

RELAZIONE D'IMPATTO

Anno 2025

1



Borgodoro S.r.l. Società Benefit

Sede legale: Via Candelo, 28 Biella 13900

Sede operativa: VERMOGNO

CF e PI 02757930025

www.borgodoro.it

CONTENUTO

Le Società Benefit

Borgodoro: finalità sociali, visione ed ambizione, gestione

Le finalità di beneficio comune

Risultati 2025

Obiettivi 2026

2



Borgodoro S.r.l. Società Benefit

Sede legale: Via Candelo, 28 Biella 13900

Sede operativa: VERMOGNO

CF e PI 02757930025

www.borgodoro.it

Le Società Benefit, cosa sono

Le Società Benefit (SB) rappresentano **un'evoluzione del concetto stesso di azienda**. Mentre le società tradizionali esistono con l'unico scopo di distribuire dividendi agli azionisti, le società benefit sono espressione di un paradigma più evoluto: integrano nel proprio oggetto sociale, oltre agli obiettivi di profitto, lo scopo di avere un impatto positivo sulla società e sulla biosfera. Una Società Benefit è uno strumento legale che crea una solida base per l'allineamento della missione nel lungo termine e la creazione di valore condiviso. Consente quindi di proteggere la missione in caso di aumenti di capitale e cambi di leadership, creare una maggiore flessibilità nel valutare i potenziali di vendita e mantenere la missione anche in caso di passaggi generazionali o quotazione in borsa. Non si tratta di Imprese Sociali o di una evoluzione del non profit, ma di una trasformazione positiva dei modelli dominanti di impresa a scopo di lucro, per renderli più adeguati alle sfide e alle opportunità dei mercati del XXI secolo. Dal gennaio 2016 l'Italia ha introdotto, prima in Europa e prima al mondo fuori dagli USA (dove la forma giuridica di Benefit Corporation, equivalente alla Società Benefit italiana, è stata introdotta dal 2010 e ora esiste in 33 Stati), la Società Benefit per consentire a imprenditori, manager, azionisti e investitori di proteggere la missione dell'azienda e distinguersi sul mercato rispetto a tutte le altre forme societarie attraverso una **forma giuridica virtuosa e innovativa**.

Le Società Benefit perseguono **volontariamente**, nell'esercizio dell'attività d'impresa, **oltre allo scopo di lucro** anche una o più **finalità di beneficio comune**. Per beneficio comune si intende il perseguimento di uno o più effetti positivi (perseguibili anche riducendo gli effetti negativi) su persone, comunità, territori e ambiente, beni ed attività culturali e sociali, enti e associazioni ed altri portatori di interessi. Le Società Benefit perseguono tali finalità di beneficio comune in modo **responsabile, sostenibile e trasparente** e la loro gestione richiede ai manager il bilanciamento tra l'interesse dei soci e l'interesse della collettività.

Una Società Benefit è una società tradizionale con obblighi modificati che impegnano il management e gli azionisti a standard più elevati di scopo, responsabilità e trasparenza. Nello specifico:

- 1) Scopo: le SB si impegnano a creare un impatto positivo sulla società e la biosfera, ovvero valore condiviso, oltre a generare profitto. La sostenibilità è parte integrante del loro business model e le SB creano condizioni favorevoli alla prosperità sociale e ambientale, oggi e nel futuro.
- 2) Responsabilità: le SB si impegnano a considerare l'impatto dell'impresa sulla società e l'ambiente, al fine di creare valore sostenibile nel lungo periodo per tutti gli stakeholder.
- 3) Trasparenza: le SB sono tenute a comunicare annualmente e riportare secondo standard di terze parti i risultati conseguiti, i loro progressi e gli impegni futuri verso il raggiungimento di impatto sociale e ambientale, sia verso gli azionisti sia verso il grande pubblico.



Borgodoro S.r.l. Società Benefit

Sede legale: Via Candelo, 28 Biella 13900

Sede operativa: VERMOGNO

CF e PI 02757930025

www.borgodoro.it

BORGODORO S.R.L. Società Benefit

La società Borgodoro si è costituita il 20 maggio 2022 ed ha definito il suo **oggetto sociale** coerentemente con le disposizioni del Decreto-legge 1882 del 17 Aprile 2015.

“La Società Borgodoro ha per oggetto lo svolgimento delle seguenti attività:

*lo scopo ultimo della società è contribuire alla **rivalutazione territoriale e sociale** tramite lo **sviluppo di residenzialità e di servizi ed attività economiche annessi**, al fine di **contribuire al ripopolamento** dei borghi, facendosi promotrice e tracciando la strada per la **diffusione dei concetti di responsabilità ambientale e innovazione tecnologica**, favorendo il ricorso ai prodotti secondari dell'agricoltura e la gestione virtuosa delle risorse, per accelerare la transizione verso paradigmi quanto più possibile sostenibili e in grado di creare valore per tutti gli attori coinvolti lungo la filiera produttiva. La società, in qualità di società benefit, ai sensi e per gli effetti di legge, intende perseguire nell'esercizio della propria attività economica, una o più finalità di beneficio comune e operare in modo responsabile, sostenibile e trasparente nei confronti di persone, comunità, territori e ambiente, beni ed attività culturali e sociali, entità e associazioni ed altri portatori di interesse.*

In particolare, la società persegue obiettivi specifici di beneficio comune nelle seguenti aree:

- mantenimento sul territorio di persone, risorse, conoscenze, know-how, mobilitandoli come fattori decisivi in una operazione di rilancio socioeconomico*
- l'esercizio dell'attività edilizia ed immobiliare*
- l'esecuzione di lavori edili, stradali e idraulici*
- la gestione e/o concessione di fabbricati e/o terreni per il rilancio sul territorio di attività professionali, artigianali e commerciali*
- l'attività turistico ricettiva*
- l'organizzazione e gestione di manifestazioni culturali, sportive ed espositive e mostre mercato in genere ed allestimento e noleggio di spazi espositivi sia in proprio sia per conto terzi*
- l'organizzazione della formazione professionale del personale privato e pubblico, di giovani e adulti, per il loro avvio ad attività lavorative e produttive e per specializzazione e perfezionamento professionale;*
- l'organizzazione di convegni e seminari di studio a diversi livelli*
- lo svolgimento di tutte le operazioni di produzione e cessione di energia elettrica e termica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche*
- l'offerta di servizi energetici integrati per la realizzazione e la gestione di iniziative di risparmio energetico*
- l'attività agricola ivi compresa la coltivazione di fondi rustici propri o in affitto,*



Borgodoro S.r.l. Società Benefit

Sede legale: Via Candelo, 28 Biella 13900

Sede operativa: VERMOGNO

CF e PI 02757930025

www.borgodoro.it

Visione, ambizione, gestione

BORGODORO S.R.L. Società Benefit nasce nel maggio 2022 dal desiderio di due abitanti di Vermogno, frazione del Comune di Zubiena (BI) con lo scopo di contribuire alla rivalutazione territoriale e sociale del luogo, tramite lo sviluppo di residenzialità e di servizi ed attività economiche annesse.

La società è costituita e gestita da Emanuele Pivotto (legale rappresentante, 50%) e Massimo Panizza (50%), entrambi motivati dal desiderio di proteggere, riqualificare e valorizzare il paesaggio e l'architettura rurale tipici di Vermogno. Il fine ultimo della società è quello di contribuire al suo ripopolamento, facendosi promotore e tracciando la strada per la diffusione dei concetti di responsabilità ambientale ed innovazione tecnologica.



Massimo Panizza

Ingegnere per vocazione, Vermognese da più di 30 anni, impegnato da sempre nella conservazione dei territori



Emanuele Pivotto

Abitante e Vermognese da sempre, ingegnere per caso, appassionato di luoghi e della loro proiezione nel futuro

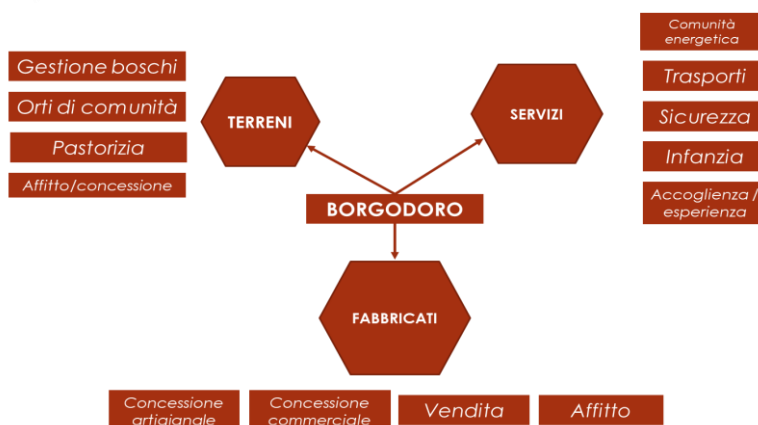
Il progetto "BORGODORO" nasce con questo spirito, recuperare dal progressivo abbandono le abitazioni esistenti, rendendole fruibili per nuovi abitanti, anche temporanei (turisti, smart-workers, ...), che possano aggiungersi all'ancora presente e vivace comunità di residenti.

La connotazione "Società Benefit" vuole sottolineare il desiderio di avere un impatto sulla società e sull'ambiente, valorizzando le risorse esistenti (il nucleo di Vermogno, la Riserva Naturale della Bessa, la Serra, la millenaria pratica della ricerca dell'oro), ripristinando i servizi essenziali (ad esempio la vecchia panetteria di fine 1700, il mulino ad acqua del 1800) coniugati ad altri moderni ed innovativi (botteghe dei servizi, orti di comunità, banca del bosco, micro comunità energetiche...).

Il progetto si snoda attraverso 3 macro-fasi:

- 1) analisi e ricostituzione documentale immobili (anni 2022-2023),
- 2) acquisizione (anni 2022-2023-2024),
- 3) ristrutturazione, conversione, attivazione dei servizi (anni 2023-2024-2025-...).

La seguente rappresentazione schematica dà un esempio non esaustivo delle direttrici principali di attività che la società intende perseguire:



Borgodoro S.r.l. Società Benefit

Sede legale: Via Candelo, 28 Biella 13900

Sede operativa: VERMOGNO

CF e PI 02757930025

www.borgodoro.it

Le finalità di beneficio comune

Nel perseguire le proprie finalità e quelle di beneficio comune, la società Borgodoro è consapevole dell'importanza delle relazioni con i portatori di interesse locali, sia istituzionali sia privati.

È altrettanto consapevole che un tale progetto preveda dei tempi medio lunghi per raggiungere i propri obiettivi e che le ricadute sul territorio non possano essere immediate.

La valutazione oggettiva del proprio impatto non è nel 2025 sostanzialmente mutata in quanto i primi risultati strutturali attesi per la seconda metà del 2024 sono stati posticipati all'inizio del 2026 in seguito all'ottenimento di un importante finanziamento da parte del Ministero del Turismo, in seguito alla partecipazione ad un bando pubblico per il Turismo Sostenibile, avvenuta nel mese di luglio 2024.

Si riporta (fig. 2) quanto fatto nel 2023 per valutare l'impatto e definire coerentemente gli obiettivi di miglioramento, secondo lo standard "B Impact Assessment" ([B Impact Assessment \(bcorporation.net\)](https://bcorporation.net)). In modo ambizioso sono anche riportati gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile definiti dalle Nazioni Unite (SDG), fig. 3, a cui Borgodoro si riferisce nel pensare le proprie attività e le loro ricadute.

Rispetto al 2024 le relazioni avviate si sono stabilizzate (fig. 1), con la partecipazione attiva di Borgodoro nel cosiddetto gruppo "Smart Villages", iniziativa volta a sviluppare relazioni tra vari soggetti pubblici e privati dei comuni della Valle Elvo e Serra. In questo ambito Borgodoro coordina il gruppo di lavoro del turismo lento.

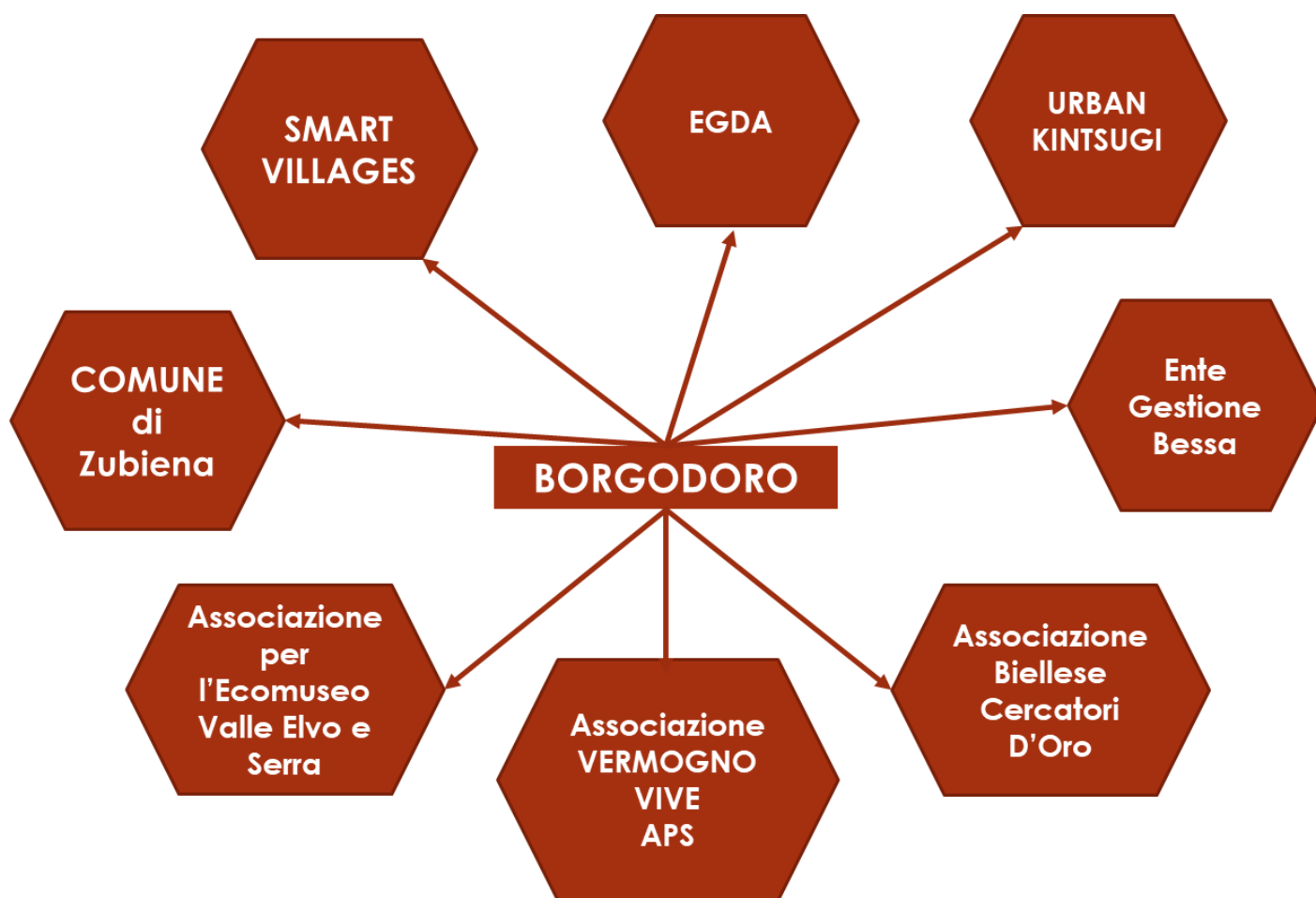


Fig. 1 Le relazioni create, l'Ecosistema Borgodoro

Borgodoro S.r.l. Società Benefit

Sede legale: Via Candelo, 28 Biella 13900

Sede operativa: VERMOGNO

CF e PI 02757930025

www.borgodoro.it

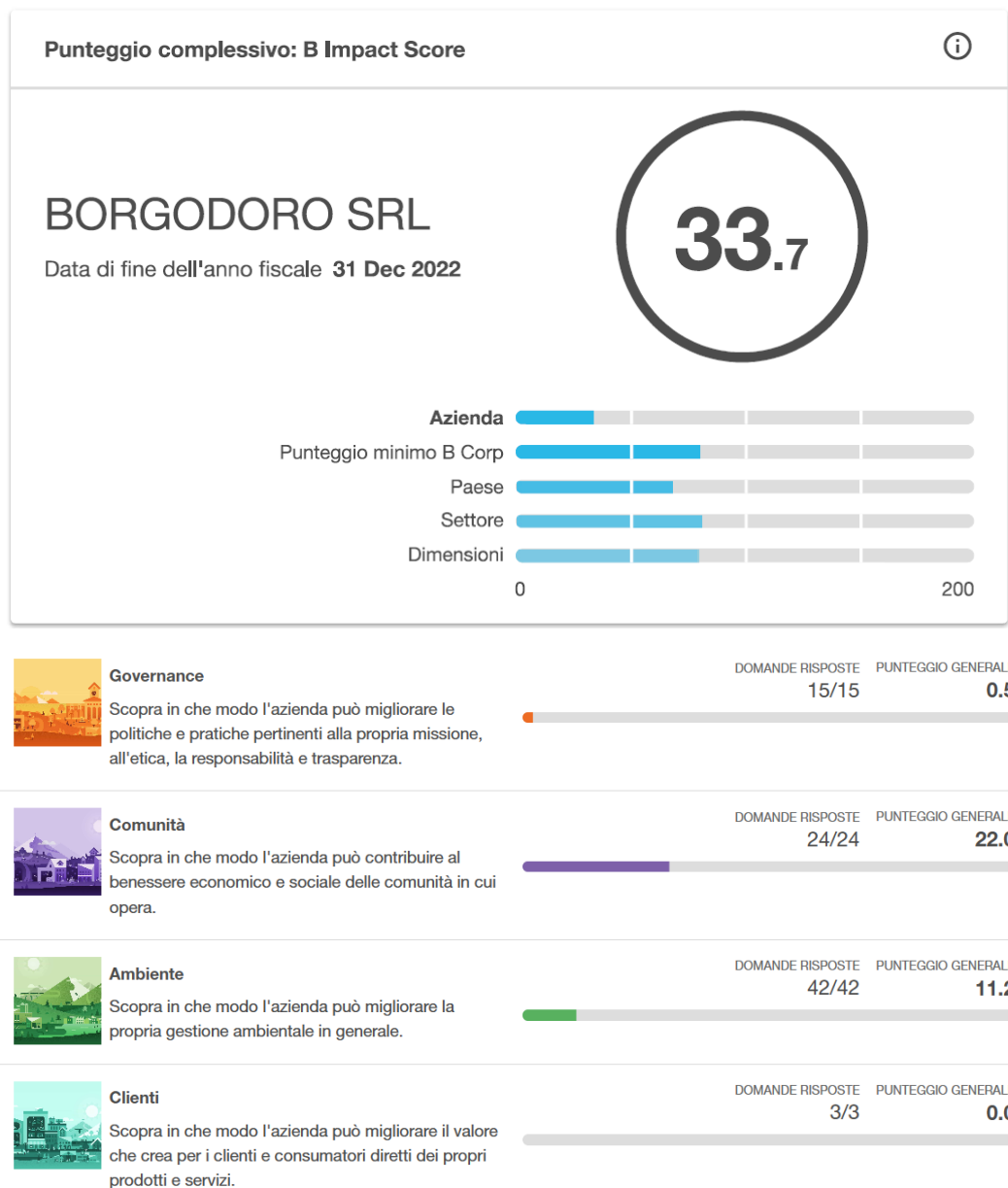


Fig. 2 La prima misurazione di impatto secondo il metodo "B Impact Assessment" relativa all'esercizio 2023



Fig. 3 I principali "Obiettivi di Sviluppo Sostenibile" definiti dalle Nazioni Unite a cui Borgodoro fa riferimento

Risultati 2025

L'esercizio 2025 è stato il terzo completo dalla costituzione della società.

Come detto precedentemente, l'impatto si prevede a medio/lungo termine ed il 2025 è stato l'anno che ha dato un'accelerazione sostanziale alla fase di recupero degli immobili, grazie al finanziamento del progetto "Il Cammino dell'Oro" da parte del Ministero del Turismo.

Nel corso del 2025 le attività di Borgodoro sono state totalmente indirizzate all'esecuzione del progetto "Il Cammino dell'Oro".

Il progetto prevedeva la ristrutturazione di 3 immobili acquisiti in precedenza per creare appartamenti destinati all'accoglienza turistica (business o leisure) e lo sviluppo di 4 itinerari ad anello (pedonali e ciclabili) con Vermogno come punto di partenza ed arrivo per la scoperta del territorio circostante.

La ristrutturazione è stata eseguita nel maggior rispetto possibile dell'architettura originaria e delle caratteristiche peculiari degli immobili. Gli interni ove possibile sono stati conservati e gli esterni sono stati riportati alle colorazioni tipiche, ancora visibili in alcuni punti dei muri.

L'impatto estetico del paesaggio è notevolmente migliorato, rendendo più gradevole la vista, percezione condivisa anche dagli altri abitanti, quasi assuefatti alle brutture del passato, ma subito risvegliatisi nel momento in cui queste venivano eliminate.

Per testimoniare il profondo legame con la storia locale, gli immobili sono stati intitolati alle persone più iconiche che li hanno abitati e vissuti, così da proteggerne la memoria.

La Cà del Lido, la Cà del Cavatore e la Cà del Romeo sono ora una realtà (fig. 4, 5, 6)



Fig. 4 la Cà del Lido, prima e dopo l'intervento

Borgodoro S.r.l. Società Benefit

Sede legale: Via Candelo, 28 Biella 13900

Sede operativa: VERMOGNO

CF e PI 02757930025

www.borgodoro.it



Fig. 5 la Cà del Cavatore, prima e dopo l'intervento



Fig. 6 la Cà del Romeo, prima e dopo l'intervento

Per la gestione dei servizi, da avviare nel 2026, viene mantenuto l'accordo di collaborazione con la Cooperativa Sociale "Maria Cecilia" ONLUS. Una società che condivide gli stessi nostri principi e che favorisce l'ingresso o il ritorno nel mondo del lavoro a categorie di persone con vari gradi e forme di disagio: una collaborazione dal profondo valore morale.

Nonostante gli impegni generati dai lavori di ristrutturazione, Borgodoro ha mantenuto fede ai propositi delineati nel corso del 2024 che ipotizzavano due ulteriori acquisizioni.

Sono state infatti acquisite la Casa delle Scale, di proprietà dell'Associazione per l'Ecomuseo Valle Elvo e Serra e la Casa del Felice, parte di una eredità giacente e gravante sul bilancio del comune a seguito di tragici eventi.

L'acquisizione della Casa delle Scale consentirà a Borgodoro di mantenere l'impegno nell'ambito del progetto "Zubiena, la Capitale dell'Oro", che prevede la realizzazione di una ciclo-officina a supporto della struttura ricettiva che nascerà presso la Casa dell'Arco.

L'acquisizione della Casa del Felice permette invece di aumentare prospetticamente il potenziale del forno della vecchia panetteria, ma, soprattutto nell'immediato, di bloccare il degrado e ridurre la condizione di pericolo.

Borgodoro S.r.l. Società Benefit

Sede legale: Via Candelo, 28 Biella 13900

Sede operativa: VERMOGNO

CF e PI 02757930025

www.borgodoro.it

Al di fuori dei confini del comune, Borgodoro ha proseguito con convinzione i lavori del gruppo “Smart Villages”, promosso dall’Unione dei Comuni della Valle Elvo ed esteso anche a tutta la Serra. Il gruppo ha come obiettivo lo sviluppo di progettualità lungo diverse direttrici (amministrazione condivisa, vivere e lavorare in montagna, economia del bosco, scuola e comunità educative, turismo lento) così da creare e mantenere le condizioni per lo sviluppo sostenibile delle aree interne del paese, di cui evidentemente la Valle Elvo e Serra fanno parte.

Vista la comune visione e finalità, Borgodoro coordina il sottogruppo di lavoro del turismo lento, mettendo a disposizione le proprie competenze nello sviluppo e redazione dei progetti, in particolare in attesa del bando GAL “Smart Villages”.

Così come negli anni precedenti, anche nel corso del 2025 la società ha continuato a mettere costantemente a disposizione a titolo gratuito le proprie strutture adiacenti il Forno Comunitario (fig. 7)



Fig. 7 Evento al forno comunitario

Obiettivi 2026

Il 2026 è l'anno in cui i primi tangibili risultati della visione e dell'azione saranno conseguiti.

Verranno completate le ristrutturazioni di tre immobili grazie al finanziamento del Ministero del Turismo.

Il susseguente avvio dell'attività ricettiva comporterà la necessità di fornire servizi quali la pulizia e l'accoglienza, per le quali verranno sviluppate ulteriormente le relazioni con la Cooperativa Sociale "Maria Cecilia".

Dove possibile saranno privilegiate persone inoccupate o con diverse abilità, preferibilmente residenti a Vermogno o nei paesi limitrofi.

Borgodoro contribuirà ulteriormente alla realizzazione del progetto "La capitale dell'oro", la cui progettazione esecutiva dovrebbe essere avviata nel secondo semestre (funzione dei tempi di stipula delle convenzioni con il Ministero dell'Interno).

Continuerà ad essere necessaria la manutenzione ordinaria di terreni e fabbricati che sarà affidata in modo preferenziale ad aziende e/o autonomi che operano sul territorio e che, come Borgodoro, condividono gli stessi principi.

Nel continuare ad accrescere e valorizzare le relazioni con la comunità locale, Borgodoro supporterà le attività delle Associazioni attive a Vermogno nei progetti che verranno avviati.

Borgodoro si farà anche promotore della creazione di gruppi che possano attivamente partecipare a quei bandi che le istituzioni (Comune, Provincia, Regione, Stato, GAL, Fondazioni, ...) metteranno a disposizione delle comunità e del loro sviluppo.



Borgodoro S.r.l. Società Benefit

Sede legale: Via Candelo, 28 Biella 13900

Sede operativa: VERMOGNO

CF e PI 02757930025

www.borgodoro.it