



NEWSLETTER DI AGGIORNAMENTO

NEWSLETTER DI AGGIORNAMENTO REALIZZATA
IN COLLABORAZIONE CON 24 ORE PROFESSIONALE



VISITA IL NOSTRO SITO
fondazioneinarcassa.it

1

2

3

contenuti

ATTIVITÀ FONDAZIONE INARCISSA

APPALTI

Fondazione Inarcassa: contributo
alla consultazione UE sulla revisione delle direttive sugli appalti pubblici 6

FORMAZIONE

8ª Giornata Nazionale della Prevenzione Sismica:
al via il ciclo di webinar di Fondazione Inarcassa, CNI e CNAPPC 8

PREMIO

Premio Marco Senese 2026: al via la Sesta Edizione dedicata
agli architetti e ingegneri liberi professionisti 10

a cura di 24 Ore Professionale

CASI RISOLTI 12

LO SPORTELLO DEL PROFESSIONISTA

Professionisti iscritti ad albo e ambito di applicazione
delle collaborazioni etero-organizzate 17

BUSSOLE

Conto termico, partono i contributi per l'efficienza energetica 29

SCENARI

Nel cosmo piazieremo i data center 33

APPALTI

Criteri ambientali minimi nei lavori pubblici:
i nuovi CAM per appalti verdi ed edilizia sostenibile 37

Prezzario nazionale e Osservatorio: la Manovra punta
al coordinamento ma si rischia nuova complessità 41

EDILIZIA E URBANISTICA

Cila Superbonus, illegittimo fermare i lavori perché manca lo stato legittimo 45

Perequazione e compensazione urbanistica:
banco di prova di accordi fra Comune e privati 47

INFRASTRUTTURE

Green economy, un tavolo nazionale per lo standard delle infrastrutture sostenibili 49

contenuti

Sì alla riforma del sistema portuale. Regia centralizzata con Porti d'Italia	51
PROGETTAZIONE	
Edifici in legno, le opere pubbliche superano in valore quelle private	53
Pannelli solari e tecnologie rendono smart i monumenti	55
Affordable housing: il progetto 5Square di Redo Sgr vince l'Uli Europe Award	57
Dal centro all'aeroporto in funivia, progetto italiano a Queenstown in Australia	60
PREVENZIONE INCENDI	
Rischio incendio, dispositivi obbligatori anche nel deposito di carburante «privato»	62
AMBIENTE ED ENERGIA	
Amianto, ampliato l'ambito di applicazione delle norme a protezione dei lavoratori	64
Imprese di bonifica amianto: le nuove norme per il Responsabile tecnico	66
Mercato elettrico, la riforma premia le rinnovabili	74
Conto termico 3.0: pubblicate le Regole Applicative	78
RICERCA	
Pelle bioingegnerizzata che si illumina per segnalare malattie: il sensore vivente sviluppato a Tokyo	87
TECNOLOGIA E DIGITALIZZAZIONE	
Progettazione, arrivano le gridshell «low cost», con l'algoritmo che punta ad abbattere complessità e costi	89
Dall'energia al bambù, al via la digitalizzazione degli asset reali	92
IMPOSTE	
Design, credito d'imposta al 10% nel 2026 ma scatta la prenotazione	94
PROFESSIONE	
Riforma delle professioni, Cni: serve una definizione legale della struttura del compenso	96

Affordable housing: il progetto 5Square di Redo Sgr vince l'Uli Europe Award

di Laura Cavestri

IN BREVE

Lo sviluppo - che trasforma in edilizia accessibile cinque edifici a Milano - è promossa da Fondazione Cariplo e Regione Lombardia e ha come anchor investor il Gruppo Cdp. Le altre sfide, Scalo Greco-Breda, ex Macello e Caserma Mameli. Ma al Comune si chiedono regole chiare, burocrazia snella e parametri realistici. Perché l'aumento dei costi di costruzione mette a rischio la sostenibilità

Un premio internazionale - ed è la prima volta che un progetto italiano conquista il prestigioso riconoscimento europeo - e un punto di vista autorevole e chiaro sul tema dell'accessibilità della casa, soprattutto in grandi città come Milano. Il progetto di affordable housing 5Square di Milano - sviluppato da Redo Sgr - ha vinto l'Uli Europe Awards for Excellence 2025, prestigioso riconoscimento a livello europeo per lo sviluppo immobiliare.

Il progetto 5Square

È la prima volta che un progetto italiano conquista questo premio nel concorso che, giunto alla sua sesta edizione, celebra i più alti standard di qualità nella pratica urbanistica e immobiliare, valutando progetti in base a criteri rigorosi: pianificazione, sostenibilità, impatto sociale, resilienza, architettura e design.

Situato su un'ex area commerciale dismessa, 5Square è un intervento di riuso edilizio di circa 10mila mq di *affordable housing* che ha trasformato un vuoto urbano in una comunità. Il progetto è stato sviluppato da Redo Sgr, attraverso il Fondo Immobiliare di Lombardia, promosso da Fondazione Cariplo e Regione Lombardia e che ha come anchor investor la Cdp, attraverso il fondo Fia di Cdp Real Asset Sgr, e con Barreca & La Varra come progettista e Fondazione Housing Sociale come advisor tecnico-sociale.

Il progetto 5Square nasce dalla trasformazione di un comparto immobiliare abbandonato e degradato, composto da cinque edifici terziari incompiuti nel quartiere Vigentino a sud di Milano. Gli edifici saranno in classe energetica A2, alimentati da fonti rinnovabili. Il progetto offre 468 abitazioni a canoni acces-

sibili, integrate con servizi sociosanitari, educativi e spazi comunitari, promuovendo coesione sociale e qualità della vita. Per anni quest'area ha rappresentato una ferita urbana e un problema sociale. Dopo un lungo e complesso iter patrimoniale e urbanistico, è stato possibile ridefinire la destinazione d'uso e restituire vita a questi immobili, sbloccando lo sviluppo della zona. L'intervento non si limita a offrire residenze a canoni e prezzi calmierati, ma realizza una operazione urbanistica concertata con l'amministrazione pubblica, che prevede: asilo nido e scuola dell'infanzia (0-6 anni), spazi aperti al territorio per supportare famiglie e favorire la conciliazione vita-lavoro; servizi sanitari e riabilitativi, odontoiatrici; laboratori creativi e sociali: spazi per persone con disabilità, con percorsi occupazionali e iniziative per il tempo libero, negozi di prossimità e servizi per animali domestici.

I servizi residenziali, invece, contemplanano appartamenti protetti per minori e giovani adulti: percorsi di autonomia e reinserimento sociale; alloggi per nuclei monoparentali e mamme con bambini; residenze per persone con disabilità.

«Tra gli elementi valutati dalla giuria – ha affermato Antonino Turicchi, amministratore delegato di Cdp Real Asset Sgr – oltre alle eccellenti caratteristiche dello specifico progetto, hanno pesato in positivo le strutture finanziarie e di governance innovative, nonché la possibile replicabilità dei progetti, tutti elementi che caratterizzano

la nostra operatività nel settore attraverso il Fondo Investimenti per l'Abitare e gli altri fondi di fondi gestiti da Cdp Real Asset».

«L'eccezionalità – hanno dichiarato Gianandrea Barreca e Giovanni La Varra, Barreca & La Varra – sta nel fatto che un edificio pensato per ospitare uffici – in una città che ha migliaia di metri cubi di terziario dismesso – può avere una seconda vita. Il compito dell'architettura della rigenerazione urbana oggi è prendersi carico degli errori del passato, correggendo, rimediando, adattando e dando forma a nuovi paesaggi domestici».

Lo Scalo Greco-Breda e l'ex Macello di Milano

Intanto, ha ricordato Carlozzo, «Tre settimane fa, il Comune ha dato via libera al primo sì per il primo dei Piani che attuano l'Accordo di programma per la trasformazione degli ex scali ferroviari di Milano. Parliamo del Piano attuativo "Scalo Greco-Breda"», che sviluppa il progetto "L'Innesto" finanziato da Redo, progetto vincitore del Bando *Reinventing Cities 2019* e «prevede la realizzazione di un nuovo quartiere *carbon neutral* di social housing, mentre oltre il 60% della superficie complessiva sarà destinato a verde e spazi pubblici». L'area interessata comprende una superficie totale di circa 63mila mq tra le vie Breda, Rucellai, Gilardi, Sesto San Giovanni e Torcello nei Municipi 2 e 9, ed è di proprietà di Redo Sgr Spa, che sviluppa anche il progetto assieme al Fondo Fil. Sono previsti 21mila mq di edilizia resi-

denziale sociale, articolata in edilizia residenziale convenzionata agevolata in vendita, affitto con patto di futura vendita e co-housing (circa 8.300 mq); edilizia residenziale in affitto a canone moderato e/o concordato, convenzionato e co-housing sociale (10.600 mq circa); edilizia residenziale in affitto a canone sociale (2mila mq minimi). Sono previsti negozi e aree commerciali al piano terra degli edifici e una residenza universitaria convenzionata.

E ancora, c'è il nuovo quartiere di Milano che verrà costruito sulle palazzine liberty dell'ex macello pubblico di viale Molise. Lo spazio pubblico sarà riqualificato da Redo Sgr, che ha vinto il bando di palazzo Marino. Le sei palazzine saranno concesse in diritto di superficie per 90 anni, per un corrispettivo di circa 12,8 milioni di euro. L'accordo varrà per tutte le palazzine, tranne la quarta, che diventerà uno spazio culturale (per la quale il diritto di superficie avrà una durata pari a sei anni).

La sfida di coniugare accessibilità e sostenibilità

«Oggi - ha aggiunto Carlozzo - le aree a disposizione per costruire sono poche e al netto delle bonifiche, che sono spesso da fare, si è bravi se si riesce a edificare a 2.100-2.200 euro al mq. Significa che, con gli ulteriori oneri, è difficile, a Milano, uscire sul mercato - anche con case accessibili - a meno di 3mila euro.

Così come gli affitti al mq, in città a non meno di 85-90 euro al mq annuo. Difficile stare nei parametri del Comune che pone il limite di 80 euro al mq annuo per gli alloggi a prezzi calmierati». Il riferimento, è al Piano Casa del Comune di Milano, che - in assenza di un Piano nazionale - si pone l'ambizioso obiettivo di creare 10mila alloggi accessibili entro dieci anni, con canoni calmierati a massimo 80 euro/mq annui (circa 400 euro al mese per 60 mq), rivolti a lavoratori a reddito medio-basso, tramite il recupero di aree urbane e immobili pubblici, puntando su sostenibilità, rigenerazione urbana e inclusività, con bandi in corso per le prime aree.

«Su 2350 appartamenti realizzati - ha detto Carlozzo - 800 li abbiamo venduti a 2.120 euro al mq e 1400 sono in locazione a 70 euro al mq. Oggi abbiamo 12 progetti in corso per 3mila appartamenti in edilizia residenziale sociale, circa un terzo delle unità abitative che il Comune vorrebbe realizzare. Tuttavia, per il recupero dell'area dell'ex Caserma Mameli, a Milano, che ha vinto il concorso *Reinventing Cities 2019*, sono serviti sei anni solo per un piano attuativo. Oggi i costi di materiali e costruzione sono rimasti alti, i procedimenti urbanistici sono complessi e per coprire la fascia di canone che va da 75 a 100 euro al mq di canone occorre supportare il modello cooperativo, includere capitali istituzionali pazienti».

Newsletter realizzata da



Proprietario ed Editore:
Il Sole 24 ORE S.p.A.

Sede legale e amministrazione:
Viale Sarca, 223 - 20126 Milano

Redazione:
24 ORE Professionale

Coordinamento editoriale:
Paola Furno

© 2026 il Sole 24 ORE S.p.a
Tutti i diritti riservati. E' vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento. I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità per involontari errori e inesattezze.