



CasaInsieme

— ABITARE UNITI, LIBERI —

Villaggi modulari urbani per l'abitare di oggi

Indice

- Premessa
- La crisi abitativa in Italia
- Cos'è il Villaggio Casa Insieme
- Tecnologia e Certificazioni
- Fondi Pubblici
- Proposta operativa per il Comune
- Contratti Istituzionali del Comune
- Proposte modelli Case Modulari
- Costruiamo Valore sul territorio nazionale "Tecnici e professionisti
- Perché Casa Insieme conviene al Comune
- Perché Casa Insieme conviene all'investitore
- Perché Casa Insieme Conviene all'impresa
- Modello Economico "Analisi completa con esempio reale"
-

Premessa

Villaggi modulari urbani pensati per supportare i Comuni nella gestione di social housing ed emergenze abitative, con soluzioni dignitose e certificate. Non sono container né strutture provvisorie: sono quartieri completi, con unità abitative confortevoli, aree comuni, servizi e spazi verdi. I nostri insediamenti sono progettati per integrarsi nel tessuto urbano e per essere realizzati in tempi rapidi, con attenzione alla sicurezza, alla sostenibilità e alla qualità della vita di chi vi abita: senior, studenti, famiglie e lavoratori stagionali.



La crisi abitativa in Italia

L'Italia vive una crisi abitativa senza precedenti: i prezzi di case e affitti sono ormai fuori portata e l'offerta di alloggi accessibili è insufficiente.

Questo colpisce famiglie, giovani, studenti, anziani, lavoratori stagionali e nuclei fragili, generando un disagio crescente in tutto il Paese.

Oltre 1,7 milioni di famiglie si trovano oggi in condizioni di difficoltà abitativa, con situazioni particolarmente critiche nelle aree turistiche, montane e costiere.

Una sfida che i Comuni non possono affrontare da soli

Molti Comuni non riescono più a garantire un'offerta abitativa adeguata a causa di:

- mancanza di alloggi disponibili
 - tempi di costruzione troppo lunghi
 - costi elevati
 - aree edificabili limitate
 - vincoli sul consumo di suolo
- Il risultato è un impatto sociale ed economico sempre più evidente.

Perché servono soluzioni nuove, rapide e sostenibili

- Lacrisi abitativarichiedestrumentimoderni:
- realizzazione rapida
- basso impatto ambientale
- sostenibilità economica
- integrazione nel territorio
- standard dignitosi e moderni
- compatibilità con Fondi Pubblici
- Da questa esigenza nasce il programma Villaggi Modulari Italia: una risposta concreta, immediata e sostenibile per i Comuni.

Zero consumo di suolo

Il VillaggioModulareUrbanononsicostruisce:siinstalla.

Le unitàabitativeutilizzano:

- 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.

Cos'è il Villaggio Casa Insieme

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 “Il social housing è il luogo dove la vita riparte.

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.

Tecnologia e Certificazioni

Sicurezza antisismica

Le unità abitative rispettano le normative italiane ed europee (NTC 2018) e utilizzano strutture leggere con comportamento dissipativo, collegamenti certificati anti-ribaltamento e alta resistenza alle sollecitazioni. Il risultato è un'abitazione stabile e sicura, adatta anche a territori con rischio sismico medio-alto.

Efficienza energetica NZEB

I moduli raggiungono standard NZEB, grazie a isolamento avanzato, infissi performanti, pompe di calore e fotovoltaico integrato. I consumi si riducono fino al 70% rispetto all'edilizia tradizionale, garantendo risparmio, comfort e sostenibilità.

Certificazioni e conformità

Le strutture rispettano le principali certificazioni europee e italiane:

Marcatura CE

Classe energetica A / A4

Reazione al fuoco EN 13501

Certificazioni impiantistiche (elettrico, termico, VMC)

Materiali riciclabili

Compatibilità Fondi Pubblici

Compatibilità PPP secondo Codice degli Appalti
Garantiscono un prodotto affidabile, conforme e finanziabile.

FINANZIAMENTO PUBBLICO 2026-2027

- Il progetto è finanziabile tramite i fondi attivi oggi:
- Fondi di Coesione (FSC) – 50-60%
- FESR – Fondi Europei Regionali – 40-60%
- Fondi Sociali Regionali – 50-60%
- Fondi Emergenziali – 60-70%
- Fondo Housing Coesione – INVIMIT – 50-60% / fino al 100% su immobili pubblici
- 👉 Copertura pubblica reale: 50-70%
- 👉 Quota residua coperta da investitori privati tramite PPP extra-PNRR

Fondo Pubblico	Percentuale Fondo Perduto	Quota Privata	Compatibile Casa Insieme
FSC	50-60%	40-50%	✓
FESR	40-60%	40-60%	✓
Fondi Sociali Regionali	50-60%	40-50%	✓
Fondi emergenziali	60-70%	30-40%	✓

■ Fondi di Coesione (FSC) – 50–60%

I Fondi di Sviluppo e Coesione (FSC) sono il principale strumento nazionale di finanziamento per interventi pubblici nel periodo 2021–2027. Sono gestiti da:

- Presidenza del Consiglio – Dipartimento Coesione
- Ministeri competenti
- Regioni

I FSC finanziano interventi di:

- housing sociale
- alloggi temporanei
- emergenza abitativa
- rigenerazione urbana
- recupero aree inutilizzate
- progetti per categorie fragili

I Comuni possono ottenere:

- 50–60% di fondo perduto
- quota residua coperta tramite PPP extra-PNRR

Questa fascia (50–60%) è la più realistica e la più assegnata nei bandi regionali FSC.

FONDI DI COESIONE (FSC)

CONTRIBUTO **50-60%** PER CASA INSIEME



Riqualificazione Edilizia e Efficientamento Energetico



Contributo a Fondo Perduto del 50-60%



Supporto ai Comuni e Assistenza Progettuale



CHI GESTISCE GLI FSC?

Dipende dal tipo di intervento:

A livello nazionale

- Presidenza del Consiglio – Dipartimento Coesione
- Ministero dell'Interno
- Ministero delle Infrastrutture (MIT)
- Ministero del Welfare

A livello regionale

Le Regioni gestiscono una parte enorme dei fondi FSC, soprattutto per:

- housing sociale
- rigenerazione urbana
- soluzioni abitative temporanee
- interventi per famiglie e categorie fragili

I Comuni accedono agli FSC principalmente tramite bandi regionali.



COME UN COMUNE PUÒ RICHIEDERE GLI FSC

1) Verificare il bando regionale FSC

Il Comune controlla i bandi attivi della Regione relativi a housing sociale, rigenerazione urbana o emergenza abitativa.

2) Individuare l'area idonea

Si seleziona un terreno comunale o privato con diritto di superficie, conforme ai requisiti urbanistici.

3) Richiedere lo studio di fattibilità

Casa Insieme prepara uno studio tecnico-economico conforme al Codice degli Appalti (D.Lgs. 36/2023).

4) Presentare la domanda FSC

Il Comune presenta la domanda con allegati: studio di fattibilità, progetto preliminare, cronoprogramma e quadro economico.

5) Attivare il PPP extra-PNRR

Una volta ottenuto il contributo FSC, il Comune attiva il PPP per coprire la quota privata senza indebitamento.

6) Avviare la realizzazione del villaggio

Dopo l'approvazione, si procede con fondazioni leggere, posa moduli, impianti e collaudi in 90–120 giorni.

■ FESR – Fondi Europei di Sviluppo Regionale (40–60%)

Chi gestisce il FESR nel periodo 2021–2027

I FESR – Fondi Europei di Sviluppo Regionale sono uno dei principali strumenti finanziari dell'Unione Europea per sostenere la crescita, la coesione territoriale e la rigenerazione urbana nel periodo 2021–2027.

Sono gestiti da:

- Commissione Europea (programmazione generale)
- Regioni italiane, tramite i Programmi Regionali FESR
- Autorità di Gestione regionali
- Ministero dell'Economia e delle Finanze (coordinamento nazionale)

■ Cosa finanziano

Il FESR sostiene interventi di:

- edilizia residenziale sociale (ERP/ERS)
- housing sociale e alloggi a canone calmierato
- rigenerazione urbana
- recupero di immobili pubblici inutilizzati
- soluzioni abitative per categorie fragili
- efficientamento energetico e NZEB
- progetti di inclusione e coesione territoriale

👉 Il Villaggio Casa Insieme rientra pienamente nelle tipologie finanziabili.

FONDI EUROPEI DI SVILUPPO REGIONALE (FESR)

Contributo **40-60%** per Casa Insieme



Innovazione e Sviluppo del Territorio



Finanziamento a Fondo Perduto del 40-60%



Partnership e Assistenza Progettuale



■ Percentuali di contributo

I Comuni possono ottenere:

40–60% di fondo perduto

fino al 100% per interventi su immobili ERP/ERS già esistenti

possibilità di integrazione con PPP extra-PNRR per la quota residua

■ Perché è importante

- è un fondo attivo oggi, con bandi regionali annuali
- è stabile, con dotazione pluriennale 2021–2027
- è perfettamente compatibile con progetti rapidi, reversibili e NZEB
- è accessibile direttamente dai Comuni, senza procedure complesse
- è integrabile con FSC e Fondi Sociali Regionali



■ Fondi Sociali Regionali – 50-60%

Chi gestisce i Fondi Sociali Regionali nel periodo 2026-2027

I Fondi Sociali Regionali sono strumenti finanziari attivati dalle Regioni italiane per sostenere interventi di inclusione, housing sociale, emergenza abitativa e rigenerazione urbana.

Sono parte integrante della programmazione regionale 2021-2027 e vengono utilizzati per finanziare progetti ad alto impatto sociale.

Sono gestiti da:

- Regioni e Province Autonome (autorità di gestione)
 - Assessorati regionali alle politiche sociali e alla casa
 - Direzioni regionali welfare, inclusione e coesione
 - Comuni, come beneficiari diretti dei bandi
- 👉 Non sono fondi nazionali: la gestione è totalmente regionale.

FONDI SOCIALI REGIONALI (FSR)

Contributo **50-60%** per Casa Insieme



Inclusione Sociale e Servizi al Cittadino



Sostegno a Fondo Perduto del **50-60%**



Collaborazione e Assistenza Progettuale



■ Cosa finanziano

I Fondi Sociali Regionali finanziano interventi di:

- housing sociale e alloggi a canone calmierato
- soluzioni abitative temporanee
- progetti per categorie fragili
- recupero di immobili pubblici inutilizzati
- villaggi modulari per emergenza abitativa
- rigenerazione di aree degradate
- servizi sociali integrati con l'abitare

👉 Casa Insieme rientra pienamente nelle tipologie finanziabili.

■ Percentuali di contributo

I Comuni possono ottenere:

- 50–60% di fondo perduto
- fino al 70% per progetti rivolti a categorie fragili
- fino al 100% per recupero di immobili ERP/ERS già esistenti

La fascia 50–60% è quella più utilizzata e più realistica nei bandi regionali.

■ Perché sono importanti

- sono fondi attivi oggi, non soggetti alle scadenze PNRR
- hanno programmazione stabile fino al 2027
- sono perfettamente compatibili con progetti rapidi, reversibili e NZEB
- sono accessibili direttamente dai Comuni tramite bandi regionali
- si integrano con FSC, FESR e PPP extra-PNRR



■ Fondi Emergenziali – 60–70%

Chi gestisce i Fondi Emergenziali nel periodo 2026–2027
I Fondi Emergenziali sono risorse pubbliche attivate per sostenere interventi rapidi e urgenti in territori colpiti da calamità naturali, dissesto idrogeologico, alluvioni o emergenze abitative.

Sono gestiti da:

- Presidenza del Consiglio – Dipartimento della Protezione Civile
- Ministero dell'Interno
- Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
- Regioni e Dipartimenti di Coesione Territoriale

👉 Sono fondi attivi nel biennio 2026–2027, rinnovati annualmente e perfettamente compatibili con progetti di housing temporaneo e villaggi modulari.

FONDI EMERGENZIALI (60–70%)

Contributo **50–60%** per Casa Insieme



Interventi per Emergenze e Calamità



Contributo a Fondo Perduto del **60–70%**



Ricostruzione e Ripartenza



■ Cosa finanziano

I Fondi Emergenziali finanziano interventi di:

- alloggi temporanei per sfollati
- housing sociale urgente
- villaggi modulari reversibili
- strutture per famiglie fragili e anziani
- recupero di aree danneggiate
- soluzioni abitative NZEB e a basso impatto ambientale

👉 Casa Insieme è pienamente compatibile con le finalità dei Fondi Emergenziali.

■ Percentuali di contributo

I Comuni possono ottenere:

- 60–70% di fondo perduto
- fino al 100% per progetti integrati con servizi sociali e assistenza post-emergenza

Queste percentuali sono realmente applicate nei bandi regionali e nazionali 2026–2027.

■ Perché sono importanti

- sono fondi immediati, attivabili in caso di emergenza o calamità
- hanno procedure semplificate (D.Lgs. 36/2023 – Codice degli Appalti)
- sono finanziabili tramite PPP extra-PNRR
- permettono la realizzazione di villaggi modulari in 90–120 giorni
- garantiscono copertura pubblica fino al 70% senza indebitamento comunale

■ Sintesi istituzionale

I Fondi Emergenziali rappresentano oggi la linea di finanziamento più rapida e concreta per i Comuni italiani che devono affrontare emergenze abitative o calamità naturali.

Sono fondi reali, attivi e rinnovabili, perfettamente integrabili con FSC, FESR e FSR.



■ Fondo Housing Coesione – INVIMIT – 50-60% / fino al 100% su immobili pubblici

Chi gestisce il Fondo Housing Coesione nel periodo 2026-2027

Il Fondo Housing Coesione è un fondo nazionale gestito da INVIMIT SGR, società del Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF).

È stato attivato nel 2024-2025 e potenziato nel 2026 come parte del nuovo Piano Casa 2026-2027.

Ha una dotazione complessiva di 3 miliardi di euro e rientra nel pacchetto da 10 miliardi destinato all'edilizia sociale, all'housing e alla rigenerazione urbana.

■ Cosa finanzia

Il Fondo Housing Coesione finanzia interventi di:

- housing sociale e alloggi a canone calmierato
- soluzioni abitative temporanee e villaggi modulari
- recupero di immobili pubblici inutilizzati
- rigenerazione urbana e housing per categorie fragili
- progetti reversibili e a basso impatto ambientale
- strutture NZEB e soluzioni replicabili

👉 Casa Insieme è pienamente compatibile con le tipologie finanziabili.

COESIONE (FHC – INVIMIT)

Contributo **50-60%** / fino al **100%**
su immobili pubblici per Casa Insieme



Rigenerazione Urbana e Housing Sociale



Sostegno a Fondo Perduto **50-100%**



Collaborazione Pubblico-Privata (PPP)



■ Percentuali di contributo

Tipologia	Fondo Perduto	Quota Privata	Compatibilità
Housing sociale	50–60%	40–50%	✓
Housing temporaneo	60–70%	30–40%	✓
Rigenerazione urbana	40–60%	40–60%	✓
Recupero immobili pubblici	70–100%	0–30%	✓

■ Perché è importante

- è un fondo vero, operativo e finanziato dal MEF
- è stabile, con dotazione pluriennale fino al 2030
- è perfettamente compatibile con progetti rapidi, reversibili e NZEB
- è accessibile ai Comuni tramite bandi o partenariati pubblico-privati (PPP)
- consente copertura fino al 100% per immobili pubblici

■ Come funziona il finanziamento

- 1 Il Comune presenta un progetto Casa Insieme (studio di fattibilità + proposta PPP)
- 2 INVIMIT valuta il progetto secondo criteri sociali, energetici e urbanistici
- 3 Il Fondo copre 50–60% del costo con contributo pubblico diretto
- 4 Il privato copre la quota residua tramite PPP extra-PNRR
- 5 Il Comune acquisisce gratuitamente il villaggio dopo 20 anni

■ Sintesi istituzionale

Il Fondo Housing Coesione – INVIMIT (MEF) rappresenta oggi il fondo più concreto e finanziabile per progetti di housing sociale e soluzioni abitative temporanee. È attivo, stabile e perfettamente compatibile con il modello Casa Insieme.



Proposta Operativa per il Comune

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 Casa insieme 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

Casa Insieme 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 FONDI
- 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, Casa Insieme 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

- Il progetto è compatibile con: Fondi di Coesione (FSC) – 50–60%
- FESR – Fondi Europei Regionali – 40–60%
- Fondi Sociali Regionali – 50–60%
- Fondi Emergenziali – 60–70%
- Fondo Housing Coesione – INVIMIT – 50–60% / fino al 100% su immobili pubblici

Casa Insieme supporta il Comune nella predisposizione della documentazione FONDI



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 Casa Insieme 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



Contatti Istituzionali del Comune

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. SettoreUrbanisticaePianificazioneValuta

:

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

Figure coinvolte:

- Dirigente Urbanistica
- Responsabile Pianificazione Territoriale

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 1
- 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 il Team di Casa Insieme
- predisporre gli atti ufficiali
- seguire il progetto fino alla consegna

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, Casa Insieme deve presentare le pratiche a:

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



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 FONDI
- 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

Casa Insieme mette a disposizione:

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

Impegno verso le Amministrazioni

Casa Insieme 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



Visione

**Crediamoinun'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.**



Modelli Abitativi Casa Insieme Villaggi Modulari Italia

Soluzioni abitative rapide, dignitose e sostenibili per i Comuni italiani. Ogni modello è completamente personalizzabile in base alle esigenze del territorio, alla tipologia del villaggio e alle richieste dell'amministrazione comunale.

Specifiche tecniche comuni:

- Struttura antisismica conforme NTC 2018
- Efficienza energetica NZEB – Classe A+
- Marcatura CE su materiali e componenti
- Certificazioni impiantistiche (elettrico, termico, VMC, Fotovoltaico con accumulo 6Kwp)
- Compatibilità FONDI PUBBLICI
- Realizzazione chiavi in mano in 90-100 giorni



Modelli flessibili e adattabili al territorio

I modelli proposti rappresentano solo una base di partenza:

le nostre unità modulari possono essere modificate, sostituite o personalizzate in base alle esigenze del Comune, del territorio e del contesto urbanistico.

Ogni villaggio può essere configurato con tipologie diverse, mantenendo sempre gli stessi standard di qualità.

Caratteristiche tecniche delle nostre case modulari

Le abitazioni modulari Casa Insieme garantiscono prestazioni elevate e conformità totale alle normative italiane ed europee:

- Sicurezza antisismica (NTC 2018)
- Efficienza energetica NZEB
- Fotovoltaico integrato
- Pompa di calore ad alta efficienza
- Materiali certificati CE
- Classe energetica A / A4
- Strutture leggere e dissipative
- Impianti avanzati (elettrico, termico, VMC)
- Riduzione dei consumi fino al 70%
- Qualità costruttiva superiore
- Sostenibilità ambientale e materiali riciclabili



Perché Casa Insieme Conviene al Comune

Zero costi, zero debiti, zero rischi

Il Comune:

- non anticipato pagamento
- non si indebita
- non sostiene costi di costruzione
- non sostiene costi di gestione
- mantiene sempre la proprietà del terreno
- acquisisce gratuitamente il villaggio dopo 20 anni

È il modello più sicuro e conveniente per la Pubblica Amministrazione.

Risolvere l'emergenza abitativa in 90-120 giorni

Le unità sono:

- modulari
- antisismico
- NZEB
- montabili in 4 mesi
- removibili senza demolizioni

Modello giuridico consolidato

Basato su:

- diritto di più
- PPP
- FONDI

Tutto conforme alle normative italiane.

Nessuna perdita di patrimonio

Il Comune:

- indica i limiti di disponibilità
- mantiene la proprietà del suolo
- acquisisce le costruzioni alla scadenza del diritto di superficie

Il patrimonio pubblico aumenta senza costi.

Perché Casa Insieme Conviene all'Investitore.

Rendimento elevato e garantito per 20 anni

Casa Insieme genera un flusso di cassa stabile, costante e garantito dal Comune , grazie al modello PPP e alla gestione sociale controllata.

Rendimento annuo (ROI) reale

PNRR 50% → 10,50% annuo garantito

PNRR 60% → 13,12% annuo garantito

👉 ROI superiore ai fondi immobiliari tradizionali e con rischio praticamente nullo.

La fascia più credibile: 50-60%

Questa è la fascia che i Comuni italiani diventano più spesso nei bandi PNRR Missione 5.

Perché è la più realistica?

- è la percentuale più assegnata nei bandi
- è la più facile da giustificare nei documenti comunali
- permette il rientro del capitale in 7,6-9,5 anni
- rendere l'investimento equilibrato e sostenibile
- è quella che i Comuni accettano più facilmente

👉 **FONDI 50-60% = fascia più credibile, più realistica, più finanziabile.**

Flusso di cassa prevedibile e senza volatilità

- Il canone calmierato (€490/mese) generi:
- certi mensili stabili
- zero volatilità di mercato
- nessuna esposizione ai cicli immobiliari
- nessun rischio di sfritto
- nessuna morosità (il Comune sostituisce i nuclei)

👉 **L'investitore incassa come un bond immobiliare garantito dal Comune .**

Asset reale, certificato e con valore residuo

L'investitore finanzia un bene:

- COS
- antisismico
- NZEB
- stato
- con valore residuo
- con lezioni professionali

👉 **Non è finanza speculativa: è patrimonio reale e tangibile .**

Investimento ESG (Ambientale + Sociale + Governance)

- **Ambientale** → NZEB, basso consumo, materiali certificati
- **Sociale** → housing sociale, inclusione, mix abitativo
- **Governance** → PPP, diritto di superficie, trasparenza

👉 Perfetto per fondi ESG, family office, leasing e investitori istituzionali.

Casa Insieme offre agli investitori un rendimento elevato, un asset reale, un rischio minimo e una struttura giuridica garantita dal Comune. Con la fascia FONDI 50-60%, il progetto diventa credibile, sostenibile e altamente finanziabile.

Perché Casa Insieme Conviene all'Impresa

Utile immediato senza anticipare capitale

- Casa Insieme è uno dei pochissimi modelli in cui l'impresa:
- non anticipato pagamento
- non fa mutui
- non immobilizza capitale
- non espone il proprio bilancio

Il pagamento dei lavori arriva da:

- FONDI (50-60% fascia più
- credibile) investitore (quota residua)

👉 **L'impresa incassa l'intero valore della costruzione senza rischi finanziari.**

Utile di gestione garantita per 20 anni

Oltre all'utile di costruzione, l'impresa ottiene un secondo flusso di reddito:

- personalità programmata
- gestione delle strutture
- assistenza tecnica
- gestione ordinaria del villaggio

👉 Un margine costante e garantito per 20 anni , pagato dai residenti tramite le spese condominiali.

Nessun rischio operativo o amministrativo

Il modello Casa Insieme elimina tutti i rischi tipici dei cantieri pubblici:

- nessun ribasso d'asta
- nessuna gara al massimo ribasso
- nessuna esposizione finanziaria
- nessun ritardo nei pagamenti pubblici
- nessuna variabile legata al bilancio comunale

👉 L'impresa lavora in un contesto protetto, stabile e garantito.

Modello solido giuridico e già utilizzato in Italia

Casa Insieme si basa su strumenti consolidati:

- diritto di oltre
- PPP
- Fondi

👉 L'impresa opera in un quadro normativo chiaro, sicuro e replicabile .

Immagine aziendale potenziata

Casa Insieme permette all'impresa di:

- posizionarsi nel settore dell'housing sociale
- operazioni in progetti ESG
- collaborare con Comuni e investitori istituzionali
- presentarsi come operatore nazionale dell'edilizia modulare

👉 Un vantaggio competitivo enorme nel mercato italiano.

**Casa Insieme garantisce
all'impresa utile
immediato, gestione per
20 anni, zero anticipi, zero
rischi e un modello
replicabile in tutta Italia.
È il progetto più sicuro e
redditizio oggi disponibile
nel settore dell'edilizia
sociale.**

Modello Economico Casa Insieme – Analisi Completa e Esempio Reale

1. Dove si può costruire il villaggio modulare

✓ Terreno agricolo

- Anche se non coltivato da anni, il Comune può autorizzare il villaggio tramite:
- variante urbanistica semplificata
- destinazione d'uso gratuita
- ordinanza per emergenza abitativa
- piano attuativo per housing sociale

✓ Terreno industriale

- Ancora più semplice: già urbanizzato, già servito. Servire solo una variante d'uso o destinazione temporanea.

• ✓ Terreno commerciale

- Compatibile con struttura leggera e servizi alla persona. Variante rapida (30–60 giorni).
- Il villaggio modulare è autorizzabile su qualsiasi terreno, perché è rimovibile e temporaneo.

2. Se il terreno è di un privato – modello giuridico

Il privato non deve vendere il terreno .

Si usa:

✓ Diritto di superficie 20 anni

Il privato concede l'uso del terreno. Il terreno rimane suo. Il villaggio viene costruito sopra.

✓ Locazione ventennale

Canone annuo garantito (es. €10.000/anno).

✓ Comodato d'uso

Gratuito o facilitato.

✓ Accordo pubblico-privato (art. 11 L. 241/1990)

Il Comune dichiara interesse pubblico e autorizza il progetto.

👉 Il privato guadagna senza fare nulla. 👉 Il Comune non spende nulla. 👉 L'investitore ha un terreno garantito.

3. Perché il Comune accetta un terreno privato

Il Comune aggiunge:

- ✓ Costo zero
- ✓ Zero debiti
- ✓ Zero rischi
- ✓ Zero gestione
- ✓ Manutenzione zero
- ✓ Zero urbanizzazioni
- ✓ Zero assegnazioni (gestite dal progetto)

E inoltre:

★ **Dopo 20 anni il Comune diventa proprietario degli alloggi.**

-
- i moduli sono beni mobili registrati , non immobili
- non seguire la regola “superficies solo cedit”
- il contratto può prevedere che le strutture diventino patrimonio comunale

👉 **Il Comune acquisisce gratuitamente un patrimonio di €3.360.000 .**

4. Offerta al privato (esempio reale)

Terreno agricolo/industriale inutilizzato: 👉 €10.000/anno per 20 anni

Totale che il privato incassa:

$$10.000 \cdot 20 = 200.000 \text{€}$$

Per un terreno che oggi vale zero → €200.000 garantiti .

5. Dimensionamento del villaggio (30 alloggi)

Costruzioni

$$30 \cdot 70 = 2.100 \text{ mq}$$

Parti comuni + viabilità + verde (+40%)

$$2.100 \cdot 1.4 = 2.940 \text{ mq totali}$$

👉 **Terreno ideale: 6.000–8.000 mq**

6. Costo di costruzione (realistico)

Costo unità:

$$70 \cdot 1.600 = 112.000 \text{€}$$

Costo totale villaggio:

$$30 \cdot 112.000 = 3.360.000 \text{€}$$

👉 **Costo totale: € 3.360.000**

7. Copertura FONDI (fascia credibile 50–60%)

FONDI 50%

FONDI: € 1.680.000

Investitore: €1.680.000

FONDI 60%

FONDI: €2.016.000

Investitore: €1.344.000

👉 **Quota investitore: €1.344.000 – €1.680.000**

8. Canone sociale (calmierato)

Cannoni

👉 €490/mese

ricavo annuo totale

$$490 \cdot 30 \cdot 12 = 176.400 \text{€}$$

👉 **Ricavo annuo investitore: €176.400**

9. Spese condominiali (pagate dai residenti)

Costi reali annui:

$$7.200 + 4.800 + 2.400 + 1.800 + 3.000 = 19.200 \text{€}$$

Spesa per famiglia:

$$19.200 / 30 = 640 \text{€}/\text{anno} = 53 \text{€}/\text{mese}$$

👉 €50–55/mese → pagati dai residenti

👉 L'investitore non paga nulla

👉 L'impresa incassa la gestione

10. ROI investitore

FONDI 50%

$\text{ROI} = 176,400 / 1,680,000 = \mathbf{10,50\%}$

FONDI 60%

$\text{ROI} = 176,400 / 1,344,000 = \mathbf{13,12\%}$

ROI garantito: 10,5% – 13,1% annuo

11. Guadagno netto investitore (20 anni)

Ricavo totale:

$176.400 \cdot 20 = 3.528.000\text{€}$

Guadagno netto

FONDI 50%:

$3.528.000 - 1.680.000 = 1.848.000\text{€}$

FONDI 60%:

$3.528.000 - 1.344.000 = 2.184.000\text{€}$

👉 Investitore Guadagno: €1,85M – €2,18M

RIEPILOGO FINALE

Privato

- Incassa €200.000 in 20 anni
- Non spende nulla
- Mantiene la proprietà del terreno

Comune

- Costo zero
- Zero significa
- Diventa proprietario degli alloggi (valore €3.36M)

Investitore

ROI 10,5% – 13,1% annuo

Guadagno netto € 1,85 milioni – € 2,18 milioni

Impresa

Utile totale €1.056.000



Soluzioni abitative modulari, rapide, sicure e sostenibili.

Un modello certificato, finanziabile e conforme alle normative italiane e europee.

Un progetto pronto per essere attivato.

Insieme ai Comuni.

Insieme alle famiglie.

Insieme per un'Italia più moderna.

Tel. 393 452 6146 – Via Edera 1, Rimini (Italia) Centralino: 0541 1783085