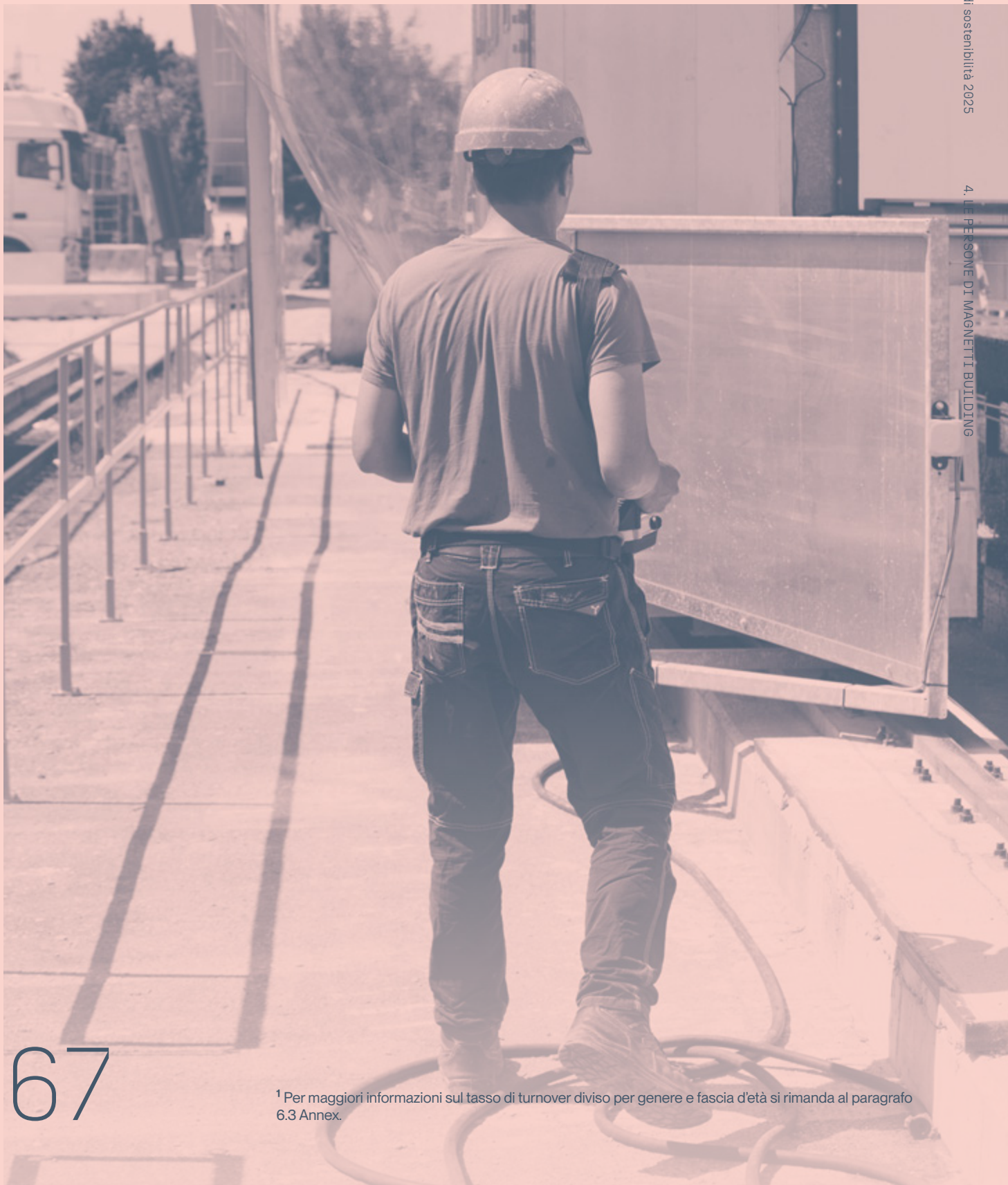
88%

dipendenti residenti
entro 30 km dalla
sede



Nel complesso l'Azienda ha registrato un tasso di **turnover pari a 4,9%**, con il 56% delle cessazioni che ha riguardato la fascia d'età superiore ai 50 anni, il 33% quella compresa tra i 30 e i 50 anni, mentre l'11% i dipendenti con un'età inferiore a 30 anni¹. Tra i nuovi dipendenti assunti, 3 di loro (15% degli assunti) ha un'età inferiore a 30 anni, 9 (45%) rientrano nella fascia di età tra i 30 e i 50 anni e 8 (40%) hanno più di 50 anni.

Attualmente la popolazione aziendale risulta quindi composta da 14 dipendenti con età inferiore a 30 anni, ovvero l'8%, 80 persone (il 44%) tra i 30 e i 50 anni e 89 persone, ovvero il 48%, risultano appartenenti alla fascia over 50.



Per quanto riguarda la composizione per categoria, dirigenti e quadri rappresentano il 5% del totale, gli impiegati costituiscono il 39% del totale e gli operai rappresentano la categoria più popolosa, con il restante 56%.

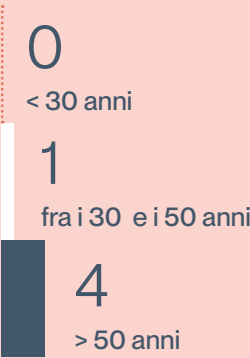
Il totale dei dipendenti appartenenti alle categorie disciplinate dalla legge n. 68/99, invece, è pari a 10 persone.

Dipendenti per categoria e fascia d'età (2025)

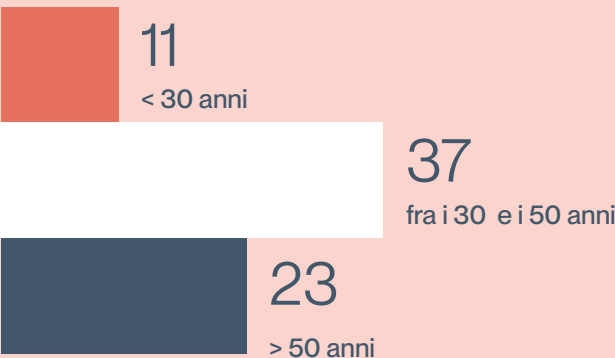
Dirigenti



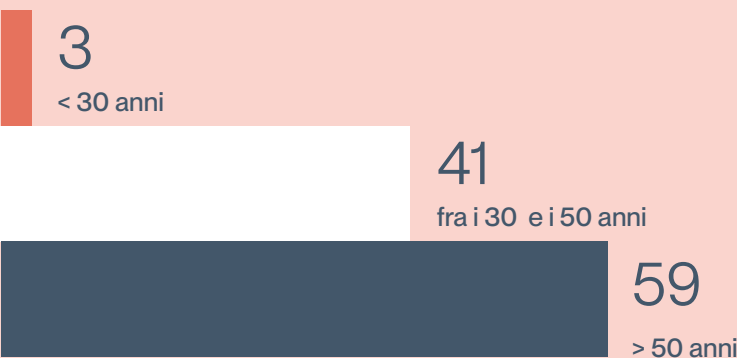
Quadri



Impiegati



Operai



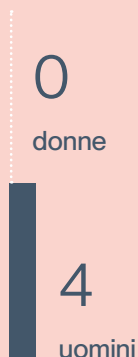
Per quanto riguarda le **politiche remunerative**, la retribuzione delle prime linee (Dirigenti, Procuratori, Quadri) comprende una componente fissa dipendente dai livelli di anzianità, esperienza e professionalità e una componente variabile (Management by Objectives) commisurata sugli obiettivi legati all'andamento della propria area oppure agli obiettivi generali in termini di EBIT. Gli obiettivi specifici sono stabiliti ad inizio anno dall'Amministratore Delegato, una volta che è stato misurato il livello di ottenimento degli obiettivi generali e/o specifici.

È prevista una **polizza assicurativa D&O Liability** a fronte della responsabilità civile verso terzi degli Organi Sociali nell'esercizio delle loro funzioni, la quale copre anche le eventuali spese legali. Come previsto dalle normative, per i Dirigenti viene inoltre stipulata un'adeguata Polizza Vita.

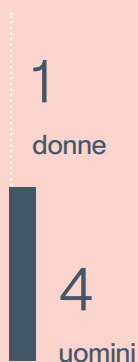
Inoltre, per favorire le persone e il loro benessere, sono stati attivati diversi sistemi di incentivazione, quali la messa a disposizione dell'auto aziendale e un programma di welfare per i dipendenti a tempo pieno, oltre che l'orario di lavoro flessibile.

Dipendenti per categoria di lavoro e genere (2025)

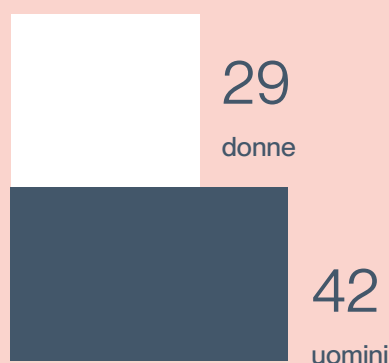
Dirigenti



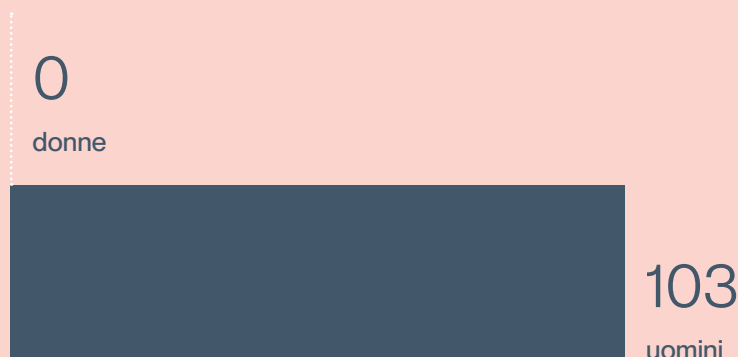
Quadri



Impiegati



Operai



69

4.2 LA SICUREZZA E IL BENESSERE DEI COLLABORATORI

GRI 3-3 | GRI 403-1 | GRI 403-2 |
GRI 403-3 | GRI 403-4 | GRI 403-5
| GRI 403-6 | GRI 403-7 | GRI 403-8 | GRI 403-9

Magnetti Building è impegnata nella diffusione della cultura della Sicurezza all'interno del proprio stabilimento, attraverso l'erogazione di **corsi di formazione**, la fornitura di adeguati **dispositivi di protezione individuale** e la corretta manutenzione e controllo degli strumenti di lavoro. L'obiettivo è quello di garantire "incidenti zero" attraverso l'implementazione di solidi sistemi di gestione della sicurezza.

L'approccio strategico della Società garantisce la Salute e la Sicurezza di dipendenti, appaltatori, visitatori e di tutti gli altri stakeholder, grazie all'utilizzo di strumenti adeguati alla segnalazione e analisi degli incidenti e alla condivisione delle best practices.

Tra le azioni che Magnetti Building compie per garantire le migliori condizioni di Salute e Sicurezza sul lavoro, ci sono:

- › l'**individuazione dei fattori di rischio**, la valutazione dei rischi e l'individuazione delle misure per la sicurezza e la salubrità degli ambienti di lavoro, nel rispetto della normativa vigente;
- › l'elaborazione delle **misure preventive e protettive** e dei sistemi di controllo di tali misure;
- › l'elaborazione delle **procedure di sicurezza** per le varie attività aziendali;
- › la realizzazione di **programmi di informazione e formazione** dei lavoratori;
- › la partecipazione alle **consultazioni in materia di tutela della Salute e Sicurezza sul Lavoro**;
- › la **raccolta e sistematizzazione dei dati della Sicurezza**, utilizzati per le analisi;
- › la realizzazione di **report periodici** per gli aspetti riguardanti la sicurezza;
- › la registrazione di verbali di sopralluogo e delle **azioni correttive e preventive**;
- › il coinvolgimento delle singole aree per la ricerca e l'**attuazione dei miglioramenti**.

Il sistema di gestione della Salute e Sicurezza sul lavoro è stato accreditato da parte di un ente terzo, secondo la normativa **ISO 45001**, che copre tutti i reparti, le mansioni aziendali e i dipendenti. In particolare, la certificazione copre tutto l'iter realizzativo della commessa, dalla progettazione, alla realizzazione in stabilimento, dal trasporto al montaggio degli elementi, fino all'esecuzione delle opere di finitura in copertura e alle eventuali attività di impresa tipiche del servizio "chiavi in mano" che l'Azienda offre ai propri clienti.

La **valutazione dei rischi** viene effettuata su ogni fase lavorativa in maniera attenta e preventiva. Il documento di Valutazione dei Rischi aziendale comprende, infatti, la descrizione di ogni singola fase di lavoro, per la quale vengono evidenziate le attrezzature e le materie prime utilizzate, i dispositivi di protezione individuale previsti per ridurre il livello di rischio e, infine, viene fatta una valutazione numerica del livello di rischio stesso.

DI SEGUITO GLI STEP CHE
VENGONO SEGUITI IN AZIENDA
NEL MOMENTO IN CUI
AVVIENE UNA SEGNALAZIONE
DI PERICOLO O INCIDENTE

1

Segnalazione

di situazioni di pericolo o incidenti

2

Analisi eventi segnalati

dal Servizio di
Prevenzione e
Protezione, con
individuazione
cause

3

Identificazione azioni di miglioramento

per la prevenzione di
situazioni simili

4

Creazione report trimestrale

delle analisi e azioni
di miglioramento
proposte

5

Determinazione livello di rischio

dopo l'analisi dei report
trimestrali



➤ Affinché tutti i propri dipendenti siano adeguatamente preparati ad affrontare i rischi professionali specifici del proprio ambito di lavoro, Magnetti Building ha predisposto una serie di attività formative progettate per fornire loro le competenze e le conoscenze necessarie per prevenire incidenti e garantire un ambiente di lavoro sicuro.

La Salute e Sicurezza nei luoghi di lavoro viene garantita anche dalla **sorveglianza sanitaria**. Infatti, il Medico Competente redige un piano di sorveglianza sanitaria che prevede tipologia e **periodicità di controlli sanitari** specifici, in relazione alla mansione svolta dal singolo lavoratore. Inoltre, i lavoratori sono soggetti annualmente ad esami strumentali e a visita medica generale, affinché il Medico Competente possa esprimere un giudizio di idoneità, con eventuali limitazioni o prescrizioni a tutela della salute del singolo lavoratore.

I lavoratori partecipano all'elezione dei **Rappresentanti per la Sicurezza**, che si fanno promotori presso la Direzione Aziendale di eventuali segnalazioni raccolte e partecipano attivamente al miglioramento delle condizioni di sicurezza in Azienda con sopralluoghi dedicati sui luoghi di lavoro.

Affinché tutti i propri dipendenti siano adeguatamente preparati ad affrontare i rischi professionali specifici del proprio ambito di lavoro, Magnetti Building ha predisposto una serie di **attività formative** progettate per fornire loro le competenze e le conoscenze necessarie

per prevenire incidenti e garantire un ambiente di lavoro sicuro. Vengono promossi piani annuali di formazione per la sicurezza che tengono conto delle diverse esigenze lavorative presenti all'interno dell'Azienda. Alla fine di ogni corso di formazione, poi, viene condotta una valutazione sul grado di apprendimento dei partecipanti, oltre che una valutazione da parte loro della qualità della formazione ricevuta e del relativo livello di soddisfazione.

Inoltre, nel 2025 non sono stati registrati casi di malattie professionali né decessi tra i dipendenti o i lavoratori non dipendenti.

Infine, avendo a cuore la salute e il benessere dei propri dipendenti, Magnetti Building ha anche sviluppato una serie di **programmi di promozione della salute** mirati a supportare il benessere e a prevenire importanti rischi per la salute non correlati al lavoro, come il **supporto psicologico, la promozione di stili di vita sani e le campagne periodiche di screening** per la prevenzione dei tumori.

Di seguito una tabella che esprime il tasso di infortuni sul lavoro nel triennio 2023-2025.

Infortuni sul lavoro (dipendenti)	Unità di misura	2023	2024	2025
Infortuni sul lavoro registrabili	n°	6	13	11
Numero totale di ore lavorate	n°	281.062	287.561	298.326
Tasso di frequenza infortuni sul lavoro registrabili²		21,3	45,2	36,9

² TRIR: indice di frequenza di infortuni totali registrabili (infortuni sul lavoro con giorni di assenza, trattamenti medici e casi di limitazione al lavoro). Numeratore: numero di infortuni sul lavoro totali registrabili; denominatore: ore lavorate nello stesso periodo. Il risultato del rapporto viene poi moltiplicato per 1.000.000.

Gli infortuni avvenuti nel corso del 2025 risultano riconducibili a schiacciamenti, distorsioni e contusioni. Il tasso di frequenza degli infortuni risulta in diminuzione rispetto al 2024 e, nello specifico, la maggior parte degli infortuni risulta di lieve entità. Inoltre, l'Azienda si è impegnata a diffondere una cultura di formazione della salute e

sicurezza monitorando continuamente il numero di segnalazioni di sicurezza, di incidenti mancati e di attività di vigilanza da parte dei dipendenti. Infine, nel corso dell'anno è stato portato avanti il programma di attività di miglioramento per rendere più sicuri gli ambienti di lavoro all'interno dello stabilimento di Carvico.

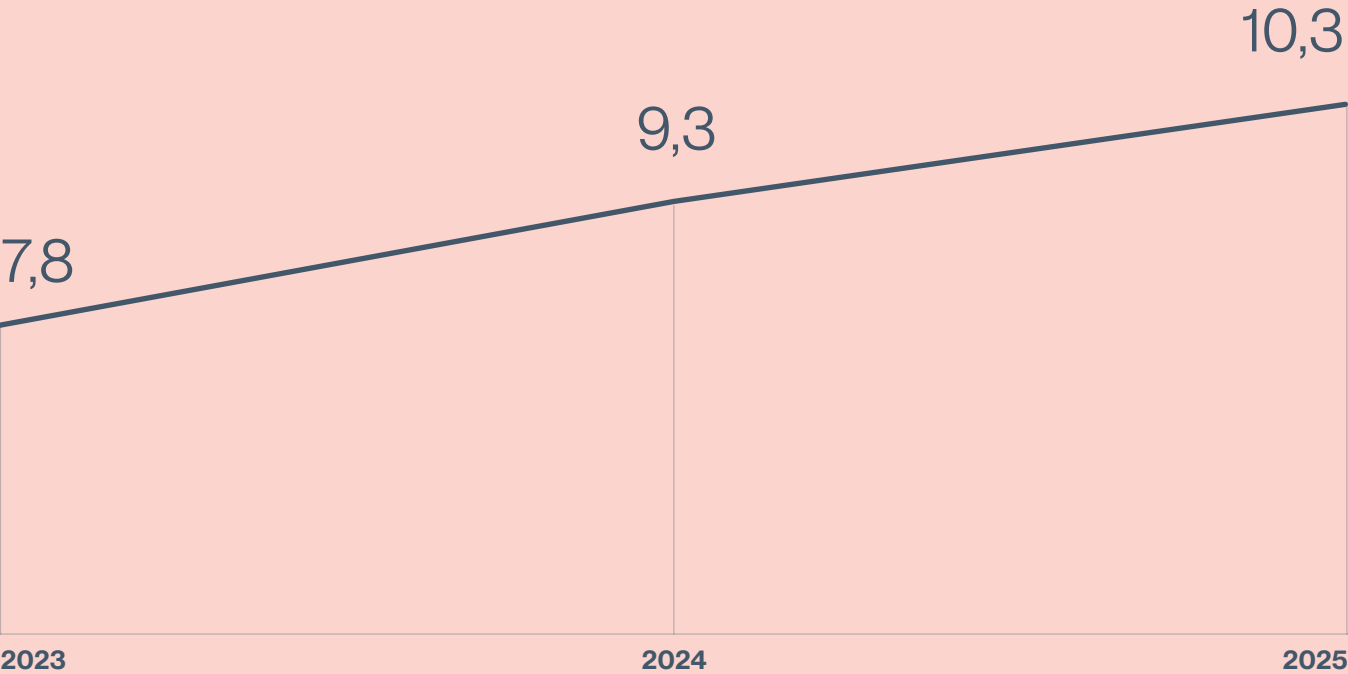


4.3 LA FORMAZIONE E LO SVILUPPO DEI COLLABORATORI

GRI 3-3 | GRI 404-1

Formazione pro capite nel triennio 2023-2025

Ore medie di formazione per dipendente



Nel dinamico e complesso settore dell'edilizia, la formazione continua rappresenta un investimento strategico per Magnetti Building. L'Azienda è consapevole che l'aggiornamento costante delle competenze è fondamentale per garantire la crescita professionale dei propri dipendenti e per promuovere l'innovazione. Magnetti Building adotta un approccio olistico alla formazione, che include programmi personalizzati in base alle esigenze individuali e alle tendenze del settore. L'offerta formativa spazia dalle nuove tecnologie e metodologie di lavoro alle competenze trasversali, come la comunicazione e la leadership.

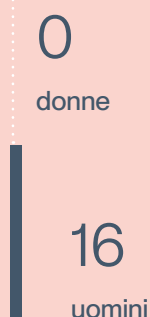
Inoltre, l'Azienda riconosce l'importanza della formazione pratica, affiancando ai corsi teorici il training on the job. Questo approccio consente ai dipendenti di acquisire competenze specifiche direttamente sul campo, familiarizzando con gli strumenti e le procedure aziendali. Investire nella formazione non solo migliora le capacità dei dipendenti e aumenta la loro motivazione, ma riduce anche il rischio di obsolescenza professionale. L'impegno di Magnetti Building nella formazione la rende un'azienda attrattiva per i talenti, contribuendo a ridurre il turnover.

La Società è convinta che la formazione sia un elemento chiave per promuovere la capacità di sperimentare e innovare, consentendole di anticipare le evoluzioni del mercato e di offrire soluzioni di alta qualità ai propri clienti. È per questo che l'Azienda si impegna a strutturare una gestione efficace della formazione, definendo procedure chiare e organizzando le varie fasi del processo, dalla rilevazione dei fabbisogni formativi alla valutazione dei risultati. In questo modo, Magnetiti Building garantisce che la formazione sia un investimento mirato e produttivo.

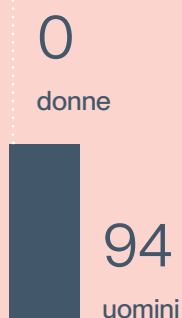
Nel corso del 2025 sono state erogate **1.926 ore di formazione**, ovvero il 17% in più rispetto al 2024, confermando un trend in continua crescita dal 2022. Le ore medie di formazione, considerando i 183 dipendenti di Magnetiti Building nel 2025, sono risultate pari a 10,52, in aumento rispetto al 2024 e in linea con la volontà dell'Azienda di offrire opportunità di crescita e apprendimento al proprio personale. Oltre alla formazione obbligatoria sulla salute e sicurezza, le formazioni hanno riguardato anche specifiche tematiche tecniche e soft-skills.

Ore di formazione per categoria e genere (2025)

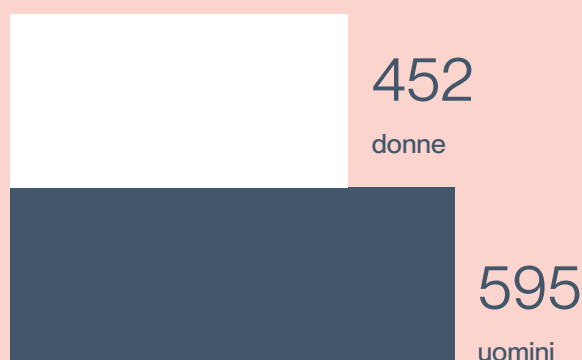
Dirigenti



Quadri



Impiegati



Operai



4.4 D&I, PARI OPPORTUNITÀ E DIRITTI UMANI

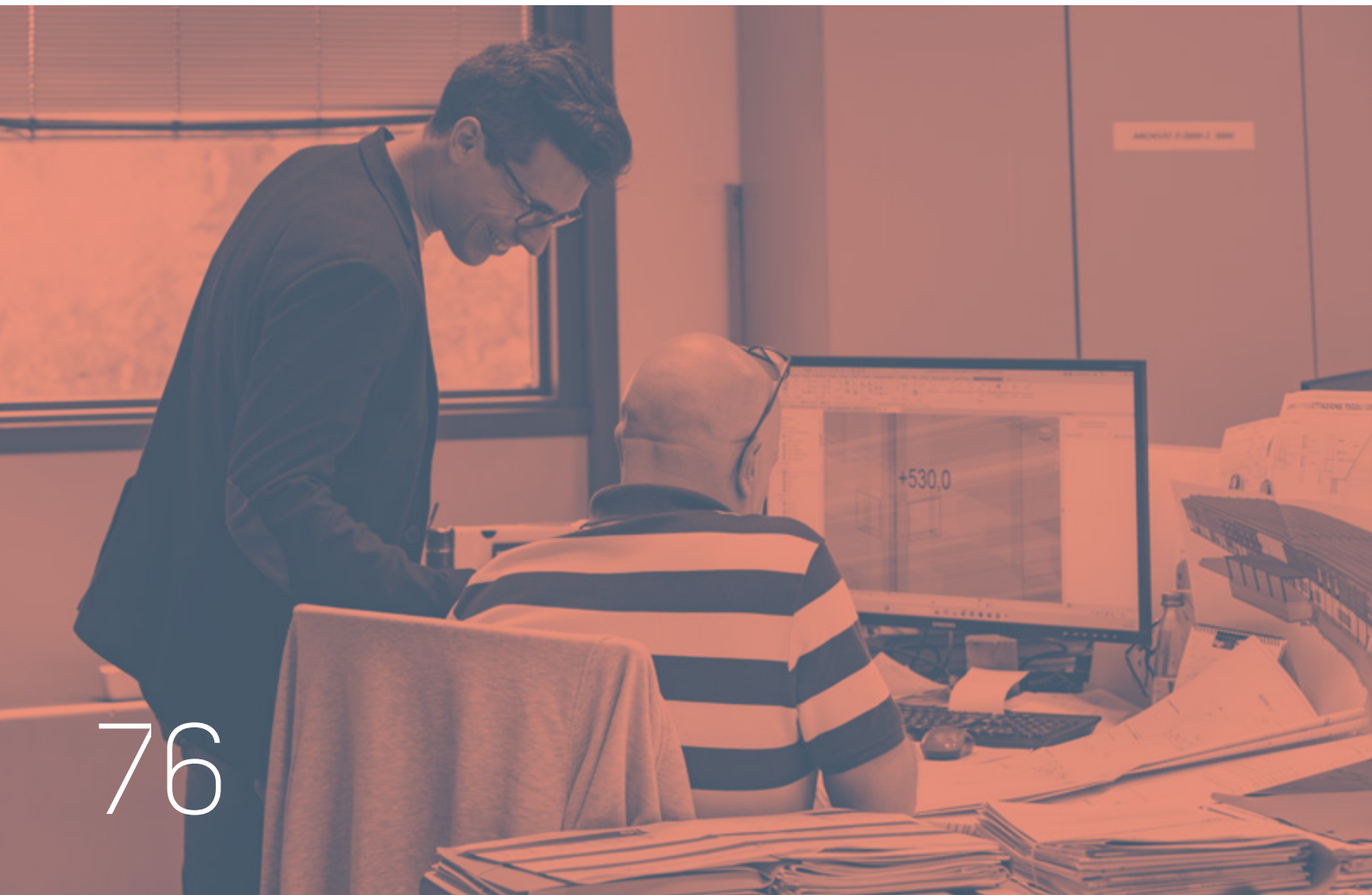
La **Diversità** è un punto di forza per Magnet Building, in quanto opera e si confronta costantemente con realtà molto differenti tra loro sotto il profilo economico e culturale. Si tratta di creare ambienti di lavoro accoglienti in cui le persone di tutte le identità e di tutte le esperienze si sentano rispettate, riconosciute e integrate, improntato sulla collaborazione ed il dialogo per contribuire allo sviluppo delle competenze e al benessere delle persone.

Con un approccio di “**tolleranza-zero**” verso qualsiasi forma di discriminazione, Magnet Building si impegna ogni giorno a promuovere un ambiente inclusivo capace di sostenere il senso di appartenenza, stimolando così le persone a sentirsi protagoniste del successo dell'Azienda e favorendo una **cultura dell'Inclusione e del Rispetto delle diversità** fin dal momento dell'assunzione.

L'attenzione di Magnet Building verso la diversità e l'inclusione è dimostrata anche dall'inserimento di 10 risorse diversamente abili nell'organico, conformemente alle regole e alle prassi previste dalle leggi applicabili.

Nell'ambito dell'inclusione, in continuità con il 2024, è stato rinnovato il contratto a una figura proveniente dalla Casa Circondariale di Bergamo e, grazie alla collaborazione con l'associazione Aiuto Donna, è stato avviato un percorso di inserimento di una figura fragile.

In linea con il 2024, anche nel 2025 non sono stati registrati episodi di discriminazione.



➤ Magnetti Building adotta una serie di politiche e pratiche che promuovono il benessere dei dipendenti e salvaguardano la reputazione aziendale.

Un altro aspetto essenziale in cui Magnetti Building crede fortemente è il **rispetto dei diritti umani**, per i quali adotta una serie di politiche e pratiche che promuovono il benessere dei dipendenti e salvaguardano la reputazione aziendale. Queste iniziative comprendono:

- › l'assoluto **divieto del lavoro minorile e del lavoro forzato**, attraverso il continuo monitoraggio della catena di fornitura per garantire che il divieto venga rispettato su entrambi i fronti;
- › la **protezione della libertà di associazione**, consentendo ai dipendenti di partecipare attivamente alle relazioni sindacali e garantendo un dialogo costante e trasparente tra le parti;

› l'offerta di **canali di segnalazione e risoluzione delle discriminazioni**, con cui i dipendenti possono segnalare in maniera sicura e confidenziale abusi o discriminazioni, assicurando una rapida risoluzione dei problemi.

Inoltre, l'Azienda assicura il rispetto delle **pari opportunità** durante il processo di selezione, il quale è basato solamente su criteri di idoneità tecnica e attitudinale, oltre che un sistema di retribuzione che include accordi integrativi per migliorare le condizioni dei dipendenti e un sistema di gestione delle performance basato su indicatori oggettivi (MBO).

Di seguito la tabella sul rapporto della retribuzione media tra uomini e donne:

Rapporto della retribuzione delle donne rispetto agli uomini ³	2023	2024	2025
Dirigenti	0	0	0
Quadri	0	0,66	0,78
Impiegati	0,71	0,66	0,65
Operai	0	0	0

³ Il valore relativo al rapporto di retribuzione media donne/uomini è pari a 0 per dirigenti e operai in quanto non sono presenti donne nelle suddette categorie.

Rapporto dello stipendio base delle donne rispetto agli uomini ⁴	2023	2024	2025
Dirigenti	0	0	0
Quadri	0	0,69	0,83
Impiegati	0,85	0,80	0,76
Operai	0	0	0

⁴ Il valore relativo al rapporto di retribuzione media donne/uomini è pari a 0 per dirigenti e operai in quanto non sono presenti donne nelle suddette categorie.

Nel 2025, il rapporto di retribuzione medio donne/uomini è aumentato per la categoria dei quadri, mentre è rimasto pressoché stabile per gli impiegati.

4.5 SUPPORTO ALLE COMUNITÀ LOCALI E COLLABORAZIONI

GRI 413-1

Per Magnetti Building, il dialogo e la collaborazione con le comunità locali sono elementi chiave per garantire una crescita sostenibile e responsabile. La Società si impegna ad ascoltare e integrare le esigenze del territorio, promuovendo soluzioni innovative che riducano l'impatto ambientale e favoriscano un progresso equo e inclusivo. In questo contesto, sono state avviate diverse collaborazioni strategiche con enti, istituzioni e organizzazioni locali, contribuendo alla valorizzazione delle competenze locali attraverso progetti concreti. Di seguito le 4 iniziative in cui è coinvolta:

➤ Dynamo camp

Nel 2025, l'Azienda ha confermato e consolidato la collaborazione con Dynamo Camp, un'organizzazione che offre gratuitamente programmi di Terapia Ricreativa a bambini e ragazzi affetti da patologie gravi o croniche, nonché alle loro famiglie, per aiutarli a ritrovare fiducia in sé stessi e migliorare la qualità della loro vita. È stata organizzata una giornata di divulgazione con i dipendenti per promuovere il volontariato attivo nelle attività del Camp, per cui l'Azienda ha concesso 1,5 giorni di permesso retribuito in modo da consentire ai dipendenti di partecipare ai programmi formativi dell'associazione e sviluppare conoscenze e sensibilità sul tema della Diversity&Inclusion.



1

2



➤ Casa circondariale di Bergamo

Nel 2023, Magnetti Building ha avviato una collaborazione con la Casa Circondariale di Bergamo per sostenere il reinserimento sociale dei detenuti. In particolare, un giovane è stato assunto con contratto regolare nel reparto produttivo dell'azienda, favorendo il suo ritorno alla vita comunitaria.

Inoltre, dopo aver commissionato al laboratorio dolciario del carcere la produzione di dolci e al laboratorio tessile la realizzazione delle confezioni e dopo aver sostenuto la rivista "Spazio. Diario aperto dalla prigione", un progetto editoriale ideato per creare un dialogo tra la popolazione carceraria e la comunità esterna, nel 2025 Magnetti Building ha sostenuto il laboratorio tessile "Ricucendo", che trasforma il lavoro sartoriale in un percorso di riscatto e formazione.



3

➤ Progetto Ascolto

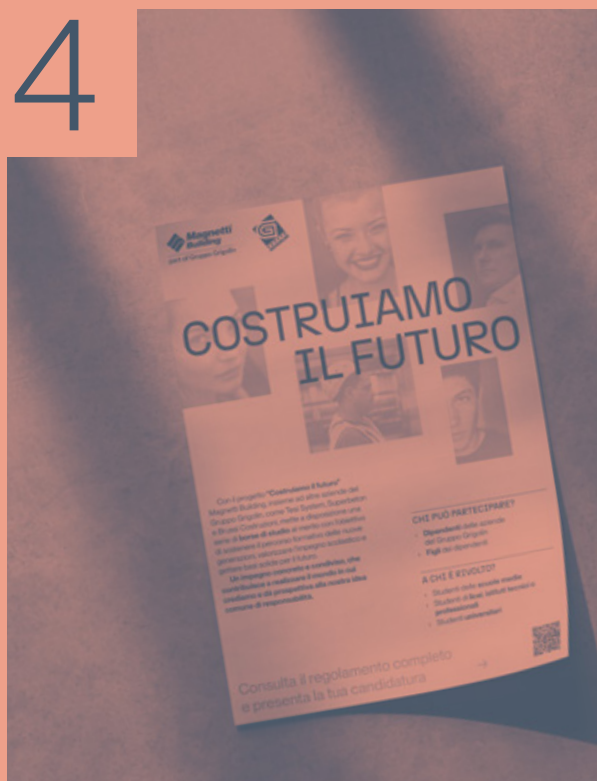
Nel 2025 Magnetti Building ha contribuito alla nascita del **Progetto Ascolto**, un'iniziativa gratuita pensata per offrire un sostegno concreto ai collaboratori che possono trovarsi ad affrontare personali difficoltà pratiche, economiche o amministrative. Progetto Ascolto è uno spazio sicuro, **riservato, gratuito e accessibile a tutti i dipendenti di Magnetti Building e Tesi System, dove ognuno può segnalare un bisogno o una necessità semplicemente scrivendo a: ascolto@gruppogrigin.com**

➤ Progetto Costruiamo il futuro

Sempre nel corso dell'anno corrente, è stato avviato il progetto **"Costruiamo il futuro"**, ovvero l'erogazione di borse di studio per i figli e le famiglie dei collaboratori di Magnetti Building, Tesi System, Superbeton, Brussi Costruzioni, Fornaci Calce Grigolin, ILCEV e Veneta Prefabbricati.

Alle agevolazioni economiche si aggiunge anche l'opportunità pensata per avvicinare i giovani al mondo del lavoro e alle professionalità specifiche del Gruppo. Infatti, per gli studenti delle scuole superiori e per gli universitari è prevista la possibilità di accedere a un **periodo di stage in una delle aziende del Gruppo**, selezionata in base al percorso di studi e alle attitudini del candidato.

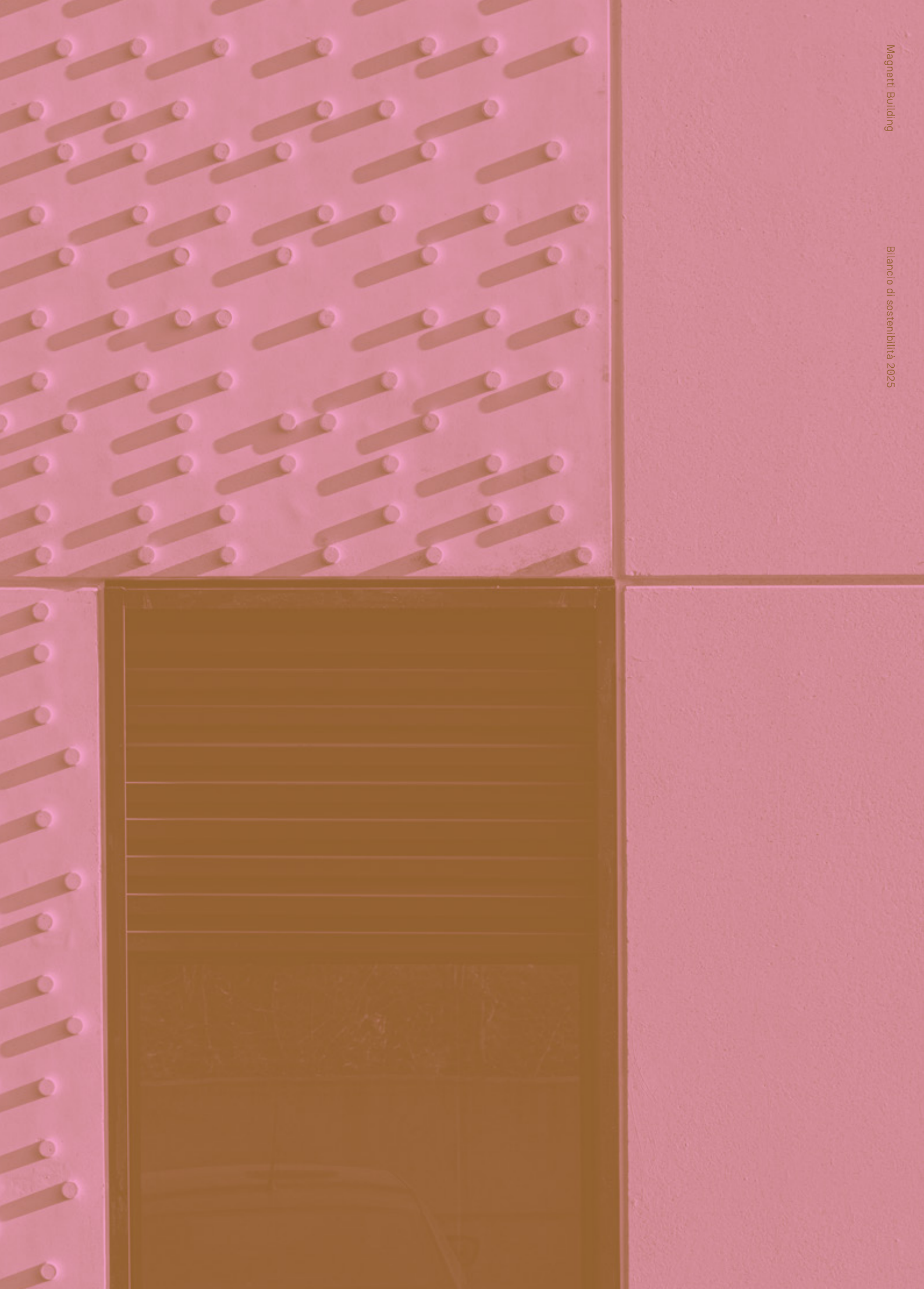
4



The background of the page features a close-up of cherry blossom branches with delicate white flowers. Overlaid on the right side is a semi-transparent, reddish-brown rectangular area containing a grid of small, evenly spaced circular perforations, resembling a metal screen or a decorative architectural element.

5.

L'ATTENZIONE ALL'AMBIENTE



Una gestione delle risorse e dei consumi efficiente, responsabile e allineata ai principi di sostenibilità ambientale ed economia circolare è fondamentale per Magnetti Building.



Questi principi si traducono nella valutazione attenta dei consumi energetici in tutte le aree di produzione, per massimizzare la loro efficienza e ridurre le emissioni inquinanti.

Dall'altra parte, Magnetti Building è impegnata in una gestione responsabile delle risorse, attraverso l'adozione dei principi dell'economia circolare. Questi ultimi prevedono un recupero e riutilizzo delle risorse piuttosto che il loro smaltimento, riducendo, così, gli impatti negativi sull'ambiente e garantendo la disponibilità delle risorse per le generazioni future.

5.1 EFFICIENZA ENERGETICA E ADATTAMENTO AL CAMBIAMENTO CLIMATICO

GRI 3-3 | GRI 302-1 | GRI 302-3 | GRI 302-4 | GRI 305-1 | GRI 305-2 | GRI 305-4

Nel contesto attuale, l'**efficienza energetica** e l'**adattamento al cambiamento climatico** rappresentano sfide cruciali per le aziende impegnate verso la sostenibilità. In linea con l'obiettivo di neutralità climatica entro il 2050, Magnettti Building punta sull'uso responsabile delle risorse e sulla mitigazione degli impatti climatici. In quest'ottica, nel 2024 l'Azienda si è dotata di un sistema di gestione **certificato UNI EN ISO 14001**, che la dota di un quadro chiaro per ridurre l'impatto ambientale e assicurare la conformità legislativa.

Le attività implementate da Magnettti Building riguardano:

- › la misurazione e reporting degli usi energetici dei vari reparti produttivi;
- › l'identificazione di attività di efficientamento e monitoraggio delle emissioni di CO2 equivalente;
- › l'investimento in tecnologie a basso consumo e sensibilizzazione dei dipendenti.

Il consumo energetico per Magnettti Building si focalizza sull'ottimizzazione dei processi produttivi, della flotta auto e delle sedi operative.

➤ In linea con l'obiettivo di neutralità climatica entro il 2050, Magnettti Building punta sull'uso responsabile delle risorse e sulla mitigazione degli impatti climatici.

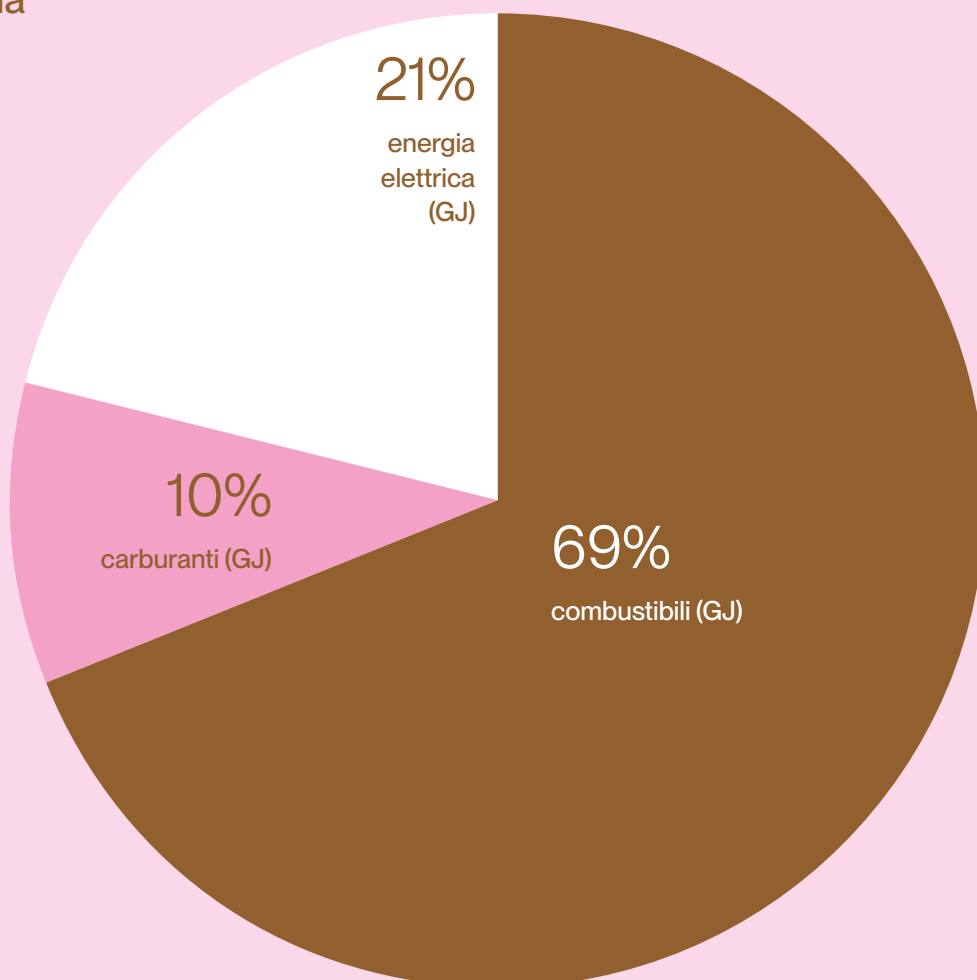
Consumi energetici

Nel 2025 Magnetti Building ha registrato un consumo totale di energia pari a **29.934 GJ**, con una riduzione del 9% circa rispetto all'anno precedente, conseguenza diretta delle azioni di efficientamento energetico avviate nell'ultimo anno. La maggior parte dei consumi di energia, pari circa al 69%, sono associati ai combustibili usati per le attività produttive e ai carburanti utilizzati per la flotta auto. Tuttavia, nel 2025 si è registrata una diminuzione del gasolio e del metano consumati, rispettivamente del 15% e del 13%, come conseguenza dell'ottimizzazione dei processi produttivi e della gestione dell'impianto di riscaldamento. Inoltre, si registra una diminuzione dei consumi di benzina per la flotta auto pari al 58%, riconducibile al rinnovo parziale della flotta auto aziendale, quindi alla sostituzione di veicoli a combustione interna con modelli ibridi o elettrici. Dall'altra parte, si registra un aumento del 10% dei consumi di diesel per l'autotrazione.

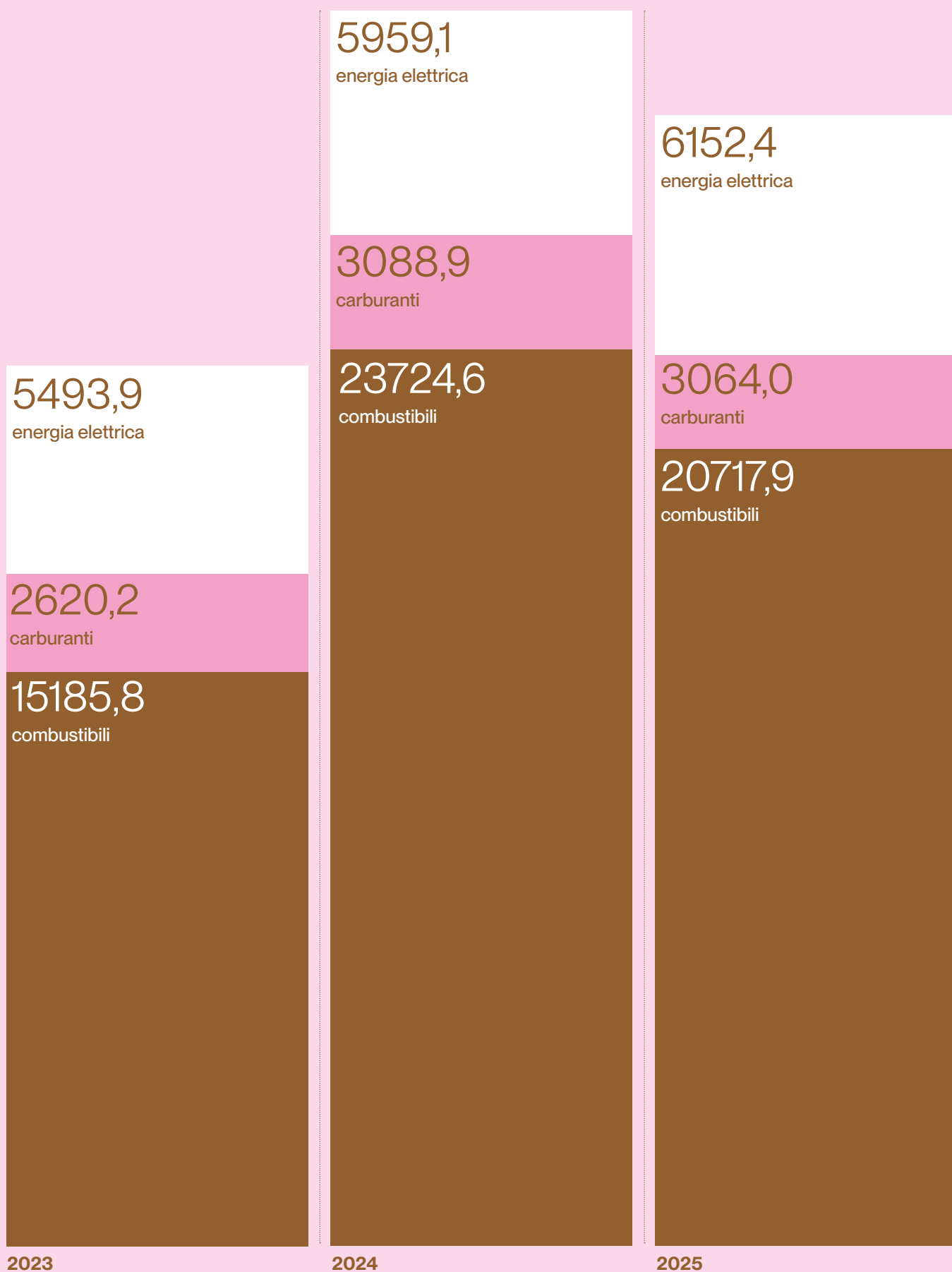
L'energia elettrica consumata rappresenta il 21% dei consumi totali dall'Azienda ed è pari a **6.152 GJ**. In questo caso, il trend ha seguito l'andamento degli anni precedenti, registrando un aumento rispetto al 2024 del 3%. La quota di energia elettrica proveniente da **fotovoltaico**, pari a 1.498 GJ, costituisce il 24% del totale del consumo di energia elettrica, con un netto aumento pari al rispetto al 2024 (pari a 236 GJ). Il motivo principale di tale aumento è l'entrata in funzione dell'impianto fotovoltaico, che è passato da una potenza di 90 kW a una di 500 kW.

Grazie al nuovo impianto, l'energia consumata da fonti rinnovabili è passata dall'essere l'1% dei consumi totali al 5%.

Consumo % di energia per fonti (2025)



Consumi di energia per fonte (GJ) nel triennio 2023-2025



Consumi Totali di energia in (GJ)4F ⁵	2023	2024	2025
Combustibili	15.185,8	23.724,6	20.717,9
↳ Gasolio	636,7	1.070,2	906,7
↳ Metano	14.549,1	22.654,5	19.811,2
Carburanti	2.620,2	3.088,9	3.064,0
↳ Diesel (Autotrazione)	2.100,4	2.611,3	2.865,0
↳ Benzina (Autotrazione)	519,8	477,6	199,0
Energia elettrica Acquistata	5.175,4	5.723,2	4.654,2
↳ di cui da fonti non rinnovabili	5.175,4	5.723,2	4.654,2
↳ di cui da fonti rinnovabili	0	0	0
Energia elettrica Autoprodotta	318,6	235,9	1.498,2
↳ di cui da fonti rinnovabili	318,6	235,9	1.498,2
Energia Elettrica	5.493,9	5.959,1	6.152,4
Totale energia consumata	23.300,0	32.772,6	29.934,3
↳ di cui da fonti rinnovabili	318,6	235,9	1.498,2
↳ di cui da fonti non rinnovabili	22.981,4	32.536,7	28.436,1

⁵ I fattori di conversione in GJ utilizzati per il triennio fanno riferimento rispettivamente ai documenti 2023, 2024 e 2025 del DEFRA (UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting).

Come indicato dalla tabella precedente, Magnetti Building ha registrato una diminuzione dei consumi di energia elettrica acquistata nel corso del 2025, mentre è aumentata l'energia elettrica auto-prodotta e consumata, portando ad un aumento complessivo del consumo di energia elettrica rispetto al 2024. Il valore relativo all'**intensità energetica** rimane invece stabile, a fronte di una diminuzione sia dei consumi energetici che dei metri cubi prodotti nel 2025, come di seguito:

Consumo di energia divisa per energia rinnovabile e non rinnovabile	Unità di misura	2023	2024	2025
Totale consumo di energia	GJ	23.300	32.772,6	29.934,3
Parametro specifico per il calcolo dell'intensità energetica	metri cubi	55.116	74.581	68.800
Intensità energetica (GJ/m³)		0,42	0,44	0,44

Emissioni di gas a effetto serra

Attraverso i consumi di energia, Magnetti Building ha emesso nel 2025 un totale di emissioni dirette ed indirette (Scope 1 e 2) pari a **1.682 tonnellate di CO₂e** Location based.

Le emissioni dirette (Scope 1), causate dall'utilizzo dei combustibili, sono pari a **1.403 tonnellate di CO₂**, in linea con l'anno precedente ma in aumento del 46% rispetto all'anno 2023. Tali emissioni sono dovute per 84% alla combustione di gas metano e gasolio per i processi interni, mentre le emissioni legate alla flotta rappresentano il restante 16%.

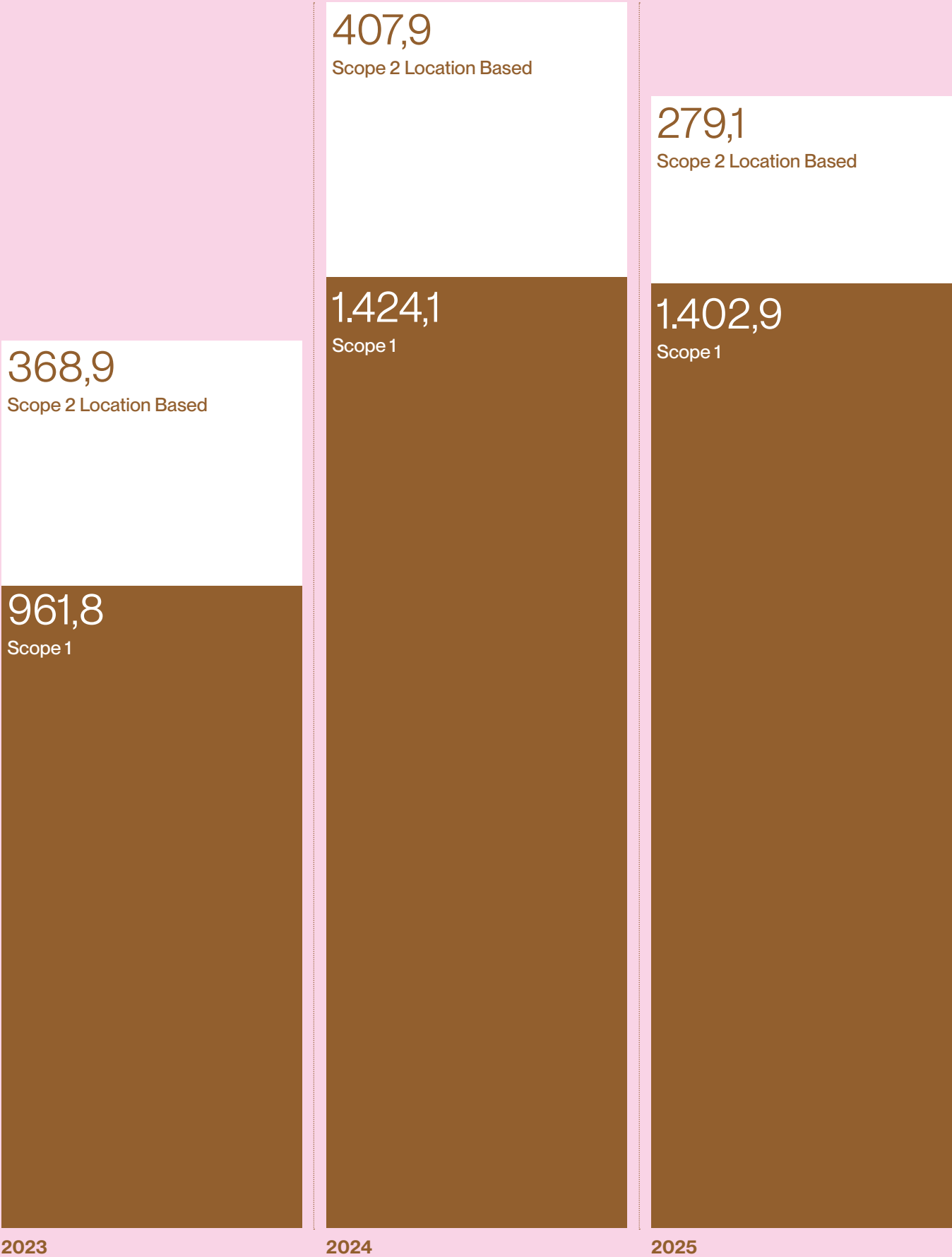
Le emissioni indirette dovute al consumo di energia (Scope 2) si possono calcolare secondo due distinte metodologie:

- › **il metodo Location Based** permette di descrivere l'intensità media delle emissioni di GHG in una particolare area geografica, basandosi su fattori di emissioni medi che descrivono le diverse fonti di produzione di energia presente in rete.
- › **il metodo Market Based** permette di descrivere le emissioni attraverso fattori che riflettono l'energia elettrica che l'organizzazione ha scelto tramite contratti di fornitura.

Nell'anno 2025 le emissioni di Scope 2 di Magnetti Building sono state pari a **279 tonnellate di CO₂e** secondo il metodo Location based e **570 tonnellate di CO₂e** secondo il metodo Market based.

Nonostante l'aumento dell'energia elettrica acquistata, le emissioni Location based sono diminuite del 32% a causa della variazione del fattore d'emissione utilizzato per il calcolo. Per lo stesso motivo, anche le emissioni indirette Market based hanno registrato una diminuzione del 28%. Le emissioni indirette di Scope 2 dovute al consumo di energia elettrica rappresentano il 17% circa delle emissioni totali di Magnetti Building (secondo il metodo Location based).

Emissioni per il triennio - scope 1 e scope 2 (location based)



	2023	2024	2025
Scope 1 (tCO ₂ e) ⁶	961,8	1.424,1	1.402,9
Scope 2 (tCO ₂ e) Market Based ⁷	719,6	795,8	570,4
Scope 2 (tCO ₂ e) Location Based ⁸	368,9	407,9	279,1
Totale Market based (tCO ₂ e)	1.681,4	2.219,9	1.973,3
Totale Location based (tCO ₂ e)	1.330,7	1.832	1.682

⁶ Per il calcolo delle emissioni di Scope 1 sono stati utilizzati i fattori di emissione DEFRA 2025 (UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting). ⁷ Per il calcolo dello scope 2 Market based sono stati utilizzati i fattori AIB 2025 riferiti all'anno 2024.

⁸ Per il calcolo dello Scope 2 con il metodo Location based sono stati utilizzati i fattori di emissione ISPRA (rapporti 404/2024) riferiti all'anno 2023.

Come indicato dalla tabella precedente, nel 2025 Magnettti Building ha registrato una leggera diminuzione delle emissioni totali rispetto al 2024, ma anche un decremento dei metri cubi prodotti, che hanno portato ad un valore di intensità emissiva stabile nel tempo.

	Unità di misura	2023	2024	2025
Totale emissioni Scope 1 + Scope 2 (location-based)	tCO ₂ e	1.331	1.832	1.682
Parametro specifico per il calcolo dell'intensità emissiva	metri cubi	55.116	74.581	68.800
Intensità emissiva (tCO ₂ e/m ³)		0,02	0,02	0,02

➤ Magnettti Building ha registrato una leggera diminuzione delle emissioni totali rispetto al 2024, ma anche un decremento dei metri cubi prodotti

5.2 LA GESTIONE RESPONSABILE DELLE RISORSE NATURALI

GRI 3-3 | GRI 303-2 | GRI 303-3
| GRI 303-4 | GRI 303-5 | GRI
306-1 | GRI 306-2 | GRI 306-3 |
GRI 306-4 | GRI 306-5

La promozione di una gestione responsabile e sostenibile delle risorse, mediante l'adozione di pratiche basate sull'economia circolare, risulta centrale nell'impegno di Magnetti Building di ridurre al minimo lo spreco di risorse e massimizzare il riutilizzo dei materiali. L'Azienda riconosce che i processi industriali, sia nelle proprie attività che nella catena del valore, possono generare rifiuti impattanti per l'ecosistema e, per mitigare tali rischi, ha adottato procedure rigorose per lo stoccaggio temporaneo e la valorizzazione degli scarti.

La gestione dei rifiuti

Magnetti Building adotta un modello di gestione dei rifiuti volto a mitigare i possibili impatti negativi derivanti dai processi industriali, quali l'inquinamento del suolo e dell'aria. Attraverso l'adozione di specifiche procedure operative per le aree di stoccaggio, la promozione di iniziative di recupero presso terzi e il riutilizzo degli sfridi di produzione grazie alla collaborazione con i fornitori, l'organizzazione si impegna ad operare anche secondo i principi dell'economia circolare.

Di seguito una tabella contenente il totale dei **rifiuti generati** nel triennio 2023-2025, divisi in rifiuti pericolosi e non pericolosi:

Rifiuti generati	Unità di misura	2023	2024	2025
Rifiuti generati totali	ton	6.817,3	7.844,7	1.460,4
Rifiuti pericolosi		2,8	6,6	2,2
Minerali non metallici		0,4	0,8	0
Rifiuti chimici		2,2	4,6	0,6
Altro ⁹		0,2	1,2	1,6
Rifiuti non pericolosi		6.814,5	7.838,1	1.458,2
Biomassa		0,0	1,1	9,7
Metalli		701,6	888,0	869,2
Plastica		225,0	42,0	371
Carta		0	0	5,2
Vetro		0	0	9,3
Altro ¹⁰		5.887,9	6.907,0	193,8

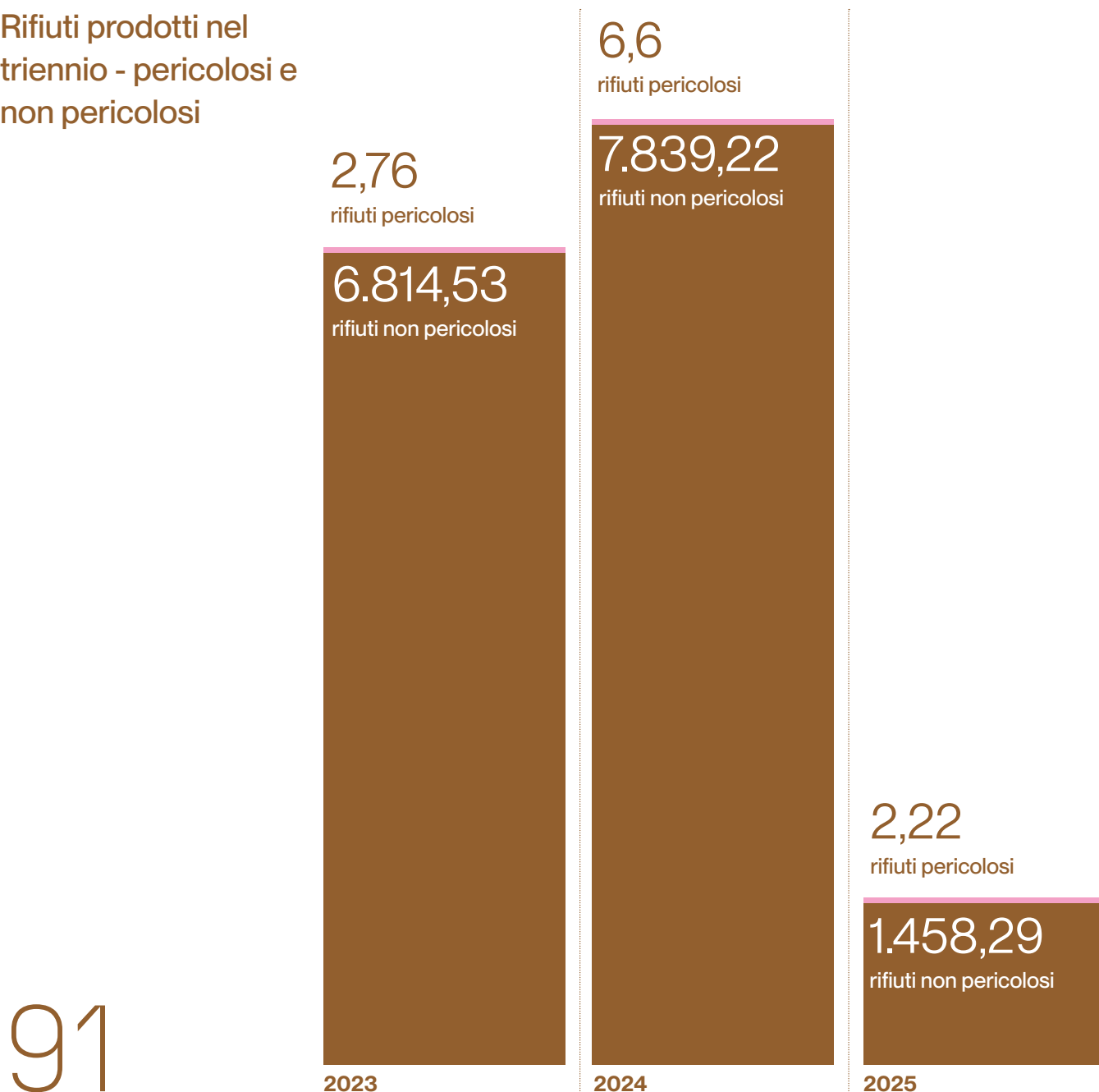
⁹ La categoria "Altro" per i rifiuti pericolosi contiene principalmente: imballaggi vari contaminati da sostanze pericolose e batterie esauste.
¹⁰ La categoria "Altro" per i rifiuti non pericolosi contiene principalmente: imballaggi misti, rifiuti misti non pericolosi, altre batterie non pericolose e toner.

Il 2025 ha segnato un punto di svolta nella gestione dei materiali: le tonnellate di rifiuti non pericolosi generate sono passate dalle 7.839 tonnellate nel periodo precedente a 1.458 tonnellate. Questo risultato è frutto di una strategia a "ciclo chiuso" che permette di dare una "seconda vita" ai prodotti prediligendo il loro riutilizzo interno come materie prime secondarie, riducendo drasticamente la necessità di estrarre nuove risorse naturali e abbattendo l'impatto ambientale complessivo. Tale approccio garantisce benefici tangibili non solo a livello ambientale, ma anche a livello economico e sociale.

Dei rifiuti prodotti da Magnetti Building nel 2025, più del **99% risulta essere non pericoloso** mentre solo una piccola percentuale risulta appartenere alla categoria dei rifiuti pericolosi. I rifiuti non pericolosi generati sono principalmente metalli, che rappresentano il 60% in peso del totale, mentre il 25% è caratterizzato da rifiuti in plastica, seguito dai rifiuti "Altro" che rappresentano il 13%. Il resto dei rifiuti è composto da biomassa, carta e vetro.

I rifiuti pericolosi sono costituiti principalmente dalla categoria "Altro" (72%), che consiste in imballaggi contaminati da sostanze pericolose e batterie esauste; la restante parte, è rappresentata dai rifiuti chimici.

Rifiuti prodotti nel triennio - pericolosi e non pericolosi



Di seguito viene riportata una tabella riassuntiva del triennio 2023-2025, riguardante la destinazione dei rifiuti, a smaltimento o non, suddivisi per tipologia:

Rifiuti generati	Unità di misura	2023	2024	2025
Rifiuti generati totali	ton	6.817,3	7.844,7	1.460,5
Rifiuti pericolosi		2,8	6,6	2,2
↳ Non destinati a smaltimento		2,7	5,1	2,2
Riciclo		2,7	5,1	2,2
↳ In loco		0	0	0
↳ Presso un sito esterno		2,7	5,1	2,2
↳ Destinati a smaltimento		0,1	1,5	0,0
Discarica		0,1	1,5	0,0
↳ In loco		0	0	0
↳ Presso un sito esterno		0,1	1,5	0
Rifiuti non pericolosi		6.814,5	7.838,1	1.458,3
↳ Non destinati a smaltimento		6.814,5	7.832,2	1.458,3
Riciclo		6.814,5	7.832,2	1.458,3
↳ In loco		0	0	0
↳ Presso un sito esterno		6.814,5	7.832,2	1.458,3
↳ Destinati a smaltimento		0	5,9	0
Discarica		0	5,9	0
↳ In loco		0	0	0
↳ Presso un sito esterno		0	5,9	0



La gestione e l'impiego delle risorse idriche

La gestione sostenibile della risorsa idrica è fondamentale per prevenire la scarsità delle risorse e garantire un utilizzo razionale.

Magnetti Building ha istituito specifici divieti e misure operative per prevenire contaminazioni accidentali, assicurando che la concentrazione di inquinanti negli scarichi resti costantemente al di sotto dei limiti di legge grazie a tecnologie avanzate di trattamento.

L'impegno aziendale si traduce in due direzioni principali:

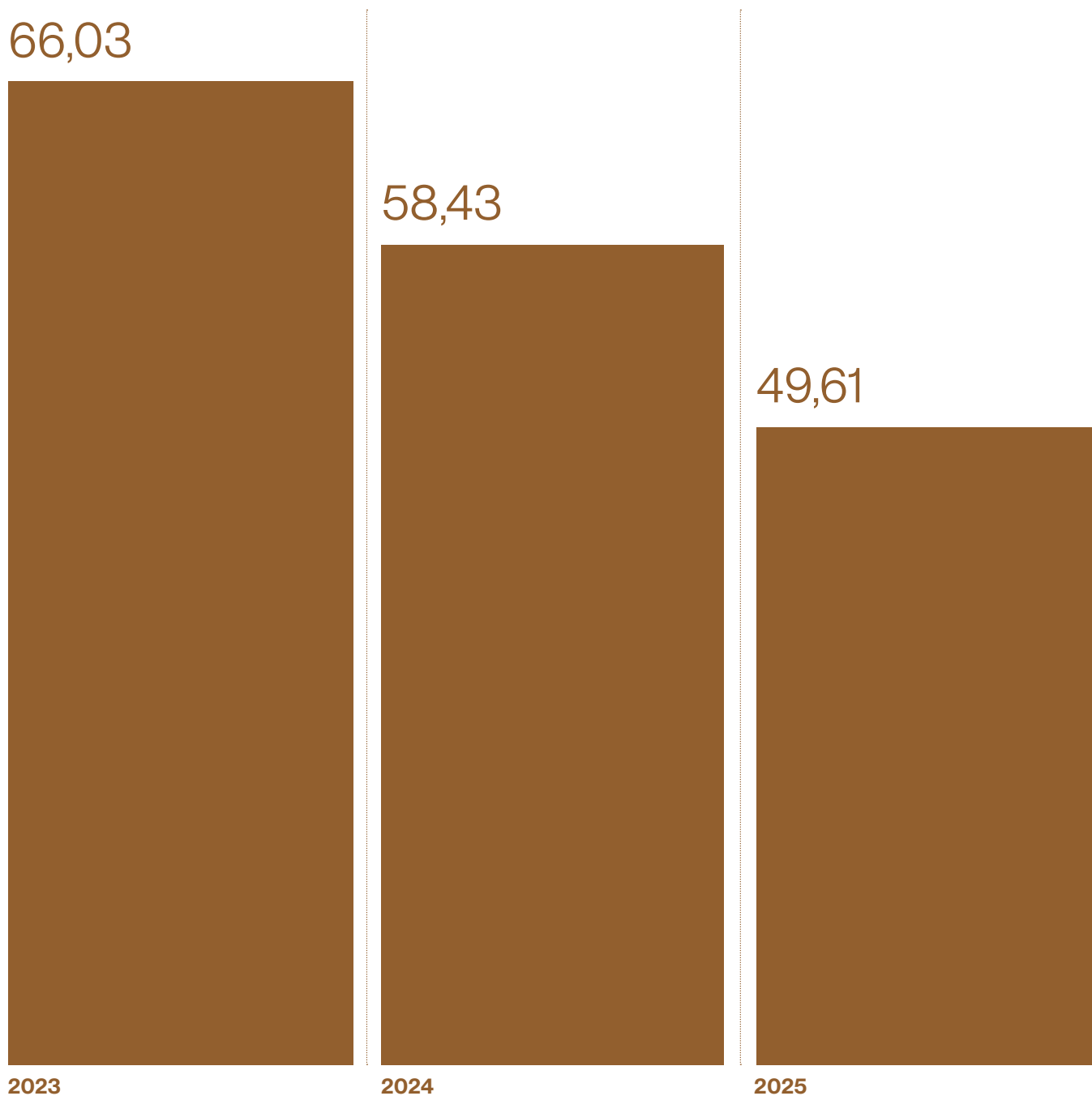
- › **educazione e sensibilizzazione:** programmi di formazione e informazione per i collaboratori sull'importanza di ridurre il consumo di acqua nelle attività quotidiane;
- › **riciclo e riutilizzo:** impiego di impianti di riciclo e depurazione che permettono il riutilizzo dell'acqua all'interno dei cicli produttivi.

L'adozione di queste pratiche non solo aiuta a evitare lo spreco di acqua, ma contribuisce anche a salvaguardare le risorse idriche per il futuro e ad affrontare sfide come la scarsità d'acqua e il cambiamento climatico.

Consumo totale di acqua	u.d.m.	2023		2024		2025	
Dati in Megalitri		Tutte le aree	Aree con stress idrico	Tutte le aree	Aree con stress idrico	Tutte le aree	Aree con stress idrico
Prelievo d'acqua		66,0	0	58,4	0	49,6	0
Acque sotterranee		66,0	0	58,4	0	49,6	0
Acqua dolce (<=1.000 mg/l di solidi disciolti totali)	ML	66,0	0	58,4	0	49,6	0
Scarichi d'acqua		0,0	0	0,0	0	0,0	0
Consumo totale di acqua		66,0	0	58,4	0	49,6	0
Acqua dolce (<=1.000 mg/l di solidi disciolti totali)		66,0	0	58,4	0	49,6	0

➤ Magnetti Building ha istituito specifici divieti e misure operative per prevenire contaminazioni accidentali, assicurando che la concentrazione di inquinanti negli scarichi resti costantemente al di sotto dei limiti di legge grazie a tecnologie avanzate di trattamento.

Consumo di acqua in Megalitri (2023-2025)



Nel 2025 Magnetti Building ha consumato circa **49 Megalitri** di acqua per le proprie operazioni interne, in linea con il trend in diminuzione registrato negli anni precedenti e con la leggera contrazione della produzione. Il prelievo di acqua risulta essere sostanzialmente pari al consumo, in quanto è stato implementato un processo per il riutilizzo dell'acqua, che consente alla Società di operare in un sistema di "ciclo chiuso",

con quantitativi di scarichi pressoché nulli. Questo permette di evitare impatti negativi sulla matrice idrica e sull'ambiente e di prevenire l'immissione di eventuali inquinanti nel corpo idrico ricettore. Le aree in cui Magnetti Building opera non sono riconosciute come aree a stress idrico, secondo le linee guida dello strumento "Aqueduct Water Risk Atlas" (atlante del rischio idrico) del World Resources Institute (WRI).

➤ È stato implementato un processo per il riutilizzo dell'acqua, che consente alla Società di operare in un sistema a ciclo chiuso, con quantitativi di scarichi pressoché nulli.

5.3 IL TRASPORTO E LA LOGISTICA SOSTENIBILE

GRI 3-3



La logistica e il trasporto sostenibili sono una priorità per Magnet Building.

Minimizzare l'impatto ambientale delle operazioni aziendali e **migliorare** simultaneamente la **gestione e la pianificazione della catena di approvvigionamento**, dall'acquisizione delle materie prime alla consegna al consumatore finale, non solo è cruciale per garantire un futuro più sostenibile, ma anche per potenziare le performance degli investimenti nel medio e lungo termine. Questo viene reso possibile da un'attenta programmazione degli ordini e da una gestione efficiente dei trasporti.

LA SOCIETÀ HA, INFATTI, AVVIATO UNA SERIE DI INIZIATIVE VOLTE ALLA MINIMIZZAZIONE GLI IMPATTI AMBIENTALI, QUALI ↓

L'ottimizzazione delle produzioni in base al cantiere



La valutazione, in base al carico di lavoro, di produzioni presso terzi situati più vicini al cantiere



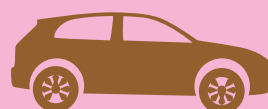
L'utilizzo maggiore di mezzi eccezionali, prediligendo il carico contemporaneo di più pezzi. In questo modo, viene consentita la circolazione di un numero minore di mezzi su strada, con conseguente riduzione delle emissioni di CO₂



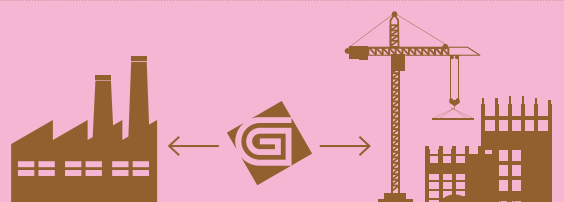
La collaborazione con trasportatori provvisti di mezzi recenti ed EURO 6



La sostituzione di parte della flotta aziendale con auto più efficienti



L'utilizzo della sinergia del **Gruppo Grigolin** per ridurre le distanze di trasporto dal punto produttivo al cantiere



6.

GUIDA ALLA LETTURA

Standard, linee guida e raccomandazioni

Il Report di Sostenibilità 2025 di Magnetti Building ha l'obiettivo di illustrare gli impatti di sostenibilità materiali per Magnetti Building e per i propri principali stakeholder, considerando l'intera catena del valore, descrivendo l'andamento della gestione degli aspetti non finanziari, le politiche, le attività, i principali risultati raggiunti nell'anno e gli impegni futuri in relazione alle attività della Società.

Il documento, approvato da parte del Consiglio di Amministrazione di Magnetti Building in data 15/04/2026 e pubblicato in data 29/09/2026 è predisposto in conformità ai "GRI Sustainability Reporting Standards" (adottando gli ultimi GRI Standards pubblicati nel 2021) della Global Reporting Initiative (GRI), secondo l'opzione "in accordance", al fine di fornire una rappresentazione puntuale e quantitativa delle performance ottenute. Nel paragrafo "GRI Content Index" è presente l'elenco degli indicatori GRI rendicontati e il riferimento al paragrafo del documento in cui sono presenti le informazioni ad essi associate.

Il documento non è stato sottoposto a giudizio di conformità in quanto il Bilancio è redatto in forma volontaria.

I principi utilizzati per la definizione dei contenuti del Report di Sostenibilità sono, quindi, quelli indicati dai GRI Standards:

- › **Completezza:** le tematiche materiali trattate nel Report di Sostenibilità sono ricoperte nella loro interezza e rappresentano gli impatti ambientali, sociali ed economici più rilevanti per l'attività di Magnetti Building, permettendo in questo modo una valutazione completa delle performance della Società nell'anno di rendicontazione;
- › **Contesto di Sostenibilità:** le performance di Magnetti Building sono presentate nel contesto più ampio della sostenibilità; Per assicurare la qualità delle informazioni riportate, nella redazione del Report di Sostenibilità sono stati seguiti i principi di qualità definiti dal GRI.
- › **Accuratezza:** il livello di dettaglio dei contenuti riportati nel presente Report di Sostenibilità risulta adeguato alla comprensione e valutazione delle performance di sostenibilità di Magnetti Building nel periodo di rendicontazione;
- › **Chiarezza:** la scelta di un linguaggio chiaro e accessibile e l'utilizzo di tabelle per rappresentare le performance della Società rendono il presente Report di Sostenibilità fruibile e di facile comprensione per i portatori di interesse;
- › **Comparabilità:** quando possibile, gli indicatori presentati nel Report di Sostenibilità fanno riferimento al triennio 2023-2025 e il loro andamento nel corso degli anni è sempre commentato in modo tale da permettere il confronto e la comparabilità delle performance di Magnetti Building nel tempo;
- › **Equilibrio:** i contenuti del presente documento riportano in maniera equilibrata le performance di Magnetti Building nel periodo di rendicontazione;
- › **Tempestività:** le informazioni rendicontate all'interno del documento sono rese disponibili in maniera tempestiva al fine di consentire agli utilizzatori di integrare i dati nel loro processo decisionale;
- › **Verificabilità:** le informazioni sono state raccolte, registrate, compilate e analizzate in modo da poterle esaminare per stabilirne la qualità, e le informazioni possono essere esaminate per stabilirne la qualità.

Perimetro e Indicatori di performance

I dati e le informazioni rendicontate considerano Magnetti Building al 31 dicembre dell'anno di rendicontazione 2025, ove non diversamente specificato. I dati e gli indicatori di performance si riferiscono all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 e si riportano, quando disponibili, i dati 2024 e 2023 a fini comparativi.

Il processo di raccolta dei dati e delle informazioni riportate nel Report di Sostenibilità si è basato sull'Analisi di Materialità, aggiornata nel 2024 in linea con i GRI 2021, che ha permesso di identificare gli impatti positivi, negativi, attuali e potenziali che Magnetti Building genera sull'economia, ambiente e società, inclusi quelli sui diritti umani (per approfondimenti si veda il paragrafo "1.3 Il processo di Analisi di Materialità"). Le informazioni e i dati riportati nel documento sono stati raccolti grazie alla collaborazione di tutte le funzioni di Magnetti Building, ognuna per le attività di competenza, sotto il coordinamento della funzione Amministrazione Finanza e Controllo, al fine di creare un insieme di informazioni esaustivo e accurato che garantisce la solidità del modello di rendicontazione scelto.

I dati sono stati elaborati mediante estrazioni, aggregazioni e calcoli puntuali e, ove specificamente indicato, calcolati mediante stime. Non sono state escluse dalla rendicontazione specifiche attività. Nell'anno di rendicontazione non si segnalano cambiamenti significativi nella natura del business.

Per garantire la comparabilità delle performance nel tempo, i valori dell'anno di rendicontazione (2025) sono stati posti a confronto, tramite l'utilizzo di grafici e tabelle, con quelli relativi all'esercizio precedente, quando disponibili. Le modalità di calcolo utilizzate per determinare gli indicatori sono riportate nel paragrafo "Metodologia di calcolo".

Nel paragrafo 6.2 GRI Content Index è riportata la tabella degli indicatori GRI suddivisa per area di impatto rendicontata e per temi materiali e non materiali, con riferimento alla loro ubicazione nei paragrafi del documento, oltre che eventuali note ed omissioni.

Nel paragrafo 6.3 Annex sono presenti delle tabelle di dettaglio di alcuni GRI rendicontati nel presente documento.

Per qualsiasi chiarimento in merito al presente Report di Sostenibilità o per ulteriori approfondimenti è possibile visitare il sito di [Magnetti Building](https://www.magnetti.it) o rivolgersi all'indirizzo: csr@magnetti.it.

Metodologia di calcolo

KPI	Metodologia
Economia & Governance	
Valore economico	Il valore economico generato rappresenta la ricchezza generata dall'Azienda nello svolgimento delle proprie attività. Una parte significativa di questo valore viene a propria volta distribuito (valore economico distribuito), sotto forma di: costi operativi, salari e stipendi per i dipendenti, pagamenti ai fornitori di capitale e pagamenti alla Pubblica Amministrazione. La quota residuale di valore economico generato che non viene distribuito costituisce il valore economico trattenuto. Tutte le componenti di questi indicatori sono calcolate facendo riferimento alle singole voci degli Schemi di Bilancio pubblicati nella Relazione Finanziaria Consolidata di Magnetti Building.
Persone	
Relazioni industriali	Dipendenti Coperti da Contrattazione collettiva: si intendono quei dipendenti il cui rapporto di lavoro è regolato da contratti o accordi di tipo collettivo, siano essi nazionali, di categoria, aziendali o di sito.
Ore di formazione	Ore erogate ai dipendenti Magnetti Building tramite percorsi formativi sia in autonomia anche in modalità training on the job. Le ore medie di formazione sono calcolate come ore di formazione totali diviso il numero totale di dipendenti al 31 dicembre 2025.
Dipendenti	Il numero di dipendenti è stato calcolato come il numero di dipendenti al 31 dicembre 2025.
Sicurezza	TRIR: indice di frequenza di infortuni totali registrabili (infortuni sul lavoro con giornidi assenza, trattamenti medici e casi di limitazione al lavoro). Al numeratore si considera il numero di infortuni sul lavoro totali registrabili, mentre al denominatore si considerano le ore lavorate nello stesso periodo. Il risultato del rapporto viene poi moltiplicato per 1.000.000.
Ambiente	
Consumi energetici	I consumi energetici di Magnetti Building sono stati calcolati utilizzando i fattori di conversione DEFRA 2023, 2024, 2025 (Department for Environment, Food and Rural Affairs), associati ai rispettivi anni di riferimento.
Emissioni GHG	Emissioni Scope 1: sono le emissioni direttamente generate dagli asset della Società. Le emissioni di GHG dirette comprendono i seguenti gas: CO₂, CH₄ e N₂O. Per il calcolo delle emissioni di Scope 1 sono stati utilizzati i fattori di emissione sono provenienti dal database DEFRA (UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting 2023/2024/2025). Emissioni Scope 2 – Location Based e Market Based: per il calcolo dello Scope 2 con il metodo Location based sono stati utilizzati i fattori di emissione ISPRA (rapporti 404/2024) riferiti all'anno 2023. Per il calcolo Market based sono stati utilizzati i fattori AIB 2024 riferiti all'anno 2023.
Prelievi, scarichi e consumi idrici	Per i valori del prelievo, scarico e consumo idrico delle sedi produttive di Tesi System sono state considerate come aree a stress idrico le regioni in cui la percentuale totale di acqua prelevata è alta (40-80%) o estremamente alta (superiore all'80 %) secondo lo strumento Aqueduct Water Risk Atlas (atlante del rischio idrico) del World Resources Institute (WRI).

6.2 GRI CONTENT INDEX

Dichiarazione d'uso	Magnetti Building ha rendicontato le informazioni citate in questo indice dei contenuti GRI per il periodo compreso tra il 1° gennaio 2025 e il 31 dicembre 2025 secondo la modalità in accordance to GRI Standard			
Utilizzato GRI 1	GRI 1 - Principi Fondamentali - versione 2021			
Standard di settore GRI pertinenti	N/A - si attenderà la pubblicazione dello standard di settore specifico			

Standard GRI / altra fonte	Informativa	Ubicazione	Omissione (requisiti omessi, ragione dell'omissione, spiegazione)	Note
----------------------------	-------------	------------	--	------

INFORMATIVE GENERALI

GRI 2 -Informative generali 2021	2-1 Dettagli organizzativi			Denominazione legale: Magnetti Building. Sede principale: Via Don Angelo Pedrinelli, 118 - 24030 Carvico (BG) Italia. Luogo delle attività: Italia. Proprietà e forma giuridica: Società per azioni
	2-2 Entità incluse nella rendicontazione di sostenibilità dell'organizzazione			Magnetti Building S.p.A.
	2-3 Periodo di rendicontazione, frequenza e punto di contatto	6.1 Nota metodologica		
	2-4 Revisione delle informazioni		Non pertinente	Il documento non è sottoposto ad assurance da parte di terzi
	2-5 Assurance esterna			Il documento non è sottoposto ad assurance da parte di terzi
	2-6 Attività, catena del valore e altri rapporti di business	1.2 La catena del valore di Magnetti Building 3.1 Il prodotto e le soluzioni offerte da Magnetti Building 3.4 La gestione della catena di fornitura		
	2-7 Dipendenti	4.1 Le persone di Magnetti Building		

Standard GRI / altra fonte	Informativa	Ubicazione	Omissione (requisiti omessi, ragione dell'omissione, spiegazione)	Note
	2-8 Lavoratori non dipendenti	4.1 Le persone di Magnetti Building		
	2-9 Struttura e composizione della governance	2.2 Struttura di Governance		
	2-10 Nomina e selezione del massimo organo di governo	2.2 Struttura di Governance		
	2-11 Presidente del massimo organo di governo	2.2 Struttura di Governance		
	2-12 Ruolo del massimo organo di governo nel controllo della gestione degli impatti	2.2 Struttura di Governance		
	2-13 Deleghe di responsabilità per la gestione degli impatti	2.2 Struttura di Governance		
	2-14 Ruolo del massimo organo di governo nella rendicontazione di sostenibilità	2.2 Struttura di Governance		
	2-15 Conflitti d'interesse	2.3 Etica, responsabilità e certificazioni		
	2-16 Comunicazione delle criticità	2.3 Etica, responsabilità e certificazioni		Non si sono verificate criticità nel corso del 2025
	2-17 Conoscenze collettive del massimo organo di governo	2.2 Struttura di Governance		
	2-18 Valutazione della performance del massimo organo di governo		2-18	Non applicabile
	2-19 Norme riguardanti le remunerazioni	4.1 Le persone di Magnetti Building		
	2-20 Procedura di determinazione della retribuzione	4.1 Le persone di Magnetti Building		
	2-21 Rapporto di retribuzione totale annuale			Il rapporto è pari a 4,24
	2-22 Dichiarazione sulla strategia di sviluppo sostenibile	Lettera agli stakeholder		
	2-23 Impegno in termini di policy	1.3 Il percorso di sostenibilità di Magnetti Building 2.3 Etica, responsabilità e certificazioni		

Standard GRI / altra fonte	Informativa	Ubicazione	Omissione (requisiti omissi, ragione dell'omissione, spiegazione)	Note
	2-24 Integrazione degli impegni in termini di policy	1.3 Il percorso di sostenibilità di Magnetti Building 2.3 Etica, responsabilità e certificazioni		
	2-25 Processi volti a rimediare impatti negativi	2.3 Etica, responsabilità		
	2-26 Meccanismi per richiedere chiarimenti e sollevare preoccupazioni	2.3 Etica, responsabilità e certificazioni		
	2-27 Conformità a leggi e regolamenti			Nel corso del 2025, le tipologie di contenzioso maggiormente rilevanti, a livello di potenziali oneri economici, sono state quelle relative a contenziosi con clienti per eventuali non conformità emerse nel tempo (principalmente infiltrazioni su edifici realizzati gli anni precedenti).
	2-28 Appartenenza ad associazioni	1.5 Stakeholder engagement		
	2-29 Approccio al coinvolgimento degli stakeholder	1.5 Stakeholder engagement		
	2-30 Contratti collettivi	4.1 Le persone di Magnetti Building		

TEMI MATERIALI

GRI 3 – Temi materiali 2021	3-1 Processo di determinazione dei temi materiali	1.4 Il processo di Analisi di Materialità		
	3-2 Elenco dei temi materiali	1.4 Il processo di Analisi di Materialità		

Standard GRI / altra fonte	Informativa	Ubicazione	Omissione (requisiti omessi, ragione dell'omissione, spiegazione)	Note
-------------------------------	-------------	------------	--	------

INDICATORI SPECIFICI RENDICONTATI IN RELAZIONE AI TEMI MATERIALI

Etica, integrità aziendale e compliance

GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	2.3 Etica, responsabilità e certificazioni		
GRI 205: Anticorruzione 2016	205-1 Operazioni valutate per i rischi legati alla corruzione			Magnetti Building non ha ancora intrapreso un processo di mappatura delle funzioni aziendali per l'identificazione dei rischi associati alla corruzione.
	205-3 Episodi di corruzione accertati e azioni intraprese	2.3 Etica, responsabilità e certificazioni		
GRI 206: Comportamento anticompetitivo 2016	206-1 Azioni legali per comportamento anticoncorrenziale, antitrust e pratiche monopolistiche			Nel 2025 non sono stati registrati comportamenti anticoncorrenziali, antitrust e pratiche monopolistiche.
GRI 417: Marketing ed etichettatura 2016	417-2 Episodi di non conformità in materia di informazione ed etichettatura di prodotti e servizi	2.3 Etica, responsabilità e certificazioni		
	417-3 Casi di non conformità riguardanti comunicazioni di marketing			
GRI 418: Privacy dei clienti 2016	418-1 Fondati reclami riguardanti violazioni della privacy dei clienti e perdita di loro dati			Nel triennio 2023-2025 non sono stati registrati reclami riguardo violazioni della privacy dei clienti e perdita di loro dati.

Salute, sicurezza e benessere dei dipendenti

GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	4.2 La sicurezza e il benessere dei collaboratori		
GRI 403: Salute e sicurezza sul lavoro 2018	403-1 Sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro	4.2 La sicurezza e il benessere dei collaboratori		
	403-2 Identificazione del pericolo, valutazione del rischio e indagini sugli incidenti	4.2 La sicurezza e il benessere dei collaboratori		
	403-3 Servizi per la salute professionale	4.2 La sicurezza e il benessere dei collaboratori		
	403-4 Partecipazione e consultazione dei lavoratori in merito a programmi di salute e sicurezza sul lavoro e relativa comunicazione	4.2 La sicurezza e il benessere dei collaboratori		
	403-5 Formazione dei lavoratori sulla salute e sicurezza sul lavoro	4.2 La sicurezza e il benessere dei collaboratori		

Standard GRI / altra fonte	Informativa	Ubicazione	Omissione (requisiti omessi, ragione dell'omissione, spiegazione)	Note
	403-6 Promozione della salute dei lavoratori	4.2 La sicurezza e il benessere dei collaboratori		
	403-7 Prevenzione e mitigazione degli impatti in materia di salute e sicurezza sul lavoro direttamente collegati da rapporti di business	4.2 La sicurezza e il benessere dei collaboratori		
	403-8 Lavoratori coperti da un sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro	4.2 La sicurezza e il benessere dei collaboratori		
	403-9 Infortuni sul lavoro	4.2 La sicurezza e il benessere dei collaboratori		
	403-10 Malattie professionali	4.2 La sicurezza e il benessere dei collaboratori		

Innovazione e Design di prodotto e di servizio

GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	3.3 La continua innovazione e la ricerca di materiali sostenibili		
-----------------------------------	---------------------------------	---	--	--

Qualità e sicurezza del prodotto e soddisfazione del cliente

GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	3.2 Qualità e sicurezza del prodotto e delle soluzioni		
GRI 416: Salute e sicurezza dei clienti	416-2 Episodi di non conformità relativi agli impatti sulla salute e sicurezza di prodotti e servizi	3.2 Qualità e sicurezza del prodotto e delle soluzioni		Non sono stati rilevati episodi di non conformità nel 2025.

Sviluppo e valorizzazione delle risorse umane

GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	4.1 Le persone 4.3 La formazione e lo sviluppo dei collaboratori di Magnetti Building		
GRI 401: Occupazione 2016	401-1 Nuove assunzioni e turnover	4.1 Le persone di Magnetti Building		
	401-2 Benefit previsti per i dipendenti a tempo pieno, ma non per i dipendenti part-time o con contratto a tempo determinato	4.1 Le persone di Magnetti Building		
GRI 404: Formazione e istruzione 2016	404-1 Numero medio di ore di formazione all'anno per dipendente	4.3 La formazione e sviluppo dei collaboratori		

Standard GRI / altra fonte	Informativa	Ubicazione	Omissione (requisiti omessi, ragione dell'omissione, spiegazione)	Note
Creazione di valore condiviso e continuità di business				
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	2.1 La performance Economica		
GRI 201: Performance economica 2016	201-1 Valore economico diretto generato e distribuito	2.1 La performance Economica		
Diversità, equità, inclusione e diritti umani				
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	4.4 D&I, pari opportunità e diritti umani		
GRI 405: Diversità e pari opportunità 2016	405-1 Diversità negli organi di governance e tra i dipendenti	2.2 Struttura di Governance 4.1 Le persone di Magnetit Building		
	405-2 Rapporto tra salario di base e retribuzione delle donne rispetto agli uomini	4.4 D&I, pari opportunità e diritti umani		
GRI 406: Non discriminazione	406-1 Episodi di discriminazione e misure correttive adottate	4.4 D&I, pari opportunità e diritti umani		
Gestione responsabile della catena di fornitura e materiali sostenibili				
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	3.4 La gestione della catena di fornitura		
GRI 204: Prassi di approvvigionamento 2016	204-1 Percentuale di spesa presso i fornitori locali	3.4 La gestione della catena di fornitura		
GRI 301: Materiali 2016	301-1 Materiali utilizzati in base al peso o al volume	3.3 La continua innovazione e la ricerca di materiali sostenibili		
	301-2 Materiali utilizzati che provengono da riciclo	3.3 La continua innovazione e la ricerca di materiali sostenibili		
Gestione delle risorse energetiche, emissioni e cambiamento climatico				
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	5.1 Efficienza energetica e adattamento al cambiamento climatico		
GRI 302: Energia 2016	302-1 Energia consumata all'interno dell'organizzazione	5.1 Efficienza energetica e adattamento al cambiamento climatico		
	302-3: Intensità energetica	5.1 Efficienza energetica e adattamento al cambiamento climatico		

Standard GRI / altra fonte	Informativa	Ubicazione	Omissione (requisiti omessi, ragione dell'omissione, spiegazione)	Note
GRI 305: Emissioni 2016	305-1 Emissioni dirette di gas serra (Scope 1)	5.1 Efficienza energetica e adattamento al cambiamento climatico		
	305-2 Emissioni indirette di gas serra (Scope 2)	5.1 Efficienza energetica e adattamento al cambiamento climatico		
	305-4 Intensità delle emissioni di gas a effetto serra (GHG)	5.1 Efficienza energetica e adattamento al cambiamento climatico		

Gestione responsabile dei rifiuti ed economia circolare

GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	5.2 La gestione responsabile delle risorse naturali		
GRI 306: Rifiuti 2020	306-1 Produzione di rifiuti e impatti significativi connessi ai rifiuti	5.2 La gestione responsabile delle risorse naturali		
	306-2 Gestione degli impatti significativi connessi ai rifiuti	5.2 La gestione responsabile delle risorse naturali		
	306-3 Rifiuti prodotti	5.2 La gestione responsabile delle risorse naturali		
	306-4 Rifiuti non destinati a smaltimento	5.2 La gestione responsabile delle risorse naturali 6.3 Annex		
	306-5 Rifiuti destinati a smaltimento	5.2 La gestione responsabile delle risorse naturali 6.3 Annex		

Gestione responsabile e sostenibile delle risorse idriche

GRI 303: Acqua ed effluenti 2018	303-3: Prelievo acqua	5.2 La gestione responsabile delle risorse naturali		
	303-4 Scarico di acqua	5.2 La gestione responsabile delle risorse naturali		
	303-5 Consumo idrico	5.2 La gestione responsabile delle risorse naturali		

Standard GRI / altra fonte	Informativa	Ubicazione	Omissione (requisiti omessi, ragione dell'omissione, spiegazione)	Note
Privacy & Cybersecurity				
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	2.4 Protezione dei dati e Cybersecurity		
Trasporto e logistica sostenibile				
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	5.3 Il trasporto e la logistica sostenibile		
TEMI NON MATERIALI RENDICONTATI				
Sviluppo e supporto alle comunità locali				
GRI 413: Comunità Locali	413-1 Operazioni con il coinvolgimento della comunità locale, valutazioni degli impatti e programmi di sviluppo	4.5 Supporto alle comunità locali e collaborazioni		

Tasso di turnover dei dipendenti durante il periodo di rendicontazione, per età e genere

Turnover per genere e fascia d'età

	Donne	Uomini
< 30 anni	16,7%	0%
Tra 30 e 50 anni	0%	4,8%
> 50 anni	0%	6%
Totale per genere	3,3%	5,2%
Totale	4,9%	

Rifiuti prodotti per tipologia di destinazione nel triennio 2023-2025 in tonnellate

Rifiuti generati	Unità di misura	2023	2024	2025
Rifiuti generati totali		6.817,3	7.844,7	1.460,5
Rifiuti pericolosi		2,8	6,6	2,2
↳ Non destinati a smaltimento		2,7	5,1	2,2
↳ Preparazione per il riutilizzo		0	0	0
In loco		0	0	0
Presso un sito esterno		0	0	0
↳ Riciclo		2,7	5,1	2,2
In loco		0	0	0
Presso un sito esterno		2,7	5,1	2,2
Altre operazioni di recupero (specificare)		0	0	0
In loco	ton	0	0	0
Presso un sito esterno		0	0	0
↳ Destinati a smaltimento		0,1	1,5	0,0
↳ Incenerimento		0	0	0
In loco		0	0	0
Presso un sito esterno		0	0	0
↳ Discarica		0,1	1,5	0,0
In loco		0	0	0
Presso un sito esterno		0,1	1,5	0
Altre operazioni di smaltimento (specificare)		0	0	0
In loco		0	0	0
Presso un sito esterno		0	0	0

Rifiuti generati	Unità di misura	2023	2024	2025
Rifiuti non pericolosi		6.814,5	7.838,1	1.458,3
↳ Non destinati a smaltimento		6.814,5	7.832,2	1.458,3
↳ Preparazione per il riutilizzo		0	0	0
In loco		0	0	0
Presso un sito esterno		0	0	0
↳ Riciclo		6.814,5	7.832,2	1.458,3
In loco		0	0	0
Presso un sito esterno		6.814,5	7.832,2	1.458,3
↳ Altre operazioni di recupero (specificare)		0	0	0
In loco		0	0	0
Presso un sito esterno	ton	0	0	0
↳ Destinati a smaltimento		0	5,9	0
↳ Incenerimento		0	0	0
In loco		0	0	0
Presso un sito esterno		0	0	0
↳ Discarica		0	5,9	0
In loco		0	0	0
Presso un sito esterno		0	5,9	0
↳ Altre operazioni di smaltimento (specificare)		0	0	0
In loco		0	0	0
Presso un sito esterno		0	0	0



Gruppo Grigolin

Via Foscarini, 2/A

31040 Nervesa della Battaglia (TV)

www.gruppogrigolin.it

Magnetti Building

è parte del Gruppo Grigolin

**Magnetti Building S.p.A.**

Via Don Angelo Pedrinelli, 118

24030 Carvico (BG)

T. + 39 035 438 3311

info@magnetti.it