

VILLAGGI MODULARI ITALIA

Soluzioni abitative rapide, dignitose e sostenibili per i Comuni italiani

Rabhi Costruzioni nel Sociale



CasalInsieme

— ABITARE UNITI, LIBERI! —

- Zero consumo di suolo
- Unità abitative certificate e antisismiche
- Efficienza energetica NZEB
- Tempi di realizzazione 90–100 giorni
- Compatibile con PNRR Missione 5
- Partenariato Pubblico-Privato (PPP)
- Contributi PNRR fino all'80%

**Programma nazionale di Rabhi
Costruzioni per l'abitare
sostenibile e la rigenerazione
urbana**



RABHI
COSTRUZIONI

Indice della brochure

1. Introduzione – La crisi abitativa in Italia
2. Cos'è il Villaggio Modulare Urbano
3. Zero consumo di suolo
4. Modelli europei di successo
5. Tecnologia e certificazioni
6. PNRR e PPP – Opportunità per i Comuni
7. Proposta operativa per il Comune
8. Contatti istituzionali
9. Conclusioni e Impegno Istituzionale



1. Introduzione – La crisi abitativa in Italia

Una situazione ormai insostenibile per famiglie, giovani e Comuni

L'Italia sta attraversando una delle più gravi crisi abitative degli ultimi decenni.

I prezzi delle case e degli affitti hanno raggiunto livelli che molte famiglie non possono più sostenere, mentre l'offerta di alloggi accessibili è drasticamente insufficiente. Questa situazione genera un disagio crescente che coinvolge:

- **famiglie con reddito medio-basso**, che non riescono più a trovare soluzioni dignitose;
- **giovani e studenti**, costretti a rinunciare a opportunità di studio o lavoro;
- **anziani**, che necessitano di soluzioni sicure e vicine ai servizi;
- **lavoratori stagionali**, fondamentali per i territori turistici ma privi di alloggi;
- **nuclei fragili**, che vivono in condizioni di precarietà abitativa.

Secondo le principali analisi nazionali, oltre **1,7 milioni di famiglie** si trovano oggi in condizioni di disagio abitativo.

Il problema è particolarmente evidente nelle aree turistiche, montane e costiere, dove la domanda supera di gran lunga l'offerta e i prezzi sono fuori portata per la maggior parte dei cittadini.

Una sfida che i Comuni non possono affrontare da soli

Molti Comuni italiani si trovano in una situazione complessa:

- mancano alloggi disponibili;
- i tempi di costruzione tradizionale sono troppo lunghi;
- i costi di realizzazione sono elevati;
- le aree edificabili sono limitate;
- le normative ambientali impongono attenzione al consumo di suolo.

Il risultato è che **le amministrazioni non riescono più a garantire un'offerta abitativa adeguata**, con ripercussioni sociali, economiche e territoriali.



Perché servono soluzioni nuove, rapide e sostenibili

La crisi abitativa non può essere affrontata con gli strumenti tradizionali.

Servono soluzioni:

- **rapide da realizzare,**
- **a basso impatto ambientale,**
- **economicamente sostenibili,**
- **integrate nel territorio,**
- **dignitose e moderne,**
- **compatibili con i finanziamenti PNRR e PPP.**

È in questo contesto che nasce il programma **Villaggi Modulari Italia**, la proposta di Rabhi Costruzioni per offrire ai Comuni una risposta concreta, immediata e sostenibile alla crisi abitativa.



2. Cos'è il Villaggio Modulare Urbano

Il nuovo modello abitativo sostenibile, rapido e integrato per i Comuni italiani

Un micro-quartiere moderno, dignitoso e completamente integrato

Il Villaggio Modulare Urbano è un insediamento abitativo progettato per offrire soluzioni **rapide, sicure e sostenibili** ai Comuni che devono rispondere a esigenze di social housing, emergenza abitativa, senior living, studenti e lavoratori stagionali.

Non si tratta di container o strutture provvisorie:

è un **quartiere vero**, composto da unità abitative certificate, aree comuni, servizi e spazi verdi, progettato per integrarsi nel tessuto urbano senza consumo di suolo.



Composizione del Villaggio

Un Villaggio Modulare Urbano è formato da:

- **Moduli abitativi NZEB** (consumo energetico quasi zero)
- **Aree verdi e percorsi pedonali**
- **Spazi comuni:** coworking, sala comunitaria, area relax
- **Zone dedicate a famiglie e bambini**
- **Aree fitness e benessere all'aperto**
- **Parcheggi smart con ricarica elettrica**
- **Illuminazione intelligente e impianti tecnologici avanzati**

Ogni elemento è progettato per creare un ambiente dignitoso, sicuro e socialmente inclusivo.



3. Zero consumo di suolo

Un sistema abitativo senza consumo di suolo

Il Villaggio Modulare Urbano si basa su un principio fondamentale:

non si costruisce, si installa.

Le unità vengono posate su:

- fondazioni leggere,
- strutture rimovibili,
- nessuna platea in cemento,
- nessuna alterazione permanente del terreno.

Questo permette ai Comuni di utilizzare:

- aree dismesse,
- terreni inutilizzati,

spazi residuali urbani,

- senza violare le normative sul consumo di suolo.



4. Modelli europei di successo

Le migliori esperienze di social housing modulare in Europa

Olanda – Amsterdam

Micro-quartieri modulari integrati con servizi, verde pubblico e mobilità sostenibile.

Un modello che dimostra come la modularità possa rigenerare aree urbane complesse in modo inclusivo.

Germania – Amburgo

Unità modulari per famiglie e anziani, perfettamente inserite nel tessuto urbano.

Tempi rapidi, alta efficienza energetica e forte integrazione con i servizi cittadini.

Danimarca – Copenhagen

Moduli abitativi NZEB per studenti, giovani coppie e nuclei fragili.

Un approccio sostenibile che combina design moderno, materiali riciclabili e inclusione sociale.



5. Tecnologia e certificazioni

Standard europei, sicurezza antisismica e prestazioni energetiche avanzate

Sicurezza antisismica

Le unità abitative sono progettate secondo le normative europee e italiane per la sicurezza strutturale:

- Conformità alle **NTC 2018**
- Strutture leggere con comportamento dissipativo
- Collegamenti certificati anti-ribaltamento
- Elevata resistenza alle sollecitazioni dinamiche

Il risultato è un'abitazione **sicura e stabile**, adatta anche a territori con rischio sismico medio-alto.

Efficienza energetica NZEB

Tutti i moduli sono progettati per raggiungere standard **NZEB** (Nearly Zero Energy Building):

- Isolamento avanzato
- Infissi ad alta prestazione
- Impianti a pompa di calore
- Fotovoltaico integrato
- Consumi ridotti fino al **70%** rispetto all'edilizia tradizionale

Questo garantisce **risparmio energetico**, comfort e sostenibilità ambientale.



Certificazioni e conformità

I moduli abitativi rispettano le principali certificazioni europee e italiane:

- **Marcatura CE** su materiali e componenti
- **Certificazione energetica A / A4**
- **Reazione al fuoco** secondo EN 13501
- **Certificazioni impiantistiche** (elettrico, termico, VMC)
- **Conformità ambientale** per materiali riciclabili
- **Compatibilità PNRR – Missione 5**
- **Compatibilità PPP** secondo Codice degli Appalti

Queste certificazioni garantiscono ai Comuni un prodotto **affidabile, conforme e finanziabile**.

Sintesi

La tecnologia dei Villaggi Modulari Urbani offre:

- sicurezza antisismica
- efficienza energetica NZEB
- materiali certificati
- impianti avanzati
- sostenibilità ambientale
- conformità totale alle normative italiane ed europee



6. PNRR e PPP – Opportunità per i Comuni

Finanziamenti attivi, riferimenti normativi e strumenti operativi per realizzare villaggi modulari
senza indebitare l'Ente

PNRR – Missione 5 “Inclusione e Coesione”

La **Missione 5 del PNRR** finanzia interventi per:

- Social housing
- Rigenerazione urbana
- Alloggi per categorie fragili
- Housing temporaneo
- Riqualficazione di aree inutilizzate

I Villaggi Modulari Urbani rientrano pienamente nelle tipologie finanziabili perché:

- [illegible]



CasaInsieme

— ABITARE UNITI. LIBERI —

Percentuali di contributo PNRR (valori reali dei bandi 2024–2026)

- **40–60%** → Social housing
- **70%** → Housing temporaneo e categorie fragili
- **80%** → Rigenerazione urbana in aree degradate
- **Fino al 100%** → Progetti integrati con servizi sociali (M5C2)

Queste percentuali sono state applicate nei bandi del Ministero dell'Interno, MIT, MEF e Dipartimento Coesione.

Riferimenti normativi PNRR

- **DL 77/2021** – Governance PNRR
- **Legge 108/2021** – Conversione DL 77
- **Linee guida M5C2** – Rigenerazione urbana
- **Codice Appalti – D.Lgs. 36/2023** – Procedure semplificate per PNRR

Questi riferimenti garantiscono che il progetto sia **finanziabile, conforme e attivabile**.



CasaInsieme
— ABITARE UNITI, LIBERI —

PPP – Partenariato Pubblico-Privato

Il PPP è regolato dal **D.Lgs. 36/2023 – Codice degli Appalti**, articolo

- **Art. 174–181** → Definizione e struttura del PPP
- **Art. 182–185** → Concessioni e gestione
- **Art. 191** → Proposte di iniziativa privata
- **Art. 193** → Project financing

Il PPP permette ai Comuni di:

- realizzare il villaggio **senza anticipare risorse**,
- affidare la costruzione e gestione al privato,
- rientrare tramite canoni calmierati,
- attivare progetti anche con budget comunale limitato.



Come si combinano PNRR + PPP

Esempio su un villaggio da **€1.356.400**:

Scenario A – Contributo PNRR 50%

- PNRR: **€678.200**

PPP: **€678.200**

- ➡ Il Comune non anticipa nulla.

Scenario B – Contributo PNRR 70%

- PNRR: **€949.480**

PPP: **€406.920**

- ➡ Impegno comunale minimo.

Scenario C – Contributo PNRR 80%

- PNRR: **€1.085.120**

PPP: **€271.280**

- ➡ Il privato copre la quota residua.

Perché i Comuni possono attivare subito il progetto

Grazie a PNRR + PPP:

- il Comune **non si indebita**,
- il progetto è **finanziabile**,
- i tempi sono **90–100 giorni**,
- il villaggio è **reversibile e sostenibile**,
- la normativa è **chiara e favorevole**.

Sintesi istituzionale

Il progetto Villaggi Modulari Italia è:

- **finanziabile dal PNRR**,
- **attivabile tramite PPP**,
- **conforme al Codice degli Appalti**,
- **in linea con Missione 5**,
- **economicamente sostenibile**,
- **perfetto per i Comuni con scarsità abitativa**.



7. Proposta Operativa per il Comune

Percorso tecnico-amministrativo per attivare un Villaggio Modulare Urbano

1. Individuazione dell'area idonea

Il Comune seleziona una o più aree che rispondono ai requisiti urbanistici:

- terreni comunali inutilizzati o sottoutilizzati
- aree di rigenerazione urbana
- spazi pubblici non edificati
- zone con vincolo di non consumo di suolo

I tecnici della **Rabhi Costruzioni** effettua una **valutazione tecnica preliminare** dell'area:

- accessibilità e viabilità
- allacciamenti e reti
- vincoli urbanistici
- compatibilità ambientale
- capacità insediativa



2. Studio di fattibilità tecnico-economica

Rabhi Costruzioni redige uno **studio di fattibilità completo**, conforme al Codice degli Appalti (D.Lgs. 36/2023):

- analisi urbanistica
- layout del villaggio
- numero di moduli abitativi
- servizi e aree comuni
- stima dei costi
- analisi dei contributi PNRR
- modello di gestione (PPP / concessione / locazione)

Lo studio è strutturato per essere utilizzato dal Comune come documento ufficiale.

3. Presentazione della proposta di partenariato (PPP)

In base agli articoli **174–185** e **191–193** del D.Lgs. 36/2023, Rabhi Costruzioni può presentare:

- **Proposta di iniziativa privata (Art. 191)**
- **Project Financing (Art. 193)**
- **Concessione di lavori e gestione (Art. 182–185)**

Il Comune valuta la proposta e può dichiararla **di pubblico interesse**, avviando la procedura.



4. Attivazione dei contributi PNRR

Il progetto è compatibile con:

- **Missione 5 – Inclusione e Coesione**
- **M5C2 – Rigenerazione Urbana**
- **Housing temporaneo e categorie fragili**
- **Social Housing e alloggi a canone calmierato**

Percentuali di contributo applicabili:

- **40–60%** social housing
- **70%** housing temporaneo
- **80%** rigenerazione urbana
- **Fino al 100%** progetti integrati con servizi sociali

Rabhi Costruzioni supporta il Comune nella **predisposizione della documentazione PNRR**.



5. Progetto preliminare e rendering

Una volta approvata la proposta:

- planimetrie del villaggio
- rendering 3D
- sezioni e prospetti
- schede tecniche dei moduli
- simulazione dei servizi
- cronoprogramma dei lavori (90–100 giorni)

Questo materiale è utilizzabile per delibere, conferenze di servizi e comunicazione istituzionale.

6. Protocollo di collaborazione

Il Comune e Rabhi Costruzioni definiscono un **protocollo operativo**, che stabilisce:

- ruoli e responsabilità
- tempi di realizzazione
- modalità di gestione
- canoni calmierati
- criteri di assegnazione degli alloggi
- monitoraggio e manutenzione

Il protocollo è conforme alle linee guida del Codice degli Appalti.



7. Realizzazione del Villaggio Modulare Urbano

Una volta approvato il progetto:

- installazione fondazioni leggere
- posa moduli abitativi
- realizzazione aree comuni
- allacciamenti e impianti
- collaudi e certificazioni
- consegna chiavi in mano

Tempi medi: **90–100 giorni**.

Sintesi operativa

Il Comune può attivare il progetto attraverso:

- Individuazione area
- Studio di fattibilità
- Proposta PPP
- Attivazione PNRR
- Progetto preliminare
- Protocollo di collaborazione
- Realizzazione chiavi in mano



8. Contatti Istituzionali del Comune

Uffici e figure competenti per l'avvio del procedimento Villaggio Modulare Urbano

1. Ufficio Tecnico Comunale (UTC)

È il primo ufficio da coinvolgere.

Si occupa di:

- verifica dell'area
- compatibilità urbanistica
- vincoli e destinazioni d'uso
- accessi, reti, sottoservizi
- pareri tecnici preliminari

Figure coinvolte:

- Responsabile UTC
- Dirigente Area Tecnica
- Geometra/Architetto incaricato

2. Settore Urbanistica e Pianificazione

Valuta:

- conformità al Piano Regolatore
- eventuali varianti leggere
- inserimento nel contesto urbano
- compatibilità ambientale

Figure coinvolte:

- Dirigente Urbanistica
- Responsabile Pianificazione Territoriale



Casalinsieme
— ABITARE UNITI, LIBERI —

3. Segretario Comunale

È la figura chiave per:

- validazione procedurale
- corretto iter amministrativo
- predisposizione atti di Giunta e Consiglio
- verifica conformità al Codice degli Appalti

4. Ufficio Ragioneria / Finanziario

Si occupa di:

- verifica della copertura PNRR
- registrazione del contributo
- controllo della parte PPP
- assenza di indebitamento per il Comune

5. Sindaco e Assessore ai Servizi Sociali

Sono le figure politiche che:

- dichiarano l'interesse pubblico
- approvano la linea strategica
- presentano il progetto alla cittadinanza
- firmano il protocollo di collaborazione

6. Responsabile del Procedimento (RUP)

Figura obbligatoria per legge (D.Lgs. 36/2023).

Si occupa di:

- coordinare tutti gli uffici
- gestire la procedura PPP
- interfacciarsi con Rabhi Costruzioni
- predisporre gli atti ufficiali
- seguire il progetto fino alla consegna



CasaInsieme
— ABITARE UNITI, LIBERI —

7. Conferenza dei Servizi

Una volta presentato lo Studio di Fattibilità, il Comune convoca:

- UTC
- Urbanistica
- Segretario
- Ragioneria
- Servizi Sociali
- RUP
- eventuali enti terzi (ASL, ARPAE, ecc.)

Sintesi operativa

Per avviare il Villaggio Modulare Urbano, Rabhi deve presentare le pratiche

- Ufficio Tecnico Comunale
- Urbanistica
- Segretario Comunale
- Ragioneria
- Sindaco e Assessore ai Servizi Sociali
- RUP – Responsabile del Procedimento



9. Conclusioni e Impegno Istituzionale

Un progetto concreto, sostenibile e immediatamente attivabile per rispondere alla nuova emergenza abitativa

Una soluzione moderna per i Comuni italiani

I **Villaggi Modulari Urbani** rappresentano una risposta innovativa e già adottata in Europa per:

- emergenza abitativa
- housing temporaneo
- rigenerazione di aree inutilizzate
- supporto a famiglie, giovani, anziani e categorie fragili

Il modello è **rapido, sostenibile, reversibile e finanziabile**, perfettamente in linea con le politiche nazionali e comunitarie.

Un percorso chiaro e conforme alle normative

Il progetto è costruito secondo:

- **Codice degli Appalti – D.Lgs. 36/2023**
- **PNRR – Missione 5**
- **Modello PPP**
- **Procedure di iniziativa privata Art. 191**

Ogni fase è già strutturata per essere gestita con gli uffici comunali competenti.



Un progetto pronto per essere attivato

Rabhi Costruzioni mette a disposizione:

- Studio di fattibilità
- Progetto preliminare
- Modello economico certificato
- Protocollo di collaborazione
- Documentazione PNRR

Il Comune può avviare il procedimento in **5 giorni** e ottenere il villaggio in **90–100 giorni**.

Impegno verso le Amministrazioni

Rabhi Costruzioni si impegna a:

- garantire qualità costruttiva e certificazioni
- rispettare tempi e cronoprogramma
- assicurare canoni calmierati e gestione trasparente
- collaborare con gli uffici comunali in ogni fase
- offrire un modello abitativo dignitoso e sostenibile

Il progetto è pensato per essere **un alleato dei Comuni**, non un costo.

Conclusioni e Impegno Istituzionale



Visione

Crediamo in un'Italia dove ogni Comune possa offrire:

- alloggi dignitosi
- soluzioni rapide
- spazi sicuri e sostenibili
- servizi moderni
- inclusione sociale reale

I Villaggi Modulari Urbani sono un passo concreto verso questa visione.





RABHI
COSTRUZIONI

Rabhi Costruzioni nel Sociale

Al-



Ufficio Tecnico Rabhi Costruzioni

Tel. 393 452 6146 – Via Edera 1, Rimini

Centralino: 0541 1783085

Sede legale: Via Albania 13, Rimini – Tel. 351 9493604

www.rabhi-costruzioni.com



Casalinsieme

— ABITARE UNITI, LIBERI —