

# BILANCIO SOCIALE 2023

**EDERA**

Srl Impresa Sociale





## IL CONTESTO



30%

L'energia consumata dai soli edifici residenziali

15 mln

Le abitazioni da riqualificare entro il 2050

1 su 2

Gli interventi che non rispettano tempi e budget di progetto

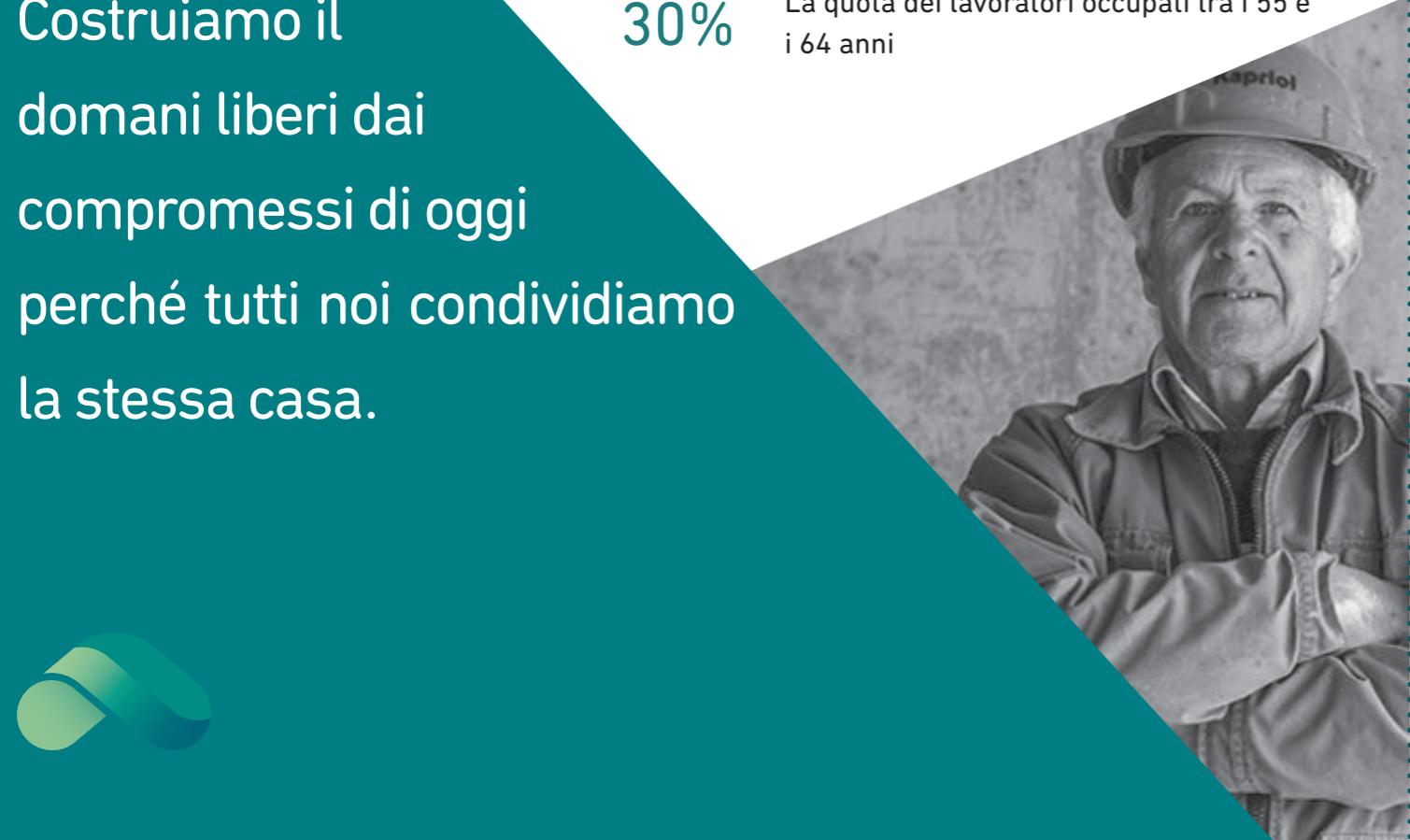
> 2 mln

Le famiglie in condizione di povertà energetica

30%

La quota dei lavoratori occupati tra i 55 e i 64 anni

Costruiamo il domani liberi dai compromessi di oggi perché tutti noi condividiamo la stessa casa.



## PERCHÉ EDERA

**EDERA Srl Impresa sociale** è un Centro di innovazione no profit che nasce per ricercare, sperimentare e diffondere nuove metodologie e tecniche nel comparto dell'edilizia, rendendo possibile riqualificare l'ambiente costruito in modo più rapido, sostenibile e inclusivo.

EDERA si pone l'obiettivo di accompagnare il settore delle costruzioni in un cambiamento di paradigma nel modo di riqualificare e di costruire, attraverso un processo di innovazione aperta per arrivare a soluzioni ed interventi in linea con gli obiettivi internazionali di decarbonizzazione.

per saperne di più:



## I NOSTRI OBIETTIVI



### ACCELERARE IL CAMBIAMENTO

Superare la dimensione media di 2,6 addetti/impresa del settore delle costruzioni.



### RIQUALIFICARE DI PIÙ E MEGLIO

Moltiplicare gli interventi di riqualificazione rendendoli accessibili per tutti.



### GIOVANI E NUOVE COMPETENZE

Ridurre il forte gap generazionale di risorse e competenze.



### QUALITÀ E DESIGN, PER TUTTI

Orientare le costruzioni al cliente con un prodotto industriale, di qualità.



### INNOVAZIONE RADICALE

Favorire lo sviluppo di innovazioni dirompenti, ora fuori dalla portata.



### DECARBONIZZAZIONE

Creare un nuovo set di tecnologie e approcci per decarbonizzare l'ambiente costruito.



## I SOCI

I Soci Fondatori di EDERA rappresentano punti di vista differenti del mondo dell'abitare, uniti da una visione innovativa e dalla consapevolezza dell'importanza della sfida della sostenibilità: **REDO SGR SpA Società Benefit**, **FHS – Fondazione Housing Sociale**, **ANCE – Associazione Nazionale Costruttori Edili** e Thomas Miorin.



con il supporto di



## LA GOVERNANCE



**Paolo Pietrogrande**  
*Presidente*

CONSIGLIO DI  
AMMINISTRAZIONE  
EDERA S.R.L.



**Massimo Angelo Deldossi**  
*Consigliere*



**Thomas Miorin**  
*Amministratore Delegato*



**Giordana Ferri**  
*Consigliere*



**Andrea Sica**  
*Consigliere*

## IL NOSTRO TEAM

Nel corso del 2023 **1** nuovo collaboratore si è aggiunto al team Edera



**Thomas Miorin**  
*Amministratore Delegato e  
co-fondatore*



**Marco Dal Mas**  
*Responsabile area tecnica*



**Lorenzo Lipparini**  
*Comunicazione e relazioni  
istituzionali*



**Chiara Stanghini**  
*Progetti europei*



**Alessandro Zanini**  
*Architettura e soluzioni  
rigenerative*



**Marco Cucuzza**  
*Ingegneria e soluzioni  
offsite*



**Nicola Bolzicco**  
*Amministrazione*

per conoscerci meglio:





# energie sprong

California New York



■ network Energiesprong  
■ network progetti europei

abitazioni già riqualificate  
**> 7000**

interventi in programma  
**> 25000**

**Energiesprong** (dall'olandese "Salto Energetico") è un'iniziativa rivoluzionaria diffusa in tutto il mondo che si basa sulla trasformazione di case vetuste ed energivore in abitazioni belle, confortevoli e ad impatto zero, utilizzando anche i risparmi sulle bollette energetiche e sulle manutenzioni per ripagare i costi dei lavori.

Il team Energiesprong di ogni paese, che in Italia è coordinato da EDERA, opera in sinergia con la Global Energiesprong Alliance per rendere più rapida la transizione verso l'edilizia del futuro.

## LA RIQUALIFICAZIONE ENERGIESPRONG



**RAPIDA**



**INCLUSIVA**



**DESIDERABILE E DI QUALITÀ**



**GARANTITA A LUNGO TERMINE**

## ENERGIESPRONG ITALIA

Obiettivo del programma Energiesprong Italia, è di creare le condizioni ideali per lo sviluppo su vasta scala dell'approccio Energiesprong nel contesto edilizio italiano con soluzioni incentrate in particolare sulla qualità architettonica, sull'integrazione del retrofit antisismico e sul superamento delle barriere architettoniche.

EDERA sviluppa Energiesprong nel contesto edilizio italiano, anche grazie al supporto di Fondazione Cariplo e alle sinergie con i progetti europei attivi.

Obiettivo di EDERA è aggregare la domanda di retrofit di alta qualità, spingere verso le più opportune condizioni economiche e normative, e supportare le imprese nel processo di innovazione per fornire soluzioni in linea con gli standard Energiesprong. Nel corso del 2023 sette nuove aziende hanno aderito al programma di innovazione Energiesprong Italia.

## LE AZIENDE ADERENTI 2023

per saperne di più:



# DOMANDA RETROFIT

A partire dal 2023 oltre **15** tra Enti, Aziende Casa pubbliche, Cooperative di abitanti e Sgr con un patrimonio gestito di oltre **150.000** abitazioni da riqualificare in tutta Italia hanno aderito al movimento Energiesprong Italia.

Il risultato di questa attività di selezione e ingaggio è stato il completamento dell'ecosistema Energiesprong Italia, con l'inclusione di soggetti proattivi e interessati allo sviluppo di un mercato del retrofit industrializzato per la realizzazione di potenziali interventi pilota replicabili e la creazione in prospettiva di piani di riqualificazione in scala sul proprio patrimonio.

Le attività realizzate con la domanda hanno riguardato:

- > Definizione dei requisiti prestazionali e dei target delle soluzioni Energiesprong Italia
- > Sviluppo di modelli economico-finanziari
- > Approfondimento dei modelli innovativi di procurement pubblico per le soluzioni Energiesprong

## LE ORGANIZZAZIONI ADERENTI



# DOCUMENTI ENERGIESPRONG

Il lavoro svolto negli ultimi 3 anni di innovazione collettiva ha prodotto i risultati racchiusi in **4** Guide, la cui prima edizione è stata resa disponibile a tutti in versione digitale e stampata.

- ✓ INTRODUZIONE A ENERGIESPRONG  
Cos'è e come funziona, storia ed esperienze
- ✓ GUIDA ALLA PROGETTAZIONE ENERGIESPRONG  
Processo, approccio progettuale e casi studio
- ✓ CATALOGO DELLE SOLUZIONI ENERGIESPRONG  
Facciate, impianti e componenti
- ✓ LINEE GUIDA PROCUREMENT ENERGIESPRONG  
Pre-procurement strategies, procurement e post-procurement



consulta le nostre guide  
Energiesprong:





## PROGETTI EUROPEI

Nel corso del 2023 EDERA ha attivato **3** nuovi progetti europei, portando a **5** i progetti in grado di abilitare e alimentare le attività di ricerca e sviluppo di Energiesprong in Italia.

### LIFE Cosme Reno

OBIETTIVO: Preparare le PMI a diffondere la Industrial Deep Renovation. EDERA analizzerà e proporrà nuovi strumenti che permettano alle PMI di cooperare e adottare scelte più consapevoli.



### LIFE Street HP Reno

OBIETTIVO: Definire modelli per l'applicazione su scala distrettuale di pompe di calore. EDERA svilupperà un database di soluzioni per le periferie italiane, definendo contratti collettivi di procurement.



### LIFE BuildUPspeed

OBIETTIVO: Accelerare le riqualificazioni profonde incrementando la capacità produttiva degli stabilimenti. EDERA analizzerà le strategie per nuove fabbriche ibride, sia per la nuova costruzione che per la riqualificazione di aree urbane.



## HORIZON 2020 INFINITE

Il progetto ha l'obiettivo di sviluppare e diffondere nuove soluzioni di riqualificazione 4.0 da testare su edifici pilota in Francia, Slovenia e Italia.

In particolare EDERA si occupa di:

- sviluppare modelli di business per aumentare il potenziale di mercato dei kit;
- predisporre l'Osservatorio Europeo sulla riqualificazione profonda e industrializzata;
- strutturare le attività di disseminazione dei risultati raggiunti.



## LIFE Giga Regio Factory

Il progetto vuole abilitare una filiera industriale per la riqualificazione ad energia-zero di 1 milione di abitazioni con approccio offsite entro il 2030.

EDERA sarà coinvolta in attività di:

- sviluppare di un catalogo di soluzioni industrializzate per specifiche tipologie edilizie;
- formare general contractor per accelerare l'adozione di tecnologie offsite;
- studiare la fattibilità per la realizzazione di fabbriche regionali condivise dove produrre componenti integrate.



# ATTIVITÀ 2023



## ECOSISTEMA

Avviato un ecosistema ESit composto da tre gruppi di lavoro:  
-OFFERTA: imprese che sviluppano e offrono soluzioni Energiesprong;  
-DOMANDA: committenze capaci di esprimere una domanda ERP omogenea;  
-FACILITATORI E PROGETTISTI: servizi di supporto orientati agli obiettivi del progetto.



## PILOTI, RICERCA E FORMAZIONE

Realizzate attività di formazione, studio e ricerca sulla riqualificazione profonda industrializzata e sui processi offsite per le nuove costruzioni.



## ADVOCACY E COMUNICAZIONE

Diffondere la mission aziendale e promuovere il progetto Energiesprong aumentandone la notorietà e la riconoscibilità.

# RISULTATI 2023

**27 aziende**

aderenti che hanno co-finanziato il processo d'innovazione (+7 rispetto al 2022)

**6 design studio**

a livello internazionale e coinvolti nell'ecosistema italiano Energiesprong

**40 nuovi partner**

attivati e provenienti da 8 Paesi europei

**6 edifici**

selezionati per progetti pilota, pari a 234 alloggi

**2 studi di fattibilità**

completati per diminuire il costo dell'edilizia sociale in Italia

**1 progetto pilota**

completato con la riqualificazione di 4 torri ERP con oltre 170 appartamenti.

**29 mila visitatori**

sui siti web interamente rinnovati

**15 appuntamenti**

tra cui i primi Renovation Days, con oltre 1.200 spettatori

**20 uscite**

sui giornali, radio e TV con oltre 3 milioni di lettori/spettatori





## Bilancio sociale dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023

ai sensi dell'art. 14 comma 1 del Decreto legislativo n. 117/2017

Approvato dall'Assemblea dei Soci in data 16 aprile 2024

### SOMMARIO

INTRODUZIONE .....	4
Obiettivi del Bilancio sociale .....	5
1. METODOLOGIA APPLICATA.....	7
2. INFORMAZIONI GENERALI SU EDERA .....	9
2.1 Oggetto sociale e attività statutarie .....	9
3. STRUTTURA, GOVERNO E AMMINISTRAZIONE.....	11
3.1 Composizione della Società .....	11
3.2 Sistema di governo e controllo .....	12
3.2.1 Decisioni dei soci e assemblee .....	12
3.2.2 Organo Gestorio.....	14
3.2.3 Organo di Controllo.....	15
4. PERSONE CHE OPERANO IN E PER EDERA .....	20
5. ATTIVITÀ E RISULTATI.....	22
5.1 Rigenerare le periferie attraverso la riqualificazione profonda: Energiesprong Italia .....	23
5.1.1 Sviluppo dell'offerta di soluzioni.....	24
5.1.2 Attivazione della Domanda organizzata .....	25
5.1.3 Gli interventi dimostratori .....	26
5.1.4 Impatti attesi.....	27
5.2 Costruire in modo inclusivo e sostenibile: la nuova costruzione offsite .....	30
5.3 Attivare sinergie internazionali sulla riqualificazione industrializzata: Progetti europei Horizon e LIFE.....	32
5.2.1 Progetto H2020 Infinite .....	33
5.2.2 Progetto LIFE Giga Regio Factory .....	34
5.2.3 I progetti LIFE Street HP Reno, LIFE Cosme Reno e LIFE BuildUPspeed .....	35
5.2.4 Altri progetti europei presentati.....	36
5.4 Un percorso di formazione innovativo e diversificato: ANCE, Politecnico di Milano, Off-site Technologies for Architecture .....	37
5.5 Divulgare e creare consapevolezza: le attività di comunicazione e advocacy .....	38





6. SITUAZIONE ECONOMICO – FINANZIARIA.....	42
7. ALTRE INFORMAZIONI.....	43
8. MONITORAGGIO SVOLTO DALL'ORGANO DI CONTROLLO.....	44



## INTRODUZIONE

EDERA Srl Impresa Sociale (di seguito anche “la Società” o “EDERA”) nasce per ricercare, sperimentare e diffondere metodologie e tecniche innovative nel comparto dell’edilizia, rendendo possibile riqualificare l’ambiente costruito in modo più rapido, sostenibile e inclusivo.

Gli impegni presi nel contesto degli accordi internazionali sul clima ci chiedono sostanzialmente di dimezzare le emissioni di CO<sub>2</sub> ogni 10 anni e per fare questo servono soluzioni attuabili in modo rapido ed efficace, capaci di allineare l’ambiente costruito a tali obiettivi.

Mentre la maggior parte dei settori economici sta diminuendo la propria impronta di carbonio, l’edilizia fatica a tenere il passo. Il 25% delle emissioni italiane è ormai dovuto al solo comparto residenziale. Da un punto di vista produttivo, il settore delle costruzioni è costituito da microimprese sottocapitalizzate con bassa propensione ad investire in ricerca e sviluppo con una conseguente stagnazione della produttività.

Ciò non genera miglioramenti nella qualità delle soluzioni disponibili e nella riduzione dei costi di intervento, lasciandoci case con pessime prestazioni e città poco salubri, con un impatto negativo sulla vita e sulla salute delle persone. In questo contesto, l’aumento significativo del costo dell’energia riscontrato dal 2022 come conseguenza dell’instabilità internazionale e la crescita dell’inflazione, combinati con la scarsa efficienza del patrimonio edilizio italiano, fanno sì che un numero crescente di persone sia destinato ad entrare nella fascia di povertà energetica<sup>1</sup> già nei prossimi anni.

EDERA si pone l’obiettivo di accompagnare il settore delle costruzioni in un cambiamento di paradigma nel modo di riqualificare e costruire attraverso un processo di innovazione aperta per arrivare a soluzioni ed interventi:



- più sostenibili, sia dal punto di vista della riduzione degli scarti dei materiali costruttivi, sia da quello della diminuzione delle emissioni, grazie alle elevate prestazioni energetiche garantite dagli edifici nuovi o riqualificati; questo contribuisce alla decarbonizzazione del settore edilizio residenziale e al contestuale aumento della qualità edilizia e della salubrità dell’abitare, con una riduzione dell’inquinamento e della povertà energetica;



- meno costosi, grazie alle economie di scala raggiungibili industrializzando il processo costruttivo e categorizzando; nuove soluzioni industrializzate, in grado comprimere i costi di rigenerazione delle periferie attraverso la digitalizzazione e l’edilizia offsite;



- più veloci, in quanto la prefabbricazione e l’integrazione offsite<sup>2</sup> di componenti permette di ridurre i tempi di cantierizzazione, i rischi per i lavoratori e i disagi per i

<sup>1</sup> Con povertà energetica si intende l’incapacità da parte di famiglie o individui di acquistare beni e servizi energetici essenziali, con conseguenze sul loro benessere e sulla loro salute. Si stima che nella sola Unione Europea siano più di 50 milioni le famiglie che vivono in una condizione di povertà energetica a causa di basso reddito, elevato costo delle bollette e bassa efficienza energetica delle abitazioni.

<sup>2</sup> Nel mondo dell’edilizia, con “Off-site” si intendono tutti quei processi costruttivi in cui la produzione e il parziale assemblaggio di componenti avvengono in fabbrica, ovvero in un luogo diverso dal cantiere in cui verranno installati, garantendo maggior qualità, minori scarti, maggior controllo dei costi e minori tempi di costruzione.





residenti associati ai lavori; una maggiore velocità nel processo di rinnovamento edilizio viene abilitata da nuove filiere che attraverso una standardizzazione dei processi e delle componenti permettono di raggiungere volumi, prestazioni e profondità di efficientamento necessari per il raggiungimento degli obiettivi energetici;



- più inclusivi, perché volti a ridurre i costi delle bollette energetiche e degli interventi manutentivi, andando a contenere il problema della povertà energetica e migliorando le condizioni di vita degli abitanti, soprattutto nelle periferie. Serve per questo garantire un contesto normativo, finanziario e culturale che favorisca gli investimenti in tecnologie d'avanguardia e renda accessibili ed inclusivi gli interventi di retrofit profondi sul patrimonio abitativo di tutte le fasce di popolazione, a partire dagli immobili pubblici.

Questo approccio è parte di un vero e proprio movimento internazionale che ha preso il nome di Energiesprong, modello rivoluzionario nato in Olanda e sviluppatosi in Francia, Germania Regno Unito, Stati Uniti e Canada, che in Italia è rappresentato da EDERA. Il programma Energiesprong si basa sulla trasformazione di case vetuste ed energivore in abitazioni belle, confortevoli e ad impatto zero, utilizzando anche i risparmi sulle bollette energetiche e sulle manutenzioni per ripagare i costi dei lavori. Il network Energiesprong lavora in modo fortemente integrato per sviluppare modelli, tecnologie e progetti in tutti i mercati europei e internazionali, dove opera con team indipendenti creando efficienze e sviluppando know-how che rendano sempre più rapida la transizione verso l'edilizia del futuro e sostenibili le nostre città e i nostri stili di vita.

Energiesprong ha assunto un rilievo istituzionale anche con la menzione nel piano nazionale di ripresa e resilienza francese France Relance e attraverso la partecipazione al programma di Enti pubblici quali l'Agenzia per l'energia tedesca DENA e la Greater London Authority.

Energiesprong è inoltre citata in uno degli ultimi report IPCC - Intergovernmental Panel on Climate Change come best practice internazionale per quanto riguarda la riduzione dei costi dovuta alla scalabilità degli interventi messa in atto in Olanda e in fase di avvio negli altri paesi europei.

Negli ultimi anni, il modello Energiesprong è stato anche pluripremiato, a testimonianza dell'innovativo contributo apportato nel campo della riqualificazione edilizia sostenibile e inclusiva. In particolare, nel 2021, l'intervento di riqualificazione Energiesprong inglese "NCH2050 Homes" è stato uno dei 17 progetti di architettura sostenibile selezionati per essere esposti al padiglione virtuale della COP26 di Glasgow, mentre nel 2019 Energiesprong ha ricevuto il titolo di "Energy Innovation of the Year" durante l'EUSEW.<sup>3</sup> Nel 2018 il World Green Building Council ha assegnato ad Energiesprong il premio internazionale "Green Building Entrepreneurship". Infine, la Commissione Europea ha nominato più volte l'iniziativa nei propri Renovation Wave Whitepapers come valido approccio alla riqualificazione profonda e su larga scala.

## Obiettivi del Bilancio sociale

---

<sup>3</sup> L'European Sustainable Energy Week (EUSEW) è una settimana di iniziative che coinvolge istituzioni, aziende, enti no-profit e consumatori per promuovere il risparmio energetico e l'uso di fonti rinnovabili. Maggiori informazioni: <https://www.eusew.eu/>



Il presente Bilancio sociale - redatto in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 14 comma 1 del Decreto legislativo 3 luglio 2017, n.117 ("D. Lgs. 117/17") e in osservanza delle "linee guida per la redazione del Bilancio sociale degli enti del terzo settore" di cui al Decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali del 4 luglio 2019 - è stato concepito non solo come uno strumento di rendicontazione conforme alla normativa, ma anche come mezzo di definizione della policy interna e della linea di azione adottata da EDERA alla chiusura del suo terzo anno di esercizio. Con questo documento EDERA intende rendere disponibile a tutti gli stakeholders informazioni rilevanti sulle attività, le responsabilità, i valori e i risultati sociali, ambientali ed economici raggiunti, al fine di offrire dati strutturati e completi, non ottenibili a mezzo della sola informazione economica contenuta nel Bilancio di esercizio.

Il Bilancio sociale 2023 di EDERA è la terza edizione realizzata dalla società e si colloca in un momento di grande espansione delle attività, mentre il tema della riqualificazione industrializzata dell'ambiente costruito è entrato con determinazione nel dibattito pubblico e nell'agenda dei decisori come effetto, tra gli altri fattori, dell'avanzamento dell'iter di approvazione della nuova direttiva europea sulla performance energetica degli edifici, la cosiddetta "Case Green". Questo contesto conferisce al presente Bilancio sociale un valore aggiuntivo come strumento di analisi e valutazione degli sviluppi futuri della società, chiamata ad interrogarsi sul proprio ruolo e i propri modelli operativi in un panorama in costante e rapida evoluzione.





## 1. METODOLOGIA APPLICATA

Il presente documento, così come il Bilancio di esercizio di EDERA, sono riferiti al periodo che va dal 1 gennaio 2023 al 31 dicembre 2023, pertanto, i valori economico-finanziari riportati nel presente documento derivano dal Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 dalla Società.

Dove possibile, sono state evidenziate le modifiche intervenute rispetto all'anno precedente, oggetto del secondo Bilancio sociale, e, per garantire l'attendibilità dei dati, è stato limitato il più possibile il ricorso a stime, le quali, se presenti, sono opportunamente segnalate e fondate sulle migliori metodologie disponibili. Ogni dato quantitativo nel presente Bilancio sociale, salvo quando diversamente specificato, è espresso in Euro.

Al fine altresì di garantire la qualità delle informazioni contenute nel presente Bilancio sociale, sono stati rispettati i seguenti principi, come definiti dal Decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali del 4 luglio 2019:

- **rilevanza:** nel Bilancio sociale sono state riportate solo le informazioni rilevanti per la comprensione della situazione e dell'andamento della Società e degli impatti economici, sociali e ambientali della sua attività, o che comunque potrebbero influenzare in modo sostanziale le valutazioni e le decisioni degli stakeholder; eventuali esclusioni o limitazioni delle attività rendicontate sono state motivate;
- **completezza:** sono stati identificati i principali stakeholder che influenzano e/o sono influenzati dall'organizzazione con tutte le informazioni ritenute utili per consentire a tali stakeholder di valutare i risultati sociali, economici e ambientali della Società;
- **trasparenza:** è stato reso chiaro il procedimento logico seguito per rilevare e classificare le informazioni;
- **neutralità:** le informazioni sono state rappresentate in maniera imparziale, indipendente da interessi di parte e completa, includendo gli aspetti sia positivi che negativi della gestione senza distorsioni volte al soddisfacimento dell'interesse degli amministratori o di una categoria di portatori di interesse;
- **competenza di periodo:** le attività e i risultati sociali rendicontati sono quelli dell'esercizio di riferimento;
- **comparabilità:** l'esposizione deve rendere possibile il confronto sia temporale (cambiamenti nel tempo dello stesso ente) sia - per quanto possibile - spaziale (presenza di altre organizzazioni con caratteristiche simili o operanti nel medesimo/analogo settore e/o con medie di settore);
- **chiarezza:** le informazioni sono state espone in maniera chiara e comprensibile per il linguaggio usato, accessibile anche a lettori non esperti o privi di particolare competenza tecnica;
- **veridicità e verificabilità:** i dati riportati fanno riferimento alle fonti informative utilizzate;
- **attendibilità:** i dati positivi riportati sono forniti in maniera oggettiva e non sovrastimata; analogamente i dati negativi e i rischi connessi non sono stati sottostimati; gli effetti incerti non sono inoltre stati prematuramente documentati come certi;



- autonomia delle terze parti: ove terze parti sono state incaricate di trattare specifici aspetti del Bilancio sociale ovvero di garantire la qualità del processo o formulare valutazioni o commenti, è stata loro garantita la più completa autonomia e indipendenza di giudizio.





## 2. INFORMAZIONI GENERALI SU EDERA

Nome della Società	EDERA Srl Impresa Sociale
Codice Fiscale e Partita Iva	11480140968
Forma Giuridica e qualificazione	Società a responsabilità limitata e Impresa Sociale
Domicilio digitale/PEC	edera@pecimprese.it
Sede Legale	Via Bergognone 34, 20144 Milano
Aree territoriali di operatività	Italia, UE, ExtraUE
Numero Rea	MI - 2605654
Settore di attività prevalente (ATECO)	74.90.93
Valori e finalità perseguite	Facilitare la creazione di nuove soluzioni per accelerare la rigenerazione e la decarbonizzazione dell'ambiente costruito italiano
Attività di interesse generale prevalente	Servizi di consulenza, ricerca e diffusione di metodologie e tecniche edilizie sostenibili per la rigenerazione urbana

EDERA non persegue scopo di lucro e tutto il suo patrimonio, comprensivo di ricavi, rendite, proventi, entrate comunque denominate è utilizzato per lo svolgimento dell'attività statutaria ai fini dell'esclusivo perseguimento di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale.

### 2.1 Oggetto sociale e attività statutarie

La Società esercita in via stabile e principale attività di impresa di interesse generale, senza scopo di lucro e per finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, adottando modalità di gestione responsabili e trasparenti e favorendo il più ampio coinvolgimento dei lavoratori, degli utenti e di altri soggetti interessati alle loro attività.

EDERA intende operare in via prevalente nei settori di cui all'art. 2, comma 1, lett. d), e), f), h), i) e v) del d.lgs. 112/2017.

Lo scopo di EDERA è supportare la transizione dell'ambiente già costruito verso una condizione di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, in coerenza con le linee definite dal *Framework for Strategic Sustainable Development (FSSD)*.<sup>4</sup>

In particolare, la Società mira a sviluppare iniziative volte a migliorare la qualità, la sostenibilità e l'innovazione dell'intervento edilizio nei contesti urbani, con un'attenzione prioritaria al già costruito, abilitando processi di rigenerazione delle periferie su larga scala attraverso processi costruttivi circolari e capaci di impatto soprattutto sulle fasce più deboli della popolazione.

<sup>4</sup> Il framework è disponibile al seguente link: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0959652615015930>



EDERA intende altresì occuparsi della ricerca, sperimentazione e diffusione di metodologie e tecniche innovative nel comparto dell'edilizia, in grado di ridurre tempi, costi e impatto ambientale delle costruzioni favorendo soluzioni che soddisfino i bisogni delle persone su larga scala.

EDERA svolge le seguenti attività, come riportato nello statuto sociale:

- la ricerca, la sperimentazione e la diffusione di metodologie e tecniche innovative nel comparto dell'edilizia residenziale, pubblica e privata, in grado di ridurre tempi, costi e impatto ambientale delle costruzioni, favorendo soluzioni che soddisfino i bisogni delle persone su larga scala;
- il supporto a politiche abitative e sociali e alla riqualificazione delle periferie, nell'ottica di un abitare inclusivo;
- la realizzazione di progetti pilota innovativi e di nuovi modelli di rigenerazione urbana che possano essere replicati in tutto il contesto nazionale, che creino anche opportunità occupazionali e che promuovano una nuova industria attenta ai valori della sostenibilità, della sicurezza sul lavoro, del risparmio energetico, dell'utilizzo di materiali e tecniche innovative, la riduzione radicale delle emissioni, l'economia circolare nelle costruzioni per città più smart e funzionali;
- l'organizzazione di eventi, incontri, seminari, webinar per la diffusione dei risultati delle ricerche, per la formazione e riqualificazione professionale o per la creazione di un nuovo mercato con tale orientamento;
- la partecipazione a progetti, nazionali o comunitari e la prestazione di servizi di consulenza negli ambiti indicati nei precedenti punti.

Nel corso del suo terzo anno di esercizio, EDERA ha svolto attività in tutti gli ambiti elencati, con un particolare impegno profuso nel completamento di un ecosistema ampio e rappresentativo di tutti gli attori coinvolti nel mercato potenziale del deep retrofitting con soluzioni innovative, nel quale sono stati inclusi soggetti titolari di ingenti patrimoni immobiliari, progettisti e facilitatori, oltre che nuove aziende fornitrici di soluzioni.

Questo ecosistema ha collaborato alla redazione del primo catalogo italiano delle soluzioni Energiesprong, pubblicato nel mese di novembre, e alla riuscita dei primi Energiesprong Renovation Days italiani, che hanno visto la partecipazione di oltre 300 partners.

Maggiori dettagli sulle attività realizzate e i risultati conseguiti sono descritti nel successivo capitolo 5.



### 3. STRUTTURA, GOVERNO E AMMINISTRAZIONE

Nei seguenti paragrafi viene descritta l'intera struttura di EDERA, dai soci che l'hanno costituita, agli organi che l'amministrano e la controllano, fino alla rete di stakeholder che collabora e beneficia dell'attività della Società. Alle persone che lavorano per EDERA, siano essi dipendenti, tirocinanti, collaboratori o consulenti, è invece dedicato tutto il prossimo capitolo.

#### 3.1 Composizione della Società

EDERA è una Società a responsabilità limitata costituita il 19 novembre 2020 nella forma di Impresa Sociale ai sensi del Decreto Legislativo n. 112/2017.

Il capitale sociale, interamente versato, è pari a € 50.000, ed è così suddiviso tra i Soci Fondatori:

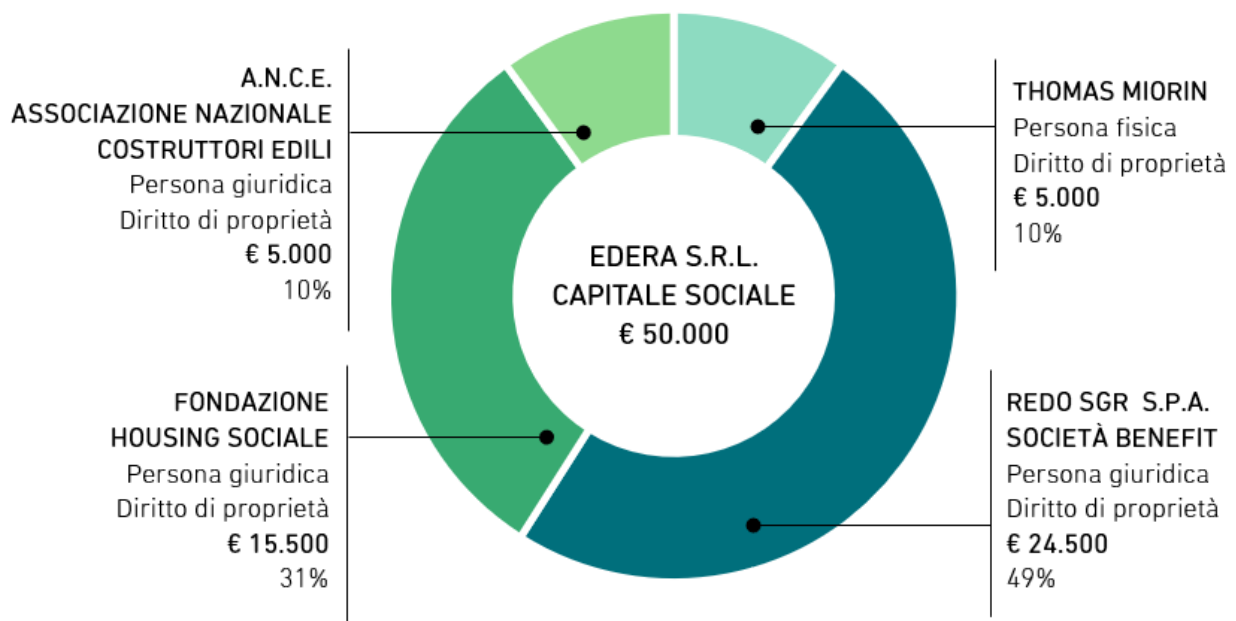


Figura 1 Composizione societaria di EDERA

I Soci Fondatori di EDERA rappresentano punti di vista differenti del mondo dell'abitare, uniti da una visione innovativa e dalla consapevolezza dell'importanza della sfida della sostenibilità.

**REDO SGR SpA Società Benefit** ("REDO") è il primo gestore di fondi immobiliari con focus sull'affordable housing, impegnato nella creazione di spazi di vita che siano allo stesso tempo di qualità ed economicamente sostenibili per le persone. Condivide l'esigenza di rendere sostenibile e finanziabile la decarbonizzazione del proprio portafoglio investendo su soluzioni sistemiche e replicabili, adatte ai bisogni di una domanda aggregata con un focus sulle periferie in cui l'attuale valore immobiliare non consente margini per attivare processi di riqualificazione degli immobili e dei quartieri.

**Fondazione Housing Sociale** ("FHS") persegue fini di solidarietà sociale e intende contribuire a risolvere il problema abitativo, con riguardo particolare alle situazioni di svantaggio economico e/o sociale. Gli ambiti di attività di FHS sono l'housing sociale e il welfare comunitario, con l'obiettivo di



fornire alle persone svantaggiate un contesto abitativo e sociale dignitoso. È interessata al recupero del patrimonio esistente, in tempi contenuti e con il minor impatto sui residenti, ricercando nuove soluzioni tecnologiche e di processo per la ristrutturazione di immobili abitati.

**ANCE - Associazione Nazionale Costruttori Edili (“ANCE”)** è l’associazione imprenditoriale che rappresenta le imprese italiane di qualunque dimensione che operano nel campo delle costruzioni. Promuove politiche che coniugano le capacità imprenditoriali del settore delle costruzioni con gli interessi e i bisogni della società civile, puntando a crescita economica, sociale e del lavoro, sostenibilità energetica e ambientale e al benessere del Paese. È intenzionata a sviluppare soluzioni concrete che rendano il costruire sostenibile la nuova normalità e una grande opportunità di crescita e benessere per tutti.

**Thomas Miorin** ha ispirato, dato avvio e coordinato diverse iniziative nazionali per un’edilizia sostenibile in Italia. In Habitech ha promosso la creazione del Green Building Council Italia e lo sviluppo nazionale della certificazione LEED, che ha poi seguito come Consigliere di indirizzo e membro del Comitato Esecutivo del GBC Italia.

È stato ideatore e Presidente di REbuild, piattaforma per l’innovazione delle costruzioni italiane, che dal 2011 ha selezionato e diffuso pratiche innovative di sostenibilità nelle costruzioni (Breeam, GRESB, Energiesprong) contribuendo alla loro diffusione in Italia.

## 3.2 Sistema di governo e controllo

Nel sistema di governo e controllo di EDERA figurano i Soci, che si riuniscono generalmente in forma assembleare, un Consiglio di Amministrazione e un Sindaco Unico, come meglio dettagliato nei sottoparagrafi seguenti.

Non essendovi obbligata, EDERA non ha allo stato nominato il revisore legale.

### 3.2.1 Decisioni dei soci e assemblee

EDERA è impegnata sistematicamente a garantire la massima trasparenza nella condivisione interna delle informazioni relative all’andamento e alla gestione della Società.

Tutti i soci hanno diritto di voto e risultano iscritti al registro delle imprese; eleggono l’Organo Gestorio e l’Organo di Controllo, oltre ad approvare il bilancio di esercizio e il bilancio sociale.

Le delibere sulle modificazioni dello Statuto, sulla nomina, sulla sostituzione e sui poteri dei liquidatori e su ogni altra materia espressamente attribuita dalla legge competono ai soci riuniti in Assemblea Straordinaria.

Lo statuto sociale prevede che ai Soci Fondatori siano attribuiti diritti particolari ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2468, comma 3, del Codice civile, quali:

- il diritto di gradimento in caso di mancato esercizio del diritto di prelazione a fronte del trasferimento per atto tra vivi delle partecipazioni e dei diritti di sottoscrizione relativi alle stesse;





- il necessario loro voto favorevole per talune decisioni assembleari indicate espressamente all'articolo 21 (Quorum) dello statuto sociale.<sup>5</sup>

Con riguardo all'Organo Gestorio, lo statuto sociale prevede in capo ai Soci Fondatori, sempre sensi e per gli effetti dell'art. 2468, comma 3, del Codice civile, il diritto di nominare 1 (uno) amministratore ciascuno.

Spettano congiuntamente a REDO e a FHS, nel rispetto di quanto previsto all'art. 7, comma 2, del d.lgs. 112/2017, la nomina del Presidente del Consiglio di Amministrazione così come la nomina dell'Amministratore Delegato.

Lo statuto sociale prevede che:

(i) in caso di disaccordo sulla nomina del Presidente, la nomina spetta a FHS, mentre, in caso di disaccordo sulla nomina dell'Amministratore Delegato, la nomina spetta a REDO;

(ii) qualora, con decisione dei soci, il numero dei membri del Consiglio di Amministrazione sia superiore a 5 (cinque), gli amministratori ulteriori saranno nominati come segue:

- in caso di nomina di 1 (uno) amministratore, lo stesso sarà designato congiuntamente da FHS e REDO;

- in caso di nomina di 2 (due) amministratori, FHS e REDO avranno il diritto di nominare un amministratore ciascuno, ovvero di nominare un amministratore congiuntamente qualora l'altro amministratore debba essere nominato in ottemperanza alla norma a tutela del coinvolgimento dei lavoratori nel governo societario.

Con riguardo all'Organo di Controllo, lo statuto sociale prevede in capo ai Soci Fondatori, sempre sensi e per gli effetti dell'art. 2468, comma 3, del Codice civile che il Sindaco Unico sia nominato congiuntamente da FHS e REDO.

Qualora l'Organo di Controllo sia composto da un collegio, composto da tre membri effettivi e due supplenti aventi i requisiti di cui all'articolo 2397, comma 2, e 2399 del codice civile, FHS e REDO avranno diritto di nominare un membro effettivo ciascuno e, congiuntamente, un membro supplente, mentre il socio fondatore ANCE avrà il diritto di nominare un membro effettivo e un membro supplente, salvo che tale diritto debba essere attribuito ai lavoratori ai sensi di quanto

---

<sup>5</sup> Articolo 21 - Quorum

21.1 Le decisioni dei soci sono assunte con il voto favorevole di tanti soci che rappresentino la maggioranza del capitale sociale.

21.1.1 Per le decisioni sulle seguenti materie, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2468, terzo comma, codice civile, è richiesto il voto favorevole di tutti i Soci Fondatori:

a) qualsiasi modifica delle disposizioni del presente statuto;

b) trasferimento della sede sociale;

c) trasformazione, fusione e scissione;

d) aumento e/o riduzione del capitale sociale, con o senza esclusione del diritto di sottoscrizione, a eccezione dei casi in cui (x) la delibera sia necessaria per evitare il verificarsi di una causa di scioglimento di diritto della società, ovvero (y) la delibera sia da assumersi ai sensi degli articoli 2482 bis e 2482 ter codice civile.

21.1.2 Qualora ai fini dell'assunzione delle decisioni sulle precedenti materie non si ottenga, in sede di prima riunione assembleare, il voto favorevole di tutti i Soci Fondatori, tali materie devono essere nuovamente sottoposte all'assemblea dei soci, tenendo conto delle ragioni sottese al dissenso precedentemente espresso da uno o più Soci Fondatori in merito all'approvazione della citata decisione.

21.1.3 Qualora, anche ad esito della seconda riunione, tenuta ai sensi del paragrafo che precede, non si addivenga ad una decisione unanime di tutti i Soci Fondatori, la decisione verrà assunta a maggioranza degli stessi.

21.2 Per introdurre, modificare o sopprimere i diritti attribuiti ai singoli soci ai sensi del terzo comma dell'articolo 2468 codice civile, è necessario il consenso di tutti i soci.

21.3 L'introduzione e la soppressione di clausole compromissorie devono essere approvate con il voto favorevole di tanti soci che rappresentino almeno i due terzi del capitale sociale.

21.4 Restano comunque salve le altre disposizioni di legge o del presente statuto che, per particolari decisioni, richiedono diverse specifiche maggioranze.



previsto dalla normativa sull'impresa sociale. Il membro effettivo nominato da REDO rivestirà il ruolo di Presidente dell'Organo di Controllo.

Lo statuto dispone, infine, che i diritti attribuiti, congiuntamente o singolarmente, ai Soci Fondatori, siano attribuiti personalmente a tali soci e quindi non sono trasmissibili ai loro aventi causa a qualunque titolo. Pertanto, in caso di trasferimento totale della partecipazione nella società, i diritti in oggetto si estinguono.

### 3.2.2 Organo Gestorio

La Società è attualmente amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 5 membri<sup>6</sup>, dotati dei requisiti di onorabilità, professionalità e indipendenza ai sensi dell'art. 7 comma 3 del D.Lgs. 112/2017.

L'articolo 10 dello statuto sociale prevede che la società possa essere amministrata da un numero massimo di 7 membri.

Gli amministratori possono anche non essere soci e sono rieleggibili.

Gli amministratori restano in carica per un periodo di tre esercizi dal momento della nomina, o per il diverso periodo determinato dai soci, fatte salve le ipotesi di revoca o dimissioni.

Il mandato degli amministratori cessa con l'approvazione del Bilancio dell'ultimo esercizio in carica. Si applica agli amministratori il divieto di concorrenza di cui all'articolo 2390 codice civile, salvo autorizzazione dell'Assemblea.

Il Consiglio di Amministrazione ha tutti i poteri per l'amministrazione della Società e può delegare parte dei suoi poteri ad un Amministratore Delegato.

Ai sensi dall'art. 3, comma 2, lett. A) del Decreto Legislativo n. 112/2017 al Presidente e all'Amministratore Delegato è stata assegnata una indennità annuale in misura fissa e a tutti gli amministratori, ai sensi dell'articolo 16 dello statuto sociale, spetta il rimborso delle spese sostenute per ragioni del loro ufficio.

Il Consiglio di Amministrazione di EDERA è stato nominato in sede di costituzione della Società in data 19 novembre 2020 e rimane in carica fino all'approvazione del Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023.

La composizione dell'organo di gestione è attualmente la seguente:

---

<sup>6</sup> Si dà atto che la Società non ha superato alcuno dei limiti indicati nel primo comma dell'articolo 2435-bis del codice civile ridotti della metà e pertanto non sussiste l'obbligo di coinvolgimento dei lavoratori nel sistema di governo, come previsto dallo statuto sociale.

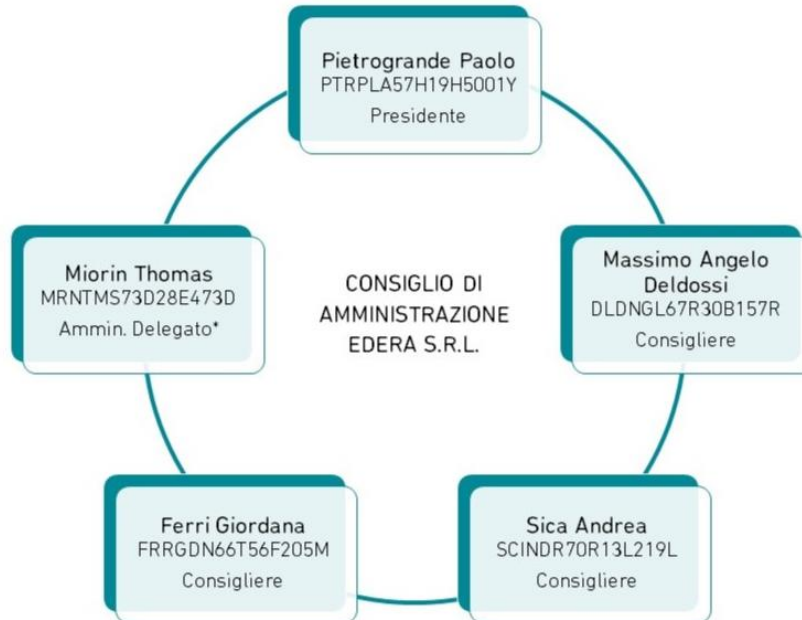


Figura 2 Composizione del Consiglio di Amministrazione di EDERA

(\*) In conformità al disposto dell'articolo 12.1 dello statuto sociale, il Consiglio di Amministrazione della società in data 4 dicembre 2020 ha conferito le deleghe a Thomas Miorin, come depositate presso l'Ufficio del Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA.

### 3.2.3 Organo di Controllo

In sede di costituzione della Società è stato nominato un Sindaco Unico, nella persona della Dott.ssa Piera Tula, che rimarrà in carica per tre esercizi e, quindi, sino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023.

In sede di costituzione i soci hanno deliberato il compenso complessivo annuo del Sindaco Unico per tutta la durata dell'incarico (si veda *infra*).

Nel corso dell'esercizio il Sindaco Unico ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, nonché sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, monitorando altresì, con esito positivo, l'osservanza delle finalità sociali da parte della Società.

La società non ha adottato un Modello di Organizzazione e Controllo ai sensi del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231.



### 3.3 Stakeholder e modalità di coinvolgimento

I soggetti con cui EDERA si relaziona per lo svolgimento delle proprie finalità sociali sono molteplici ed estremamente differenziati come tipologia e ruolo all'interno del mondo dell'edilizia e dell'abitare. Ogni categoria di stakeholder, in base alla funzione che ricopre e al livello di partecipazione nelle attività di EDERA, ha, quindi, una diversa modalità di coinvolgimento, come rappresentato in figura 3.

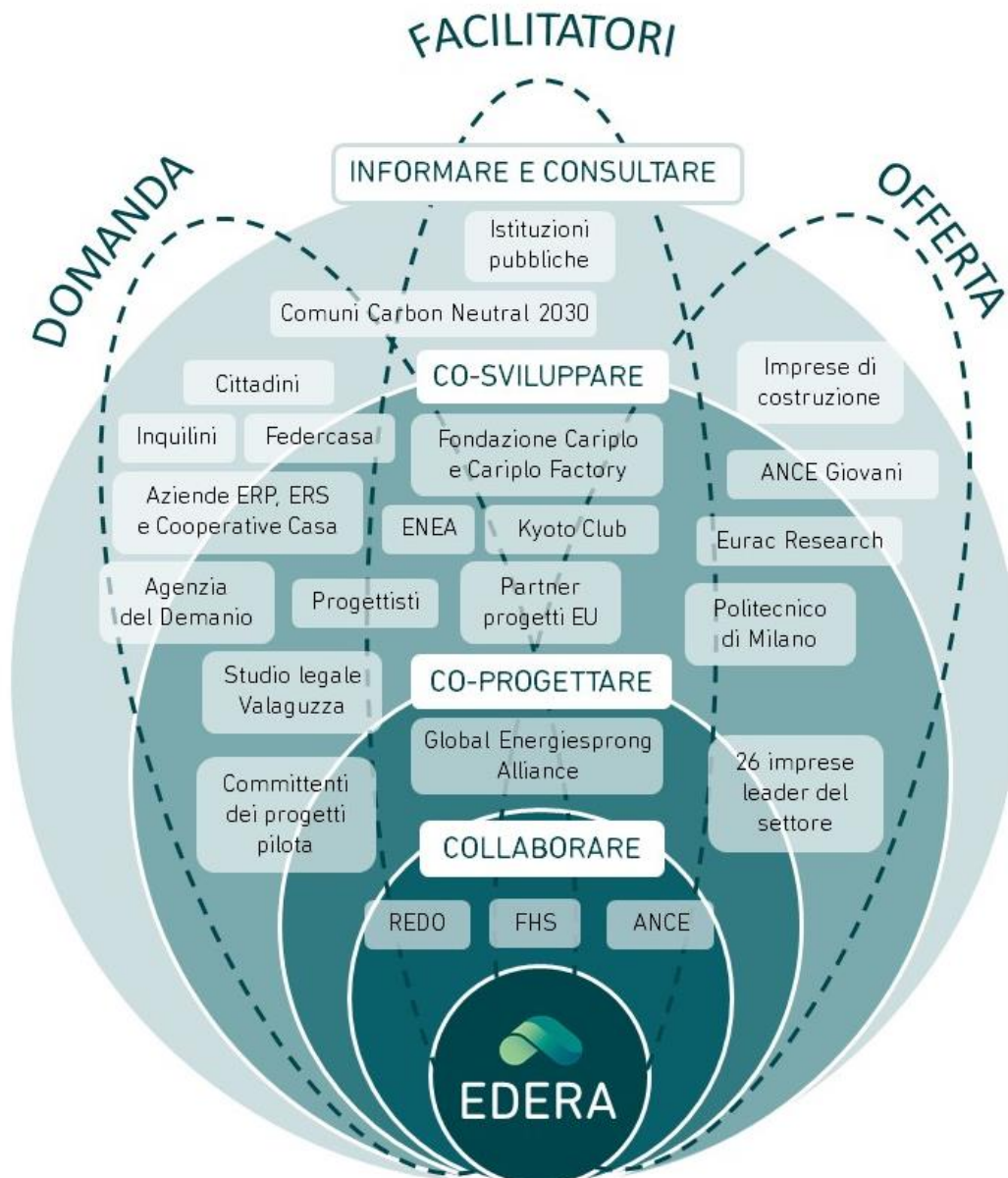


Figura 3 Principali stakeholders di EDERA, divisi per categoria e modalità di coinvolgimento





Il livello di coinvolgimento più stretto e integrato alle attività di EDERA riguarda i Soci, coi quali sono attuate pratiche attive di collaborazione sui diversi filoni di lavoro. I soci rappresentano anche punti di vista differenti sul mercato: la categoria dei *solution providers* è rappresentata dall'Associazione Nazionale Costruttori Edili, la domanda da una realtà di eccellenza dell'immobiliare come REDO, e il sistema dei servizi (di facilitazione) da un ente di ricerca e applicazione quale Fondazione Housing Sociale, che lavora a stretto contatto con la domanda e i beneficiari finali, gli inquilini.

I soci di EDERA sono anche i primi dei portatori di interesse per la società, coi quali è attivo un livello di collaborazione e scambio di idee, informazioni, opinioni, esperienze sulle iniziative societarie: oltre al confronto che avviene nelle attività quotidiane, essa riguarda la condivisione di progetti, iniziative e strumenti di lavoro.

Nel corso del 2023 EDERA ha completato la mappatura e l'ingaggio di un vasto numero di enti e aziende coinvolte nell'innovazione dei processi edilizi, costituendo un vero e proprio **ecosistema** di oltre 50 realtà che accompagnano e supportano le attività aziendali.

Questi soggetti possono essere suddivisi convenzionalmente in alcune macro categorie: l'Offerta (fornitori di soluzioni edilizie innovative), la Domanda (proprietari e gestori di portafogli edilizi da riqualificare), i Facilitatori (istituzioni attive nello studio, nella ricerca o nella normazione, decisori pubblici e associazioni di categoria), i Progettisti (realtà che operano come cerniera tra la domanda e l'offerta facilitando la diffusione e l'impiego di soluzioni e approcci innovativi).

Con questi soggetti EDERA ha collaborato con approcci diversificati, sviluppando programmi dedicati e modalità di lavoro costruite intorno al reciproco interesse.

In particolare, EDERA ha sviluppato un'attività di co-progettazione e co-produzione di soluzioni innovative di edilizia sostenibile con diversi portatori di interesse. Sul lato dell'Offerta EDERA ha lavorato con le imprese per lo sviluppo di nuove soluzioni. Il confronto è stato gestito attraverso la costituzione di tavoli di lavoro per discutere gli scenari di sviluppo del mercato e mettere a punto strumenti di ingaggio e divulgazione e occasioni di formazione per supportare la produzione in scala di componenti per la rigenerazione profonda del patrimonio edilizio esistente.

Ai tavoli hanno partecipato 26 aziende di eccellenza italiane del settore delle costruzioni, un numero in costante crescita rispetto agli anni precedenti. Queste aziende non rappresentano solamente degli stakeholder per EDERA, ma sono protagoniste del principale processo di innovazione, che contribuiscono anche a co-finanziare direttamente attraverso la loro quota di adesione.

Lo stesso coinvolgimento è stato dedicato all'interlocuzione con i potenziali committenti di progetti pilota italiani in corso di definizione, che hanno fornito gli indirizzi per la selezione e la messa a punto delle soluzioni su cui lavorare.

Un confronto a livello internazionale sulla deep renovation su larga scala è offerto dalla Global Energiesprong Alliance ("GEA"), una struttura organizzativa di coordinamento strategico e di scambio di migliori pratiche tra i team di sviluppo del mercato Energiesprong presenti nei paesi Europei e in Nord America. EDERA partecipa alla conduzione di GEA con un proprio rappresentante e prendendo parte alle diverse riunioni di coordinamento realizzate periodicamente, online o in presenza.



In seno a GEA vengono co-progettate e co-sviluppate linee di azione strategiche insieme agli altri market development team attivi, principalmente in Olanda, Regno Unito, Germania, Francia. Con questi soggetti e la relativa, ampia, rete di partners, vengono scambiate informazioni e know-how, scritti e coordinati progetti europei e realizzate attività di advocacy, lobbying e comunicazione integrata, condotta attraverso siti web, identità grafiche e materiali coordinati.

Molti sono i soggetti con cui EDERA interagisce ad un livello di co-sviluppo delle proprie iniziative. Per quanto riguarda il lato della **Domanda** di riqualificazioni Energiesprong, EDERA ha scelto di focalizzarsi sulle realtà che gestiscono patrimoni di edilizia residenziale pubblica e housing sociale e costituire un tavolo di lavoro per la definizione di standard e modelli economici replicabili, aggregando importanti volumi edilizi. A seguito di un'attività di mappatura e ingaggio, svolta nel corso dell'esercizio precedente, è stato avviato nel marzo 2023 un programma di lavoro con le maggiori Aziende Casa, le Cooperative di abitanti e con l'Agenzia del Demanio, che gestiscono complessivamente un patrimonio di oltre 150mila alloggi e immobili. Tale attività è proseguita nel corso dell'anno con incontri individuali e riunioni plenarie che hanno permesso di indirizzare il percorso di innovazione realizzato con l'Offerta.

Per accompagnare queste attività di sviluppo EDERA si è relazionata con soggetti **facilitatori** con l'obiettivo di aumentare la consapevolezza e le competenze di tutti gli stakeholder attivi nel settore. Tra le realtà abilitanti con le quali sono in corso delle collaborazioni rientrano il dipartimento ABC del Politecnico di Milano ed Eurac Research, ente di ricerca che coordina diversi progetti europei cui partecipa EDERA insieme a numerosi partner internazionali. Sono state inoltre attivate partnership con soggetti quali ENEA, Federcasa e Studio Legale Valaguzza a supporto delle attività di co-sviluppo in corso con la Domanda.

Con il medesimo criterio di inclusione di tutti gli attori coinvolti nel processo di rigenerazione, è iniziato il processo di coinvolgimento anche dei **progettisti**. Il ruolo di tali figure consiste nel coordinare tecnicamente le aziende fornitrici dei prodotti, stimolando la ricerca e l'innovazione dei singoli componenti con l'intento di avvicinarsi sempre più a soluzioni complete che integrino aspetti termici, acustici, sismici, architettonici e impiantistici in un singolo elemento tecnico. Sei tra i maggiori studi di progettazione attivi in Italia hanno aderito al network e collaborato alla stesura della prima guida italiana sulla progettazione Energiesprong, presentata a fine 2023 insieme al primo catalogo delle soluzioni italiane.

Protagonista del Co-sviluppo delle attività di innovazione realizzate è stata infine Fondazione Cariplo, che ha condiviso fin dal primo momento le finalità sociali di EDERA e ha deciso di contribuire alla sua crescita. L'obiettivo condiviso è quello di partecipare, attraverso nuove soluzioni tecnologiche, alla difesa dell'ambiente e delle componenti più fragili della comunità, in sinergia ad altri interventi orientati alla riduzione delle povertà e la rigenerazione delle periferie. Questa relazione ha generato sinergie con varie iniziative e realtà quali Cariplo Factory Srl Società Benefit, strumentale di Fondazione Cariplo, ecosistema dinamico e vitale che EDERA ha scelto come sede, all'interno del quale l'innovazione è favorita dalla vicinanza tra realtà anche di nuova costituzione, impegnate nel sociale e fortemente orientate al cambiamento.



Analoghe sinergie sono state realizzate a livello di advocacy con Kyoto Club, organizzazione non profit costituita da imprese, enti, associazioni e amministrazioni locali, impegnati nel raggiungimento degli obiettivi di riduzione delle emissioni di gas-serra assunti a livello internazionale. Tale collaborazione si è concretizzata con l'organizzazione di seminari, webinar e appuntamenti pubblici sulla decarbonizzazione in edilizia nel corso di tutto il 2023.

Per concludere, un'attività di informazione e consultazione è stata dedicata alle Istituzioni pubbliche, alle associazioni di rappresentanza del mondo dell'edilizia e al pubblico in generale. A tutti questi portatori di interesse EDERA si propone come interlocutore specializzato e partner in grado di fornire esperienze applicate e una rete di contatti a livello italiano ed internazionale per lo sviluppo di interventi e politiche in grado di supportare e di moltiplicare l'impatto atteso nel campo della transizione ecologica e della rigenerazione urbana. Tale attività si è concretizzata con la partecipazione a fiere e convegni, la pubblicazione di articoli e approfondimenti, la creazione di contenuti social e l'organizzazione di appuntamenti di divulgazione e networking e di formazione con differenti livelli di profondità e specializzazione.



#### 4. PERSONE CHE OPERANO IN E PER EDERA

EDERA è una realtà in crescita che dal suo avvio ha saputo aggregare risorse che si sono aggiunte al gruppo di lavoro con inquadramenti diversi, ma con lo stesso impegno a portare avanti quotidianamente le iniziative della Società insieme agli amministratori e ai consulenti che hanno supportato la fase di avvio delle attività.

Nel periodo relativo al presente Bilancio Sociale è stata avviata una collaborazione in regime di lavoro autonomo con un consulente dell'Area Amministrazione Finanza e Controllo a supporto delle attività amministrative in affiancamento all'Amministratore Delegato e al Junior Project Manager per la gestione amministrativa dei progetti europei. Questa collaborazione si aggiunge alle 3 collaborazioni presenti nel 2022 e confermate nel 2023

A dicembre 2023 le persone attive in modo continuativo per EDERA risultano le seguenti:

- Thomas Miorin (Amministratore Delegato)
- Marco Dal Mas (Dipendente)
- Chiara Stanghini (Dipendente)
- Lorenzo Lipparini (Consulente)
- Alessandro Zanini (Libero professionista)
- Marco Cucuzza (Libero professionista)
- Nicola Bolzicco (Consulente)

Tutti collaboratori di EDERA sono laureati e hanno un'età compresa tra i 26 e i 62 anni.

La seguente tabella illustra la retribuzione media dei 2 lavoratori dipendenti, cui è applicato il contratto CCNL Commercio (Confcommercio):

Tipologia risorsa	Numero	Retribuzione (media)	Oneri complessivi a carico dell'ente	Rapporto tra minimo e massimo	Condizione legale limite 1/8 min/max verificata
Tempo pieno	2	45.713 €	27.155 €	1/3,9	sì

La retribuzione media, in ragione d'anno, dei 4 collaboratori autonomi nel 2023 è stata pari a 33.390,56 €.

La remunerazione dell'Amministratore Delegato è inclusa nella voce Organo di Amministrazione.

La seguente tabella mostra gli emolumenti di competenza corrisposti per l'esercizio 2023:





Destinatario compensi	Emolumento complessivo di competenza	
	2022	2023
Organo di Amministrazione	167.049 €	163.500 €
Organo di Controllo	5.000 €	5.000 €

Le informazioni di cui alla tabella che precede assolvono altresì all'obbligo di trasparenza di cui all'articolo 14 comma 2 del D.Lgs. n. 117/2017".

Nel 2023 EDERA non ha sostenuto alcun costo a titolo di rimborso spese a volontari, in quanto non presenti.

Con riferimento al personale dipendente si segnala che EDERA ha adottato apposite procedure e piani relativamente:

- al rispetto delle pari opportunità per l'accesso alle diverse posizioni lavorative e nei percorsi di avanzamento delle carriere;
- alla politica relativa alla salute e sicurezza dei lavoratori, agli impegni assunti, ai risultati attesi e alla coerenza ai valori dichiarati;
- alla presenza di pratiche che favoriscano la conciliazione vita lavoro.

Questo ha preso la forma di procedure di selezione aperte al tema della diversità, di premialità di risultato codificate in modo oggettivo intorno agli scopi aziendali e all'adozione di una modalità di lavoro flessibile, con un forte ricorso allo smart working e orientata agli obiettivi, con costante condivisione dei compiti e delle occasioni di crescita e formazione.

Con riferimento a quanto previsto dall'articolo 11 del decreto legislativo n. 112/2017, la Società ha previsto nel proprio statuto all'articolo 23<sup>7</sup> adeguate forme e modalità di coinvolgimento dei lavoratori, interessati alle attività dell'impresa sociale. In concreto i lavoratori vengono informati circa l'andamento della società e sono invitati a partecipare attivamente al co-design delle iniziative e ad accompagnare i mutamenti e la crescita della stessa. Questo avviene attraverso riunioni periodiche svolte in presenza o online e un appuntamento annuale, consuetudinariamente realizzato nel mese di gennaio, realizzato nell'arco di più giorni in una località di villeggiatura dove

<sup>7</sup> Articolo 23. Coinvolgimento dei lavoratori e dei destinatari delle attività

23.1 Ai sensi dell'art. 11 del d.lgs. 112/2017 verrà predisposto a cura dell'organo amministrativo ed approvato dall'assemblea un apposito regolamento aziendale per disciplinare adeguate forme di coinvolgimento dei lavoratori e degli utenti e di altri soggetti direttamente interessati alle attività della società.

23.2 In ogni caso i lavoratori e gli utenti, anche tramite loro rappresentanti, potranno partecipare, senza diritto di voto, alle assemblee dei soci convocate per l'approvazione del bilancio annuale e per le deliberazioni relative ai contratti di lavoro dei dipendenti o a tematiche che riguardano o impattano sui lavoratori.

23.3 In caso di superamento da parte della società di due dei limiti indicati nel primo comma dell'articolo 2435-bis del Codice civile ridotti della metà, spetta ai lavoratori la nomina di un componente dell'organo di amministrazione e dell'organo di controllo.



il team ha l'occasione di confrontarsi sugli obiettivi, le strategie e le attività da realizzare nel corso dell'anno.

## 5. ATTIVITÀ E RISULTATI

Nel 2023 EDERA ha accresciuto le iniziative per lo sviluppo di un mercato italiano che consenta la decarbonizzazione dell'ambiente costruito nei tempi dettati dall'urgenza climatica e dagli impegni internazionali. L'obiettivo finale è quello di offrire una casa confortevole e a emissioni zero per la parte più ampia di popolazione, a partire da chi è più esposto alla povertà energetica.

Per raggiungere questi scopi EDERA ha scelto di lavorare su due fronti: quello della riqualificazione profonda industrializzata Energiesprong, in grado di ridurre i tempi e in prospettiva i costi degli interventi, e quello dei processi offsite per le nuove costruzioni, per rendere sostenibile l'affordable housing in un contesto di aumento dei prezzi.

A supporto di queste linee di azione sono state realizzate attività di formazione, comunicazione, advocacy e ricerca, anche nel contesto dei progetti europei selezionati per affinità di obiettivi.

Nel corso dell'anno sono stati raggiunti, su tutti questi fronti, significativi risultati concreti:

- **27 aziende** aderenti che hanno co-finanziato il processo d'innovazione con oltre **140.000 €** che si aggiungono all'investimento di EDERA in ricerca e sviluppo;
- **15 Enti gestori di edilizia sociale pubblica e privata** ingaggiati con un patrimonio di oltre **150.000** abitazioni interessati a co-creare e sperimentare un approccio innovativo alla riqualificazione;
- **6 studi di progettazione** coinvolti nell'ecosistema italiano Energiesprong;
- **5 progetti europei** Life e Horizon attivi nello sviluppo di Kit e Modelli economici per il deep retrofit industrializzato, con oltre **220.000 €** di contributi;
- **40 nuovi partner di progetto** di **8 Paesi europei** attivati;
- La prima **Guida alla progettazione** e il primo **Catalogo italiano** Energiesprong pubblicati con **5 soluzioni integrate** per il retrofit offsite;
- **2 studi di fattibilità** tecnico-economica completati per diminuire il costo dell'edilizia sociale in Italia;
- **8 edifici** selezionati per realizzare progetti pilota Energiesprong, pari a circa **234 alloggi** da riqualificare;
- **1 progetto pilota completato** con la riqualificazione di 4 torri di edilizia residenziale pubblica con oltre **170 appartamenti**;
- **300 partecipanti** ai primi Renovation Days italiani che costituiscono un ecosistema attivo nella creazione di un nuovo sistema operativo delle costruzioni in Italia;
- **2 viaggi studio** organizzati in Olanda e Germania, con **60 partecipanti** formati sulle più avanzate soluzioni tecnologiche disponibili per il retrofit;
- **5 project meeting** a Berlino, Bruxelles, Vienna e Milano nell'ambito dei progetti europei H2020 e LIFE attivi per lo sviluppo di soluzioni e modelli di riqualificazione industrializzata;



- **15 appuntamenti pubblici** per divulgare le attività realizzate e diffondere l'approccio offsite tra operatori e decisori pubblici;
- **Oltre 20 testate giornalistiche** nazionali che hanno ospitato approfondimenti e interviste stampa/radio/TV con oltre **3 mio di lettori / spettatori**;
- **29.000 visitatori sui siti** web interamente rinnovati e aggiornati con oltre **42 articoli**.

## 5.1 Rigenerare le periferie attraverso la riqualificazione profonda: Energiesprong Italia

Nel corso del 2023 EDERA ha provveduto al consolidamento dell'ecosistema Energiesprong italiano coinvolgendo 7 nuove aziende fornitrici di soluzioni e inaugurando nuovi filoni di attività con oltre 15 enti gestori di importanti patrimoni immobiliari e con 6 studi di progettazione internazionali, oltre a un numero crescente di facilitatori tra enti di ricerca e associazioni di rappresentanza. EDERA si è posta in una posizione neutrale rispetto a tutte queste realtà operanti sul mercato, facilitando in modo proficuo la loro interazione e delineando strategie di sviluppo comune di quello che appare come un vero e proprio ecosistema, illustrato in figura 4.

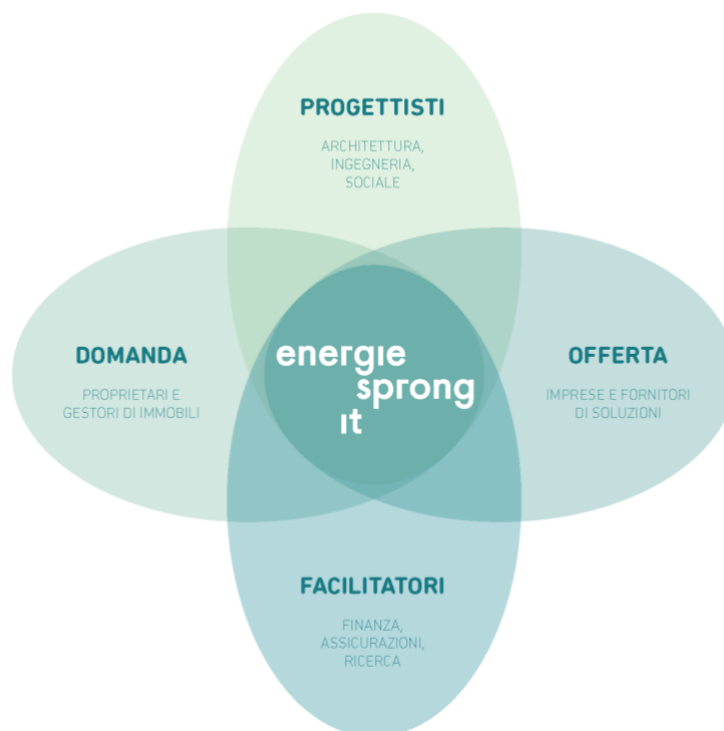


Figura 4 Rappresentazione dell'ecosistema Energiesprong Italia con l'interazione tra domanda, offerta e facilitatori e progettisti

Tale funzione catalizzatrice di Energiesprong Italia, svolta da EDERA, ha lo scopo di portare avanti di pari passo il processo d'innovazione tecnologica e l'individuazione di dei primi interventi



dimostratori, in vista della creazione di volumi edilizi idonei all'implementazione delle nuove soluzioni sviluppate e iterativamente ottimizzate.

### 5.1.1 Sviluppo dell'offerta di soluzioni

**Obiettivo:** Lavorare con le realtà più innovative del settore edilizio per definire ed implementare soluzioni maggiormente industrializzate per una riqualificazione dell'ambiente costruito sostenibile e indipendente dagli incentivi.

**Attività:** Il 2023 ha visto il proseguimento delle attività, avviate nel 2022, orientate allo sviluppo di soluzioni applicative per il retrofit industrializzato basate su materiali differenti come legno, calcestruzzo e acciaio e sulla loro ibridazione. Le aziende aderenti hanno continuato a lavorare a questo fine intorno ai produttori di facciate per integrare componenti, come ad esempio isolanti, infissi e impianti, in un'unica soluzione per il retrofit profondo offsite. Nel corso dell'anno 7 nuove aziende si sono unite al percorso di innovazione, portando nelle filiere le proprie competenze maturate in materia di digitalizzazione e smart systems, prefabbricazione in legno, ancoraggi, bio materials e general contracting.

Tale lavoro si è avvalso di incontri in presenza e online, workshop, sessioni di co-progettazione svolti sia in modalità plenaria che a tavoli a partecipazione ristretta, definiti a seconda delle necessità operative.

Sono state svolte attività di mappatura funzionale delle filiere Energiesprong in Italia, di sviluppo e validazione delle prime strutture di modello di business, di supporto alle filiere nello sviluppo dei progetti, di dialogo individuale continuo per l'ottimizzazione dei processi, di supporto all'internazionalizzazione.

In particolare, nel corso del 2023, sono stati realizzati:

- 2 incontri di aggiornamento sulle attività in corso, con cadenza semestrale
- 1 tavolo di lavoro sulla mappatura funzionale delle filiere Energiesprong in Italia
- 1 tavolo di lavoro sullo sviluppo di mercato Energiesprong Italia
- 1 tavolo di lavoro sullo sviluppo dei primi modelli di business Energiesprong Italia

**Output:** Le attività di Open Innovation supportate da EDERA hanno portato nel 2023 una implementazione delle soluzioni integrate innovative per il retrofit, sfociata nella redazione del primo catalogo Energiesprong Italia.

È stato realizzato un importante progetto pilota che ha visto protagoniste alcune delle aziende aderenti Energiesprong Italia (tra le altre A2A calore e servizi, Wood Beton, Ricehouse) con significativi risultati in termini di ampliamento del campo di applicazione (4 torri residenziali per 187 unità totali), uso di materiali bio-compatibili (materiali isolanti ricavati dallo scarto della produzione del riso), e velocità esecutiva (uso di pannelli prefabbricati prefiniti installati senza uso di ponteggi per la maggior parte delle facciate degli edifici).

Sono state inoltre raccolte offerte tecnico-economiche preliminari per la fornitura ed installazione di diverse soluzioni Energiesprong - con pannelli prefabbricati prefiniti per la riqualificazione delle facciate - su 2 edifici potenziali progetti pilota, uno situato a Roma (condominio di 8 piani fuori terra in zona Tiburtina) ed uno situato a Greve in Chianti (condominio di tre piani fuori terra), il primo non realizzato, il secondo da realizzare nel 2024 nell'ambito del progetto INFINITE H2020.



È stata infine sviluppata, con il coinvolgimento degli aderenti sia lato offerta (aziende) che lato domanda (proprietari/gestori di patrimoni immobiliari), la struttura del primo tool per la realizzazione dei primi modelli di business Energiesprong Italia.

**Beneficiari:** Le 27 aziende del network Energiesprong Italiano quali diretti partecipanti alle attività di innovazione. Inoltre, la disseminazione ha raggiunto oltre 150 attori del settore delle costruzioni italiano che sono stati informati, sensibilizzati e coinvolti: la platea coinvolta è composta da produttori e fornitori di soluzioni (componenti di involucro/impiantistici, hardware/software, servizi di engineering) costruttori e general contractors.

### 5.1.2 Attivazione della Domanda organizzata

**Obiettivo:** Lo scopo, a medio-lungo termine, è l'aggregazione di una domanda strutturata e costante di deep retrofit su tipologie edilizie omogenee e adeguate da ottimizzare, industrializzare, testare e replicare su larga scala.

Lo strumento identificato, a breve termine, consiste nella sottoscrizione di accordi con i gestori di patrimoni SAP (servizi abitativi pubblici) e SAS (servizi abitativi sociali) per avviare un percorso di modellizzazione del retrofit Energiesprong sul mercato italiano dell'edilizia pubblica e sociale.

**Attività:** A partire dalla seconda metà del 2022 EDERA ha avviato una attività di mappatura e ingaggio, sensibilizzazione, informazione di istituzioni pubbliche e aziende di gestione dell'Edilizia Residenziale Pubblica, patrimonio immobiliare che costituisce il volume più corposo e interessante per arrivare, nel medio-lungo termine, alla riqualificazione profonda delle periferie. Questo lavoro ha consentito di avviare, a marzo 2023, le attività del Tavolo della Domanda Energiesprong, cui hanno aderito 15 organizzazioni tra Aziende Casa e Società cooperative, oltre all'Agenzia del Demanio, con un patrimonio gestito di oltre 150.000 appartamenti. Le riunioni, che si sono succedute con cadenza mensile, alternandosi a incontri individuali con le singole organizzazioni, hanno riguardato i requisiti prestazionali e target delle soluzioni Energiesprong, i modelli economico-finanziari, i modelli di procurement pubblico. Un viaggio studio in Francia e Olanda dedicato ai gestori di patrimonio di edilizia sociale, inizialmente previsto per il secondo semestre 2023, non ha invece avuto luogo per una ridefinizione delle priorità e dei punti di interesse della Domanda e sarà riproposto più avanti.

Hanno partecipato alle riunioni con la Domanda anche soggetti facilitatori e portatori di competenze specifiche con le quali è stata attivata una collaborazione quali ENEA, Fondazione Housing Sociale, Politecnico di Milano, Federcasa e Studio Legale Valaguzza, che ha realizzato un modulo formativo relativo alle procedure di procurement dedicato in modo particolare ai soggetti pubblici della filiera. Gli incontri individuali realizzati sono invece serviti a conoscere nel dettaglio le procedure operative e i portafogli dei soggetti aderenti, con l'obiettivo di selezionare potenziali progetti pilota sui quali realizzare approfondimenti e modellizzazioni.

Questa attività ha fatto emergere esigenze diverse e ha consentito di indentificare un gruppo di aziende più motivate con le quali è stato possibile realizzare un costante scambio di informazioni e lavorare su casi concreti da proporre alle aziende dell'offerta per raccogliere manifestazioni di interesse su potenziali interventi, maggiormente dettagliati al successivo paragrafo 5.1.3.





**Output:** è stato istituito il tavolo della domanda che completa l'ecosistema italiano Energiesprong con i titolari di portafogli immobiliari di servizi abitativi pubblici e sociali e sono emersi 2 casi studio concreti che sono stati oggetto di un lavoro di scouting di potenziali soluzioni per la realizzazione di interventi pilota. Il lavoro sul public procurement è stato sintetizzato in una prima versione delle linee guida pubblicate a fine 2023 all'interno della prima collana di guide Energiesprong.

**Beneficiari:** Le aziende Casa e le Cooperative di Social Housing che hanno approfondito i potenziali vantaggi dei sistemi di riqualificazione profonda; le pubbliche amministrazioni e i soggetti della domanda organizzata che sono stati informati riguardo al programma Energiesprong.

### 5.1.3 Gli interventi dimostratori

L'implementazione delle soluzioni è avvenuta parallelamente alla selezione e alla successiva progettazione di interventi dimostratori su nuovi potenziali edifici pilota.

**Obiettivo:** Selezionare edifici detenuti da soggetti privati, pubblici e cooperative di abitanti adatti per tipologia, contesto ed opportunità di contesto, ad essere oggetto di progetti dimostratori di retrofit con soluzioni industrializzate.

**Attività:** Il 2023 è stato caratterizzato da due fasi di lavoro sui progetti pilota determinate da due condizioni di mercato differenti.

La prima fase è stata impostata in regime di Superbonus 110%, proseguendo e sviluppando il lavoro sui piloti di "privati polverizzati" impostato nel 2022. Il lavoro ha consistito, lato offerta, nell'organizzazione di un contest per le imprese per lo sviluppo e la presentazione di soluzioni integrate per l'edilizia residenziale applicato su un edificio di 3 piani fuori terra, sito nella periferia di Milano; dal lato della domanda, è invece stata costruita una struttura relazionale e legale con il soggetto individuato quale referente del progetto. Il lavoro si è interrotto a seguito del blocco del sistema di cessione del credito, a partire da Febbraio, portando alla definizione di una nuova strategia sui progetti piloti.

La seconda fase, da marzo a dicembre, è stata invece ridirezionata verso detentori di patrimoni immobiliari pubblici e cooperative di abitanti, e in particolare verso i soggetti dell'ecosistema Energiesprong Italia, pur mantenendo l'attenzione su eventuali opportunità presentate da privati. Quattro edifici in particolare sono stati oggetti di approfondimento e lavoro.

Dall'analisi dei portafogli immobiliari delle cooperative di abitanti, nel frattempo coinvolte nel lavoro con la domanda, sono emerse due opportunità: un complesso nella zona nord Milano di 4 edifici e 144 alloggi totali e uno a Settimo Milanese, di 3 edifici e 86 alloggi totali; l'attività ha richiesto la costruzione di rapporti con i soggetti detentori, la raccolta della documentazione necessaria sugli edifici, la presentazione degli stessi quali opportunità alle aziende dell'offerta e sopralluoghi, creando le condizioni per l'elaborazione di offerte di intervento.

Un'altra opportunità di progetto pilota è nata dalla proattività di Imprendiroma, general contractor romano aderente a Energiesprong, ha portato alla proposta di un edificio in zona Tiburtina a Roma



ed al lavoro, guidato da EDERA di sviluppo e presentazione di quattro offerte di fattibilità tecnico economica.

Le sinergie con i progetti europei ed il lavoro con la domanda hanno portato ad un altro progetto pilota a Greve in Chianti, in Toscana; EDERA ha supportato il partner europeo nell'individuazione dell'edificio ed alla raccolta e selezione delle manifestazioni di interesse da parte delle aziende dell'offerta, sfociate nell'aggiudicazione di Fanti Legnami, poi nuovo aderente ad Energiesprong.

**Beneficiari:** Grazie ad il lavoro sui progetti piloti ed al confronto tra i soggetti della filiera, sono stati fatti passi avanti importanti per il movimento Energiesprong in Italia.

La domanda, i detentori di immobili e le cooperative di abitanti hanno potuto confrontarsi con l'approccio Energiesprong e comunicare le proprie necessità ed ambizioni.

Le aziende aderenti all'offerta hanno sviluppato e presentato le proprie soluzioni, valutandole in un confronto costruttivo con il network su casi concreti.

È stato inoltre sviluppato un prezioso know-how tecnico, economico e di dinamiche fondamentale, che è sfociato nella pubblicazione dei documenti della Collana Energiesprong, in particolare nel primo Catalogo delle Soluzioni Energiesprong.



#### 5.1.4 Impatti attesi

La riqualificazione profonda, ormai avviata in diversi Paesi europei, ha già prodotto importanti risultati in ambito ambientale, sociale ed economico. Basandosi su calcoli e casi studio provenienti dal network Energiesprong, è stato possibile ottenere stime sempre più dettagliate.

La riqualificazione Energiesprong è in grado di ridurre del 75% le emissioni di gas serra su 30 anni, rispetto al -50% raggiunto da interventi di retrofit BBC,<sup>8</sup> al -30% riscontrato per lo scenario demolizione e ricostruzione e al -10% per gli interventi di ristrutturazione minima. Dal punto di vista ambientale quindi, i dati provenienti a livello internazionale,<sup>9</sup> confermano i risultati ottenuti dal

<sup>8</sup> "Bâtiment Basse Consommation" (BBC) è il miglior standard di riqualificazione riconosciuto in Francia che prevede un consumo di energia primaria annuale massima di 80 kWh/m<sup>2</sup>.

<sup>9</sup> A Hem, in alta Francia, sono state riqualificate le prime 10 villette a schiera del 1952, con approccio Energiesprong. Maggiori informazioni: <https://www.energiesprong.fr/projet/renovation-10-logements-individuels-hem/>



progetto pilota italiano (meno 55% tCO<sub>2</sub>eq/mq rispetto a riqualificazione con tecnologie tradizionali e meno 75% rispetto a stato pre-intervento, come rappresentato in figura 6), rafforzandone la validità per la definizione di stime d'impatto più ampie.

Inoltre, per le 170 abitazioni del progetto pilota che ha terminato i lavori nel 2023, la riduzione attesa delle emissioni di gas serra sarà di circa 288 tCO<sub>2</sub>/anno (provenienti dall'involucro edilizio) che equivalgono all'anidride carbonica assorbita da circa 2000 alberi o risparmiata grazie alla riduzione del traffico urbano di 1.700.000 km. A questi si aggiungono anche 25 tCO<sub>2</sub>/anno, grazie alla produzione energetica rinnovabile dell'impianto fotovoltaico. Tali risparmi sono da considerarsi rispetto al caso in cui sugli edifici non venga fatto alcun intervento di retrofit e verranno confermati, negli anni, da un continuo monitoraggio dei consumi.

Inoltre, i valori ottenuti rappresentano solo un primo passo nella ricerca di un modello ottimizzabile e replicabile che possa dare risultati sempre più certi e sostenibili. Ad oggi, il principale obiettivo è dimostrare la fattibilità di processi di riqualificazione profonda e industrializzata nel contesto italiano, con il fine ultimo di attivare e sviluppare un mercato su ampia scala avente impatti significativi e misurabili.

Facendo sempre riferimento ad esperienze realizzate negli altri Paesi, anche a livello sociale la riqualificazione profonda con approccio Energiesprong, ha generato diverse externalità positive: è stato misurato un impatto concreto in termini di riduzione della povertà energetica grazie al minor fabbisogno degli edifici, aumento di sicurezza e salubrità dovuto all'eliminazione totale o parziale degli impianti a gas, miglior comfort abitativo legato alla garanzia di performance degli interventi. Il costo delle bollette su 30 anni nei diversi scenari è rappresentato in figura 7.

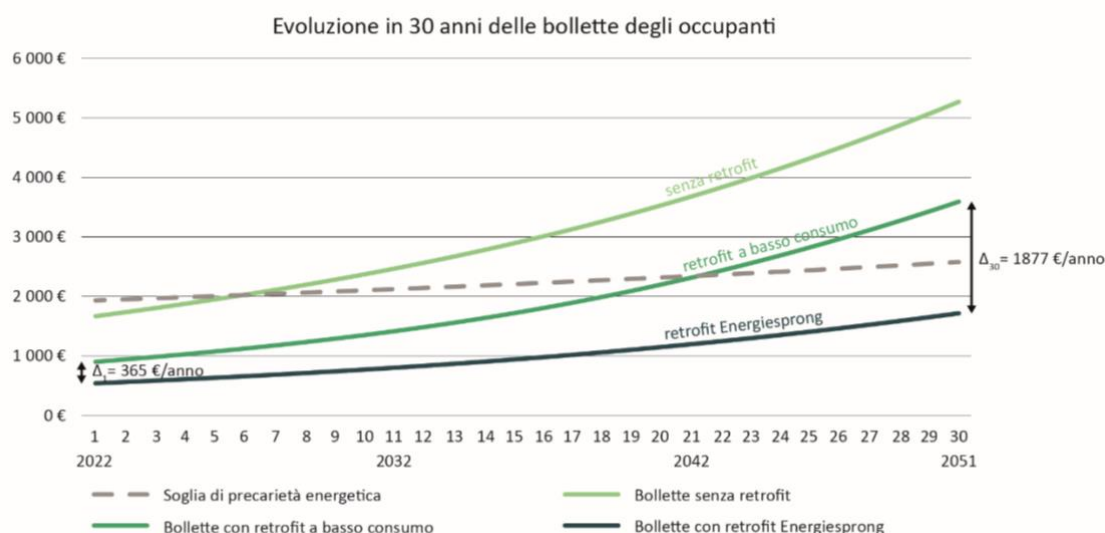


Figura 7: Stima Energiesprong Francia: variazione del costo delle bollette energetiche rispetto alla curva di povertà energetica per riqualificazioni con profondità differenti. Fonte: Energiesprong France

Una volta conclusi i primi progetti pilota, già a partire dai prossimi esercizi, è intenzione di EDERA monitorare tutti questi aspetti per confrontare i risultati raggiunti, il livello di soddisfazione degli



inquilini e in generale la modalità di sperimentazione del cambiamento, da parte dei beneficiari, dovuto all'intervento. Di particolare rilevanza sarà l'analisi del miglioramento della qualità abitativa negli edifici e della vivibilità dei quartieri di Edilizia Residenziale Pubblica.

Da un punto di vista economico, nel breve termine l'attivazione di processi di innovazione sta contribuendo all'aumento di produttività e allo svecchiamento del settore creando nuove opportunità di green job, ambito che fino a qualche anno fa difficilmente si conciliava con il mondo delle costruzioni. Inoltre, se si considera l'intero ciclo di vita dell'edificio riqualificato Energiesprong, sempre secondo l'esperienza francese, il costo totale risulta inferiore a quello di un retrofit tradizionale grazie ai maggiori risparmi e ricavi generati (vedi figura 8). Sul lungo termine, infine, le economie di scala e l'ottimizzazione del processo costruttivo offsite, porteranno ad una riduzione dei costi del solo intervento.

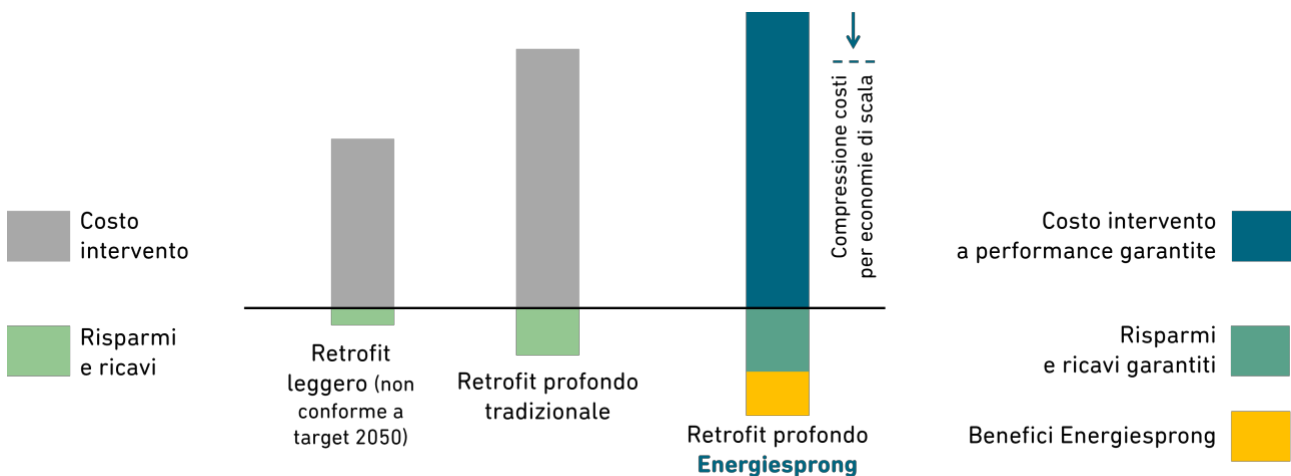


Figura 8: Confronto costi/ricavi della soluzione Energiesprong rispetto ad un retrofit leggero e a una riqualificazione profonda con approccio tradizionale. Fonte: Elaborazioni Energiesprong Italia e Francia

Già durante l'esercizio corrente è stata priorità di EDERA lavorare sulla definizione di business model in grado di individuare e valorizzare i benefici generati da riqualificazioni Energiesprong. Nel Canvas (figura 9), emerge, infatti, la definizione qualitativa di un modello economicamente sostenibile che coinvolge l'intera filiera costruttiva per produrre valore nei confronti di diverse categorie di clienti (sia pubblici che privati). La fattibilità tecnico-economica di ogni intervento (funzione del committente e del tipo di patrimonio posseduto o gestito) è, infatti, punto di partenza imprescindibile per la scalabilità dell'intero processo e la compressione effettiva dei costi. Per questo motivo, nei prossimi esercizi, grazie ai dati provenienti da progetti pilota e simulazioni, verranno monetizzati i vantaggi generati nell'intero ciclo di vita dell'edificio a partire dagli impatti misurati.

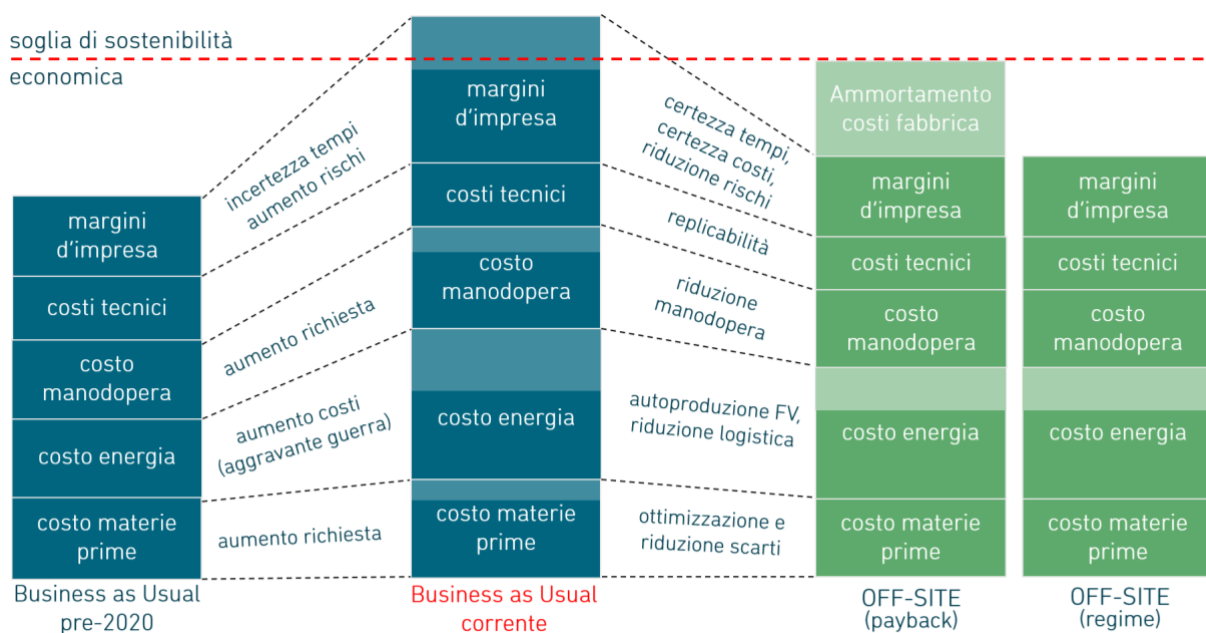


Figura 9: Energiesprong Italia Business Model

## 5.2 Costruire in modo inclusivo e sostenibile: la nuova costruzione offsite

La possibilità di realizzare nuova edilizia sociale in grado di rispondere alle necessità di diversi territori, a iniziare da Milano, dipende da diversi fattori ma in maniera significativa dai costi di costruzione. La possibilità di ricercare nuove modalità costruttive che affrontino l'oscillazione dei costi dei materiali da costruzione e la scarsità di manodopera disponibile è un'attività centrale per lo sviluppo dell'housing sociale. EDERA ha ricercato, coerentemente con diverse esperienze internazionali, la possibilità di affrontare questa sfida attraverso un percorso di industrializzazione del prodotto edilizio, al fine di utilizzare le economie di scala come una possibilità di contrazione del costo nello scenario attuale (business as usual) riportando i costi al di sotto della soglia di sostenibilità economica mantenendo inalterate e migliorando ove possibile le prestazioni dell'edificio e la sua qualità architettonica, come evidenziato in figura.





In effetti, nonostante un calo generale dei costi delle materie prime rispetto al 2022, il costo dei materiali da costruzione registra ancora un +20% di media rispetto ai livelli pre-covid, con alcuni picchi evidenziati in Tabella 1. Ciò è dovuto soprattutto alle incertezze di mercato, che portano ad un aumento dei prezzi dato dalla necessità i rischi da parte delle imprese di costruzioni. Lo scenario complessivo ha visto quindi una moderata stabilizzazione dei costi di costruzione complessivi, dato da una riduzione dei costi delle materie prime da un lato, ma anche da un tasso di inflazione crescente, che non ha permesso di abbassare i prezzi complessivi delle nuove abitazioni (+4,5% rispetto allo scorso anno).

Tabella 1: variazione annuale (2023) e rispetto al 2020 dei costi delle materie prime edili<sup>10</sup>

Materiale	variazione Gen 2023-Dic 2023	variazione Gen 2020-Dic 2023
Acciaio	-7%	+25%
Legno	-16%	+127%
Cemento	-2%	+72%
Vetro	-11%	+101%
Alluminio	-7%	+30%
Rame	-9%	+52%
Isolanti petroliferi (polistirene)	+5%	+39%
Isolanti minerali (lana di roccia)	-2%	+37%
Laterizi	+3%	+67%

Questo scenario evidenzia un vantaggio competitivo delle nuove costruzioni offsite rispetto alle tecnologie tradizionali, ottenuto grazie a buone pratiche di circolarità che consentono

<sup>10</sup> Fonte: ANCE e GAD



l'ottimizzazione e la riduzione dei materiali impiegati. Il ricorso all'offsite permette, al contempo, di ridurre l'esposizione finanziaria, grazie alla maggior rapidità nell'esecuzione delle opere in cantiere. In questa ottica, EDERA ha consolidato le competenze interne acquisite per la quantificazione dei benefici economici, sociali e ambientali - in termini sia qualitativi che quantitativi - dei sistemi industrializzati, concludendo gli studi di fattibilità avviati nel 2021. È stata quindi attivata una fase successiva, in cui si è passati dalla valutazione di fattibilità di un singolo intervento alla trasposizione dei risultati sull'intera pipeline pluriennale del cliente, cercando di capire le ripercussioni che tale cambio di approccio avrebbe nella realizzazione di tutti gli interventi pianificati.

#### Obiettivi:

- A. Concludere le fasi di analisi e validare i risultati ottenuti per il confronto tra un'iniziativa di nuova edilizia sociale "virtuale" realizzata con tecnologie offsite e una effettivamente realizzata dal cliente con sistemi tradizionali.
- B. trasporre i risultati ottenuti su una pipeline di sviluppi immobiliari pluriennali, analizzandone gli impatti ed i benefici.

#### Attività:

- A. EDERA ha completato uno studio di fattibilità che riguarda l'intero business plan di un intervento immobiliare per un player italiano, a partire dai costi di intervento, fino ai temi finanziari, inclusa la gestione e la manutenzione dell'opera. Sono stati rilevati notevoli vantaggi economici e sociali nell'applicazione di tecnologie industrializzate rispetto a quelle tradizionali.
- B. Lo studio di fattibilità è stato applicato sull'intera pipeline di interventi del cliente, analizzando gli impatti sugli aspetti costruttivi, economici e finanziari. In particolare, sono stati analizzati diversi scenari di produzione per la fabbrica al variare delle condizioni del mercato immobiliare e finanziario.

#### Output:

- A. Lo studio di fattibilità sul territorio italiano è stato completato confermando i notevoli vantaggi dal punto di vista degli ESG che erano stati identificati preliminarmente nel corso dell'anno precedente.
- B. È stata effettuata un'analisi economica-finanziaria dell'investimento in uno stabilimento produttivo per la realizzazione di tali interventi, valutando diversi scenari di mercato sia dal punto di vista immobiliare, che finanziario.

Beneficiari: Gli sviluppatori di Affordable Housing coinvolti grazie allo scambio di know-how avviato; gli inquilini e i cittadini come destinatari finali dei progetti che verranno realizzati.

### 5.3 Attivare sinergie internazionali sulla riqualificazione industrializzata: Progetti europei Horizon e LIFE



Nell'esercizio corrente EDERA ha portato avanti e avviato progetti europei in grado di abilitare e alimentare le attività di ricerca e sviluppo di Energiesprong Italia in modo il più possibile sinergico al programma di open Innovation stesso.

La Società ha proseguito le proprie attività per il progetto europeo Horizon 2020 Infinite (Industrialised durable building envelope retrofitting by all-in-one interconnected technology solutions)<sup>11</sup> e per il progetto LIFE Giga Regio Factory.<sup>12</sup> EDERA ha, inoltre, partecipato all'avvio dei progetti LIFE Street HP Reno<sup>13</sup> e LIFE Cosme Reno,<sup>14</sup> ed è subentrata ad un altro Partner italiano nel progetto LIFE BuildUPspeed.<sup>15</sup> La Società ha, infine, contribuito alla stesura di una nuova proposta, coordinata dalla Global Energiesprong Alliance, sempre nell'ambito del programma LIFE.

### 5.2.1 Progetto H2020 Infinite

Il 2023 è stato l'anno dei primi importanti risultati per il progetto europeo Horizon 2020 Infinite, grazie alla collaborazione con gli altri 18 partner provenienti da Italia, Slovenia, Francia, Olanda, Spagna, Germania e Austria.

**Obiettivo:** Lo scopo del progetto è aumentare l'adozione di specifici kit industrializzati volti alla riqualificazione profonda degli edifici per poter decarbonizzare quella parte di patrimonio edilizio europeo che risulta idoneo per l'applicazione e l'integrazione delle soluzioni sviluppate.

**Attività:** il contributo di EDERA nell'esercizio appena concluso ha riguardato tre ambiti di lavoro principali:

- continuo sviluppo di business model che permettano di valutare il potenziale di mercato delle soluzioni sviluppate.
- Impostazione del primo Outlook sulla riqualificazione profonda e industrializzata attraverso la definizione
- Organizzazione e partecipazione, ai primi eventi di divulgazione/disseminazione del progetto.
- Scouting e selezione di un nuovo partner tecnologico per la realizzazione del progetto pilota italiano situato a Greve In Chianti (FI), tramite l'analisi critica di proposte tecnico-economiche provenienti da realtà aderenti ad Energiesprong e non solo.

**Output:** A livello operativo sono stati consegnati i report di competenza del 2023.

In particolare, è stato redatto il primo report sui modelli di business contenente i tre modelli più promettenti e la valorizzazione, per ciascuno, di tutti i benefici (economici, sociali e ambientali) altrimenti non presenti o ridotti in interventi di riqualificazione tradizionali.

Inoltre, sono stati organizzati una conferenza e un workshop presso REbuild, evento annuale organizzato a Riva del Garda e punto di riferimento per l'innovazione sostenibile dell'ambiente costruito. Entrambi le sessioni si sono concentrate sul tema della riqualificazione offsite per una

---

<sup>11</sup> Call: H2020-NMBP-ST-IND-2018-2020; grant agreement N. 958397

<sup>12</sup> Call: LIFE-2021-CET-BUILDRENO; grant agreement N. 101077258

<sup>13</sup> Call: LIFE22-CET-LIFE Street HP Reno; grant agreement N. 101120015

<sup>14</sup> Call: LIFE22-CET-COSME RENO; grant agreement N. 101121032

<sup>15</sup> Call: LIFE21-CET-BUILDRENO-BuildUPspeed; grant agreement N. 101075843



transizione energetica inclusiva, portando testimonianze provenienti sia dal progetto Infinite che dalle esperienze Energiesprong italiane ed europee.

È stato, infine, individuato Fanti Legnami (nuovo aderente Energiesprong grazie al lavoro di coinvolgimento nel progetto Infinite) come fornitore di pannelli di riqualificazione integrati ed industrializzati per l'edificio di edilizia residenziale pubblica di Greve in Chianti (FI).

Beneficiari: Il networking e le attività realizzate hanno prodotto benefici e competenze per tutti i 18 partner coinvolti nel progetto e le categorie di stakeholders ad essi collegate. Tra essi vi sono Organizzazioni di Social Housing e Real Estate (Casa Spa, PolyOuvrages, Stanovanjsko podjetje) con i rispettivi inquilini, imprese (Rubner, Leitat, Physee, Synage, Greendelta, Nobatek, Vortice, Bouygues Construction, Grünstattgrau, Huygen Installatie Adviseurs, One Team, Aramis), centri di ricerca (Eurac, Instituto Valenciano de la Edificación, Institute for Innovation and Development of University of Ljubljana). A questi si aggiungono i partecipanti alla conferenza e al workshop di REbuild, un pubblico di più di 100 persone appartenenti al settore dell'edilizia.

### 5.2.2 Progetto LIFE Giga Regio Factory

In aggiunta alle attività svolte per H2020 INFINITE, la Società ha partecipato attivamente al progetto LIFE Giga Regio Factory, insieme al network Energiesprong, per un totale di 12 partner provenienti da Francia, Belgio, Germania e Italia.

Obiettivo: Lo scopo del progetto è attivare e abilitare l'intera filiera costruttiva per arrivare entro il 2030 a riqualificare ad energia-zero un milione di abitazioni con approccio offsite. Partendo dall'esperienza maturata nei primi retrofit Energiesprong in Europa, Giga Regio Factory vuole supportare e rendere possibile un cambiamento di scala in vista degli obiettivi al 2030 e 2050.

Attività: Il contributo di EDERA, durante il 2023, ha riguardato diversi ambiti di azione:

- Categorizzazione di soluzioni industrializzate idonee per il retrofit di specifiche tipologie edilizie volte alla creazione di volumi omogenei, per ottimizzare il processo e comprimere i costi;
- Interviste e analisi critica di diverse categorie di attori parte della filiera delle riqualificazioni tradizionali per individuare le aree di maggior carenza nell'ottica di una spinta all'industrializzazione. General contractor, imprese di costruzione, progettisti sono stati coinvolti per accelerare l'adozione di tecnologie offsite innovative, mentre i fornitori di componenti e produttori di soluzioni sono stati ingaggiati per aumentare produttività e capacità d'investimento i stabilimenti produttivi;
- Impostazione di un primo pacchetto formativo con diversi livelli di profondità e ingaggio, principalmente rivolto alle imprese edili del mondo ANCE;
- Organizzazione di un project meeting a Milano, in occasione degli Energiesprong Renovation Days per attivare ulteriori collaborazioni extraterritoriali e mostrare l'internazionalità del movimento agli stakeholders italiani presenti all'evento.



- Presentazione del progetto (contesto, obiettivi, attività) e successivo tavolo di discussione presso SAIE Bari (fiera italiana sull'edilizia e le costruzioni) sulle possibilità di industrializzazione del settore nel Sud Italia.

Output: A livello operativo sono stati strutturati e prodotti i primi report di competenza del 2023. Il più rilevante e strategico per le future attività di EDERA riguarda la definizione dei parametri chiave per valutare il potenziale d'industrializzazione di un edificio da un lato, e la scelta delle soluzioni tecnicamente più idonee, dall'altro. Il lavoro è stato possibile grazie alla raccolta di feedback da parte degli aderenti Energiesprong (sia detentori di patrimoni immobiliari che fornitori di componenti offsite) e all'esperienza acquisita con i primi progetti pilota.

Beneficiari: I 12 partner coinvolti nel progetto e le categorie di stakeholders ad essi collegate: organizzazioni di Social Housing (tra cui Housing Europe, Est Métropole Habitat, Association des organismes Hlm AURA) con i rispettivi gestori, inquilini, aziende, enti che verranno formati, centri di consulenza e ricerca (GreenFlex, Pouget Consultants, Energies Demain, Pole GreenWin, Green Invest Berlin GmbH, Centre scientifique et technique de la construction). A questi si aggiungono i 20 addetti ai lavori che hanno partecipato alla presentazione e al tavolo di discussione presso Saie Bari.

### 5.2.3 I progetti LIFE Street HP Reno, LIFE Cosme Reno e LIFE BuildUPspeed

Durante l'ultimo trimestre, l'attività di EDERA si è concentrata anche sull'avvio dei lavori dei tre nuovi progetti LIFE, a seguito della comunicazione di assegnazione da parte della Commissione Europea (Street HP Reno e Cosme Reno) e della richiesta di sostituzione di un altro Partner italiano per BuildUPspeed.

La Società ha, quindi, partecipato ai primi project meeting conoscitivi tenutisi a ottobre e novembre 2023. In tale sede sono state approfondite le attività a cui prenderà parte la Società in ognuno dei tre progetti. EDERA ha, inoltre, avuto l'opportunità di entrare in contatto con nuove realtà, imprese e centri di consulenza che sono in prima linea per quanto riguarda l'innovazione del processo costruttivo e la decarbonizzazione dell'ambiente costruito su scala europea.

LIFE STREET HP RENO ha lo scopo di definire modelli tecnico-economici per l'applicazione su scala distrettuale e urbana di pompe di calore in Italia, Francia, Germania e Belgio. (per un totale di 11 Partner).

In particolare, EDERA contribuirà a sviluppare un database di soluzioni disponibili che possano essere facilmente applicate su quartieri selezionati nelle principali periferie italiane. Successivamente, si concentrerà sulla definizione di possibili contratti collettivi di procurement per ottimizzare e facilitare il processo di acquisto. Entrambe le attività verranno accompagnate da momenti di sensibilizzazione, ingaggio e formazione di comuni, autorità locali, associazioni di inquilini ma anche produttori e installatori delle soluzioni stesse.

Per il progetto Street HP Reno, la Società non ha solo il ruolo di Partner operativo ma è anche Coordinatore, mansione che le consente di acquisire credibilità, capacità gestionali e know-how amministrativo - finanziario nell'ambito dei progetti europei, aree strategica per lo sviluppo delle attività di ricerca e innovazione di EDERA.





Beneficiari principali del progetto, oltre al network dei Partner, saranno gli abitanti dei quartieri coinvolti nell'installazione su scala di pompe di calore che verranno acquistate a prezzi ridotti, e contribuiranno alla riduzione delle bollette energetiche.

LIFE COSME RENO mira a preparare le Piccole e Medie Imprese alla realizzazione di interventi diffusi di riqualificazione industrializzata in Francia, Olanda, Italia, Lituania, Belgio e Germania (per un totale di 13 Partner).

In particolare, EDERA si occuperà di analizzare e proporre nuovi strumenti che permettano alle PMI di cooperare (creando nuove filiere con spazi produttivi condivisi in grado di proporre interventi innovativi) ma anche di adottare scelte più consapevoli (tramite la misurazione semplificata dell'impatto carbonico delle diverse tecnologie implementate). La Società sarà anche responsabile della definizione di nuovi strumenti finanziari rivolti alle PMI con forte spinta innovativa e fondi assicurativi che possano tutelare le realtà proponenti riqualificazioni con garanzia di prestazione sul lungo periodo (dai 15 anni in su).

Beneficiari principali del progetto, oltre al network dei Partner, saranno tutte le imprese di costruzione di piccole e medie dimensioni distribuite sul territorio che potranno innovare il proprio processo di riqualificazione, aumentando i margini e riducendo i rischi (assicurativi per le figure manageriali e di infortunio per gli operai in cantiere).

LIFE BUILDUPSPEED ha come obiettivo l'accelerazione delle riqualificazioni profonde del patrimonio edilizio europeo tramite lo studio di nuovi modelli per incrementare la capacità produttiva degli attuali stabilimenti in Olanda, Italia, Spagna, Francia e Austria (per un totale di 18 Partner).

Più nel dettaglio, EDERA analizzerà le strategie d'implementazione di fabbriche ibride, volte alla produzione di componenti industrializzati sia per la nuova costruzione che per la riqualificazione/rigenerazione di aree urbane. Successivamente, si focalizzerà sullo studio di fattibilità del modello sviluppato per un caso studio specifico: un isolato di edifici di edilizia residenziale pubblica milanese che hanno un elevato potenziale di replicabilità.

Beneficiari principali del progetto, oltre al network dei Partner, saranno gli inquilini del quartiere di edilizia sociale selezionato per il caso studio e l'intera filiera che ottimizzerà il processo di riqualificazione, allontanandosi da schemi produttivi tradizionali.

#### 5.2.4 Altri progetti europei presentati

Nel novembre 2023, è stato presentato un nuovo progetto LIFE<sup>16</sup> appartenente al programma CET (Clean Energy Transition), che mira a facilitare una transizione energetica sostenibile e resiliente finanziando azioni di coordinamento e sostegno in tutta Europa.

La scelta del progetto è stata di carattere strategico, sia per il tipo di tematiche affrontate, sia per proseguire le collaborazioni con la neonata Global Energiesprong Alliance. La proposta si chiama Reno Tides e si concentra sull'innovazione del processo e sullo sviluppo di strumenti adeguati a fornire un approccio di retrofit industrializzato, strutturato in due o tre fasi che consenta di raggiungere classi energetiche elevate (A o B) lavorando su schemi di acquisto collettivo di sistemi

---

<sup>16</sup> Call: LIFE-2023-CET-BETTERRENO



offsite per facciate e copertura. Le attività proposte risultano complementari a quelle del progetto già attivo LIFE Street HP Reno che si focalizza, invece, su pompe di calore e moduli energetici. Il Consorzio proponente è composto da 12 Partner provenienti da Austria, Lituania, Francia, Italia, Germania e Olanda, con una forte esperienza nella riqualificazione Net Zero, in linea con il movimento di open innovation Energiesprong.

## 5.4 Un percorso di formazione innovativo e diversificato: ANCE, Politecnico di Milano, Off-site Technologies for Architecture

Nell'ultimo biennio di attività della Società è chiaramente emersa una duplice necessità:

- creare consapevolezza su tematiche nuove come quelle delle costruzioni/riqualificazioni offsite per innescare un cambiamento culturale nei confronti del settore delle costruzioni italiano;
- coinvolgere un numero crescente di soggetti chiavi all'interno della filiera del valore che vadano dai produttori di soluzioni, ai general contractor, fino ai progettisti in grado di introdurre qualità architettonica e funzionale agli interventi industrializzati.

In questo contesto e grazie al know-how acquisito in ambito offsite, EDERA ha avviato il proprio programma formativo, agendo su due diversi livelli di profondità:

1. ENTRY LEVEL: erogazione di contenuti di base sull'industrializzazione edilizia aperta a diversi target (tecnici e non, inclusi gli studenti universitari) al fine di diffondere nuovi approcci più produttivi e sostenibili;
2. ADVANCED: corsi e formazione specifica per tecnici e dirigenti che desiderano approfondire aspetti peculiari sui temi della produzione edilizia, della tecnologia, della logistica di cantiere e della strategia di intervento con i relativi benefici derivanti da tali approcci.

Le principali attività formative svolte nel corso del 2023 sono state rivolte a tre destinatari: Imprese di costruzione; Università; Master.

### 1. Imprese di costruzione

L'analisi del gap formativo effettuata per ANCE Giovani ci ha permesso di individuare le principali necessità formative del settore per rispondere alle odierne sfide tecnologiche ed economiche e di strutturare un percorso formativo adeguato, anche, grazie all'inserimento di moduli gratuiti aggiuntivi finanziati dal progetto europeo LIFE Giga Regio Factory e volti alla formazione delle imprese edili sull'innovazione nelle riqualificazioni (industrializzazione, aumento produttività, ottimizzazione processo, decarbonizzazione).

Parallelamente, grazie alla collaborazione con Fondazione Dynamo<sup>17</sup>, è stato attivato un progetto volto alla formazione dei dirigenti di un'impresa di costruzione, leader nel loro mercato. Avendo già

---

<sup>17</sup> Fondazione Dynamo nasce nel 2003 con la missione di supportare la progettazione e lo sviluppo di organizzazioni di impresa che affrontano temi di interesse sociale, come istruzione, sanità, servizi sociali e ambiente, favorendo nel contempo nuova occupazione. In particolare, l'obiettivo di Fondazione Dynamo è sviluppare un modello di "Venture Philanthropy" che crei nuove forme e opportunità di connessione tra il "profit" e il "non-profit", ancora distanti ma assolutamente interdipendenti, proponendo un'alternativa al finanziamento pubblico.



i clienti esperienza sui temi offsite, il corso di tipo ADVANCED, si è concentrato –in due giornate di lavoro- sui temi strategici, imprenditoriali e le opportunità di mercato inesplorate dall’azienda.

## **2. Politecnico di Milano**

Il cambiamento e l’innovazione trovano il loro motore nei giovani professionisti; è per questo che EDERA si è impegnata, sin dal principio, a diffondere, comunicare e coinvolgere gli studenti tramite seminari didattici ENTRY LEVEL e la co-relazione di alcune tesi di laurea. In particolare nel corso dell’anno sono state fatte lezioni a studenti universitari e laureandi dei corsi di Architettura e Ingegneria Edile del Politecnico di Milano.

## **3. Master Offsite Technologies for Architecture**

L’impegno di EDERA nella formazione di tecnici specialisti sui temi dell’offsite è stato ribadito grazie alla partecipazione e al patrocinio del Master organizzato da Manni Group con YACademy, durante il quale è stato realizzato un seminario tecnico (ADVANCED) sull’applicazione di tecnologie offsite per il retrofit di edifici esistenti. In tale occasione abbiamo potuto formare architetti e ingegneri italiani e stranieri, provenienti da 15 paesi diversi, con interesse professionale verso l’approccio offsite.

## **5.5 Divulgare e creare consapevolezza: le attività di comunicazione e advocacy**

Durante il 2023 è stato dato un forte impulso a tutte le attività di comunicazione di EDERA e delle iniziative in corso, con una particolare enfasi su Energiesprong.

Il rinnovato sito internet aziendale è stato ulteriormente implementato attraverso la creazione costante di contenuti, con oltre 42 articoli pubblicati nella sezione News e l’organizzazione della sezione Risorse, dove sono stati resi disponibili una presentazione istituzionale, un pieghevole, i bilanci sociali annuali e la rassegna stampa.

A questo sito si è andato ad aggiungere il nuovo sito web Energiesprong.it, coordinato dal punto di vista grafico e realizzativo con quello aziendale, dove sono stati collocati contenuti divulgativi relativi al lavoro in corso e ai risultati raggiunti e creata una sezione dedicata ai partner aderenti all’ecosistema Energiesprong Italiano. Nel corso del 2023 le piattaforme web sono state utilizzate da oltre 29.000 visitatori.

Con riferimento alle relazioni con i media, sono stati oltre 20 gli approfondimenti e gli articoli dedicati a EDERA e a Energiesprong sulle principali testate di riferimento per il mondo dell’edilizia e dell’energia. Tra questi vale la pena di citare lo speciale pubblicato su L’industria delle Costruzioni, il bimestrale di ANCE, gli articoli dedicati ad EDERA sulle riviste Innovazione Ecologica, Imprese Edili, InGenio, Materia Rinnovabile, QualEnergia e la menzione come impresa innovativa sulla guida dedicata al No profit del Sole 24 Ore. Un grande riscontro è stato inoltre generato dalla pubblicazione su Radio24 del podcast con Thomas Miorin SmartCity XL e dalla replica della trasmissione Report di Rai3 dedicata a Energiesprong.



Tabella 2: uscite stampa 2023

Testata	Titolo	Data
<b>Imprese Edili</b>	Il cantiere innovativo	12/2023
<b>QualEnergia</b>	Energiesprong Italia	12/2023
<b>RAI 3 - Report</b>	Il Bonus è finito	03/12/2023
<b>soloscuola.it</b>	Case alternative, l'iniziativa Energiesprong per interventi edilizi sostenibili, and alla portata della tutti	07/12/2023
<b>ventidisocieta.it</b>	Case green, l'iniziativa Energiesprong per interventi edilizi sostenibili e alla portata di tutti	06/12/2023
<b>La Stampa</b>	Case green, l'iniziativa Energiesprong per interventi edilizi sostenibili e alla portata di tutti	06/12/2023
<b>Huffingtonpost</b>	Case green, l'iniziativa Energiesprong per interventi edilizi sostenibili e alla portata di tutti	06/12/2023
<b>Il Secolo XIX</b>	Case green, l'iniziativa Energiesprong per interventi edilizi sostenibili e alla portata di tutti	06/12/2023
<b>Repubblica</b>	Case green, l'iniziativa Energiesprong per interventi edilizi sostenibili e alla portata di tutti	06/12/2023
<b>La Provincia Pavese</b>	Case green, l'iniziativa Energiesprong per interventi edilizi sostenibili e alla portata di tutti	06/12/2023
<b>Innovation Nation</b>	Riqualificazione energetica degli edifici, Energiesprong Italia in campo con 50 aziende e 150 mila alloggi gestiti	06/12/2023
<b>ImpresEdili News</b>	Riqualificazione scalabile in linea con i target di decarbonizzazione	04/12/2023
<b>Radio 24</b>	Smart City XL, I trend dell'innovazione	19/06/2023
<b>InGenio</b>	Il modello Energiesprong	24/05/2023
<b>Sole 24ore - Guida No Profit</b>	Efficienza energetica	12/04/2023
<b>Materia Rinnovabile</b>	Un Salto energetico per l'edilizia pubblica	07/04/2023
<b>InGenio</b>	Tavolo di Lavoro Energiesprong	05/04/2023
<b>Imprese Edili</b>	La transizione energetica e il modello Energiesprong	28/03/2023
<b>Industria delle Costruzioni 489</b>	Un cambio di Paradigma	02/2023
<b>Innovazione Ecologica</b>	Energiesprong, Case nate in fabbrica	01/2023

Con riguardo agli eventi sono stati oltre 15 gli appuntamenti che, nel corso del 2023, hanno visto EDERA protagonista. Tra questi vale la pena ricordare il convegno organizzato a Roma da Federcasa alla presenza del Ministro delle infrastrutture, Il Forum dell'Abitare promosso dal Comune di Milano, le fiere Key Energy, REbuild e SAIE Bari, dove EDERA ha realizzato diverse conferenze e workshops, gli incontri Milano Fire Summit, e altri seminari presso il Fraunhofer Italia e Hilti.

EDERA ha anche organizzato direttamente diversi eventi con la partecipazione dei propri partners e di rappresentanti delle istituzioni. Questo è avvenuto nel contesto della Milano Green Week e della Milano Digital Week e in occasione della prima edizione italiana degli Energiesprong Renovation Days, un appuntamento realizzato presso Cariplo Factory a Milano che ha visto riuniti insieme oltre



300 partecipanti tra i protagonisti del movimento Energiesprong Italia e i rappresentanti del Comune di Milano, e ha generato una discreta attenzione sulla stampa generalista e di settore, raggiungendo oltre 1.200 spettatori sui canali online.

Nel corso dei Renovation Days sono stati presentati la Guida alla progettazione, il Catalogo delle soluzioni italiane e le linee guida per il procurement pubblico Energiesprong, già illustrati ai paragrafi precedenti, che sono stati successivamente resi disponibili per il download gratuito sul sito web istituzionale e offerti in versione stampata con un servizio di print on demand.

Un capitolo a parte meritano le iniziative di divulgazione più strettamente tecnica organizzate in collaborazione con i propri partners, che hanno preso la forma di un intervento alla Hilti Seismic Academy, della partecipazione al webinar sulla decarbonizzazione dei sistemi di riscaldamento promosso da Kyoto Club e Legambiente e del patrocinio al Master Offsite Technology for Architecture organizzato da Manni Group con YACademy, con la partecipazione all'evento di lancio del corso e a una delle lezioni.

Nel 2023 sono anche state discusse, presso il Politecnico di Milano e l'Università La Sapienza di Roma, due tesi di laurea dedicate ad Energiesprong e allo studio di alcuni casi applicativi, mentre una menzione al primo pilota Energiesprong italiano è stata inserita nella pubblicazione *"Il retrofitting tecnologico, energetico e bioclimatico nell'edilizia - Tecnologie e soluzioni tecniche per il miglioramento della prestazione energetico-ambientale degli edifici"*, curato dal Prof. Domenico D'Olimpio, edizioni Legislazione Tecnica.

I canali social sono stati alimentati nel corso dell'anno con cadenza settimanale attraverso la condivisione di articoli, eventi e informazioni relative alle attività aziendali in sinergia con quanto pubblicato sui siti internet. La costante presenza sulle piattaforme social, con 96 post realizzati, ha garantito una crescita regolare dei followers, con incrementi marcati in corrispondenza di eventi quali SAIE Bari e Renovation Days. Il totale dei seguaci sulla piattaforma LinkedIn in particolare è aumentato di circa 500 unità nel 2023 arrivando a fine anno a contarne oltre 1.600, con 70.000 impression generate.

Sono parimenti cresciuti il canale Youtube aziendale, che contiene 20 video tra registrazioni dei principali eventi realizzati e disponibili on demand e video promozionali, e la newsletter, inviata con cadenza mensile e raddoppiata fino a circa 2.000 iscritti nel corso del 2023.

Le attività di advocacy sono, infine, state realizzate per il tramite di partnership che sono state consolidate dagli anni precedenti. In particolare, la Energiesprong Global Alliance, fondazione di diritto olandese con la quale EDERA ha attivato un accordo di collaborazione che garantisce l'espressione di un proprio rappresentante nell'organo di gestione, ha riorganizzato la propria struttura per provvedere anche attività di lobbying e advocacy dirette alle istituzioni europee, ai network associativi e ai riconoscimenti internazionali. Questo ha generato opportunità di partecipazione a bandi di progetto, premi, convegni ed eventi di networking internazionali cui hanno partecipato diversi collaboratori e partner nel corso di tutto l'anno. Riunioni periodiche sono state organizzate anche tra gli staff di comunicazione dei diversi team europei che aderiscono al network





Energiesprong per coordinare la produzione di contenuti grafici e divulgativi e costruire un'agenda comune di appuntamenti.

A livello italiano è stato proficuamente portata avanti la collaborazione con Kyoto Club, che ha garantito l'opportunità di partecipare a webinar ed eventi e ha cofinanziato la realizzazione di un convegno nel contesto della Milano Green Week.

Nel corso del 2023 EDERA ha aderito al Manifesto "Insieme per contrastare la povertà energetica" promosso da Banco dell'energia onlus, ente filantropico promosso da A2A e dalle Fondazioni AEM, ASM ed LGH. Si tratta di un'iniziativa nata per fare rete e aiutare le persone e le famiglie in difficoltà economiche e sociali, con particolare attenzione alla povertà energetica, l'incapacità cioè di acquistare beni e servizi energetici essenziali, con conseguenze sul benessere e la salute delle persone.



## 6. SITUAZIONE ECONOMICO – FINANZIARIA

Il Bilancio di esercizio 2023 di EDERA si è chiuso con un valore della produzione di 739.682 € (701.227 € nel 2022) e un utile di 11.248 € (12.649 € nel 2022)-

I principali proventi sono stati così suddivisi in base alla tipologia di erogatore:

Prospetto dei proventi per tipologia di erogatore	2020 - 2021	2022	2023
Imprese	188.000 €	457.000 €	318.988 €
Enti pubblici	11.668 €	54.223 €	220.694 €
Enti del terzo settore	161.984 €	190.000 €	200.000 €

I ricavi classificati sotto la voce "Imprese" sono composti primariamente da fatture per l'adesione al programma di innovazione e co-progettazione Energiesprong e da servizi di consulenza relativi all'edilizia offsite.

Alla voce "Enti pubblici" è indicata la quota di spettanza dei 5 progetti europei avviati: Horizon 2020 INFINITE, LIFE Giga Regio Factory, LIFE Street HP Reno, LIFE Cosme Reno, LIFE BuildUPspeed, in base allo stato di avanzamento dei progetti.

Infine, alla voce "Enti del terzo settore", è registrato il contributo di Fondazione Cariplo volto al sostegno delle attività di ricerca e sviluppo per l'edilizia abitativa a Milano, in considerazione della natura innovativa e dell'elevato impatto ambientale e sociale dei progetti perseguiti da EDERA.

Il totale dei costi di produzione nel 2023 è stato pari a 720.181 € (678.034 € nel 2022), costituiti prevalentemente dai compensi corrisposti ai dipendenti, ai collaboratori e agli organi di amministrazione e controllo, con i relativi oneri contributivi. Le restanti spese derivano principalmente dalla locazione della sede societaria e dall'acquisto di attrezzatura e servizi. Per ulteriori dettagli sulla situazione finanziaria si rimanda alla nota integrativa al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2023.



## 7. ALTRE INFORMAZIONI

Come precedentemente dettagliato nel presente documento, la Società sta operando per abilitare un mercato di soluzioni in grado di rigenerare in modo più profondo l'ambiente costruito. Il focus dedicato alle tematiche ambientali rappresenta il core business della Società ed è interamente integrato nella strategia ambientale. Per questa ragione i principali risultati raggiunti in tal senso sono già stati evidenziati in tutti i capitoli del presente Bilancio sociale.

EDERA ha strutturato le proprie attività aziendali, siano esse presso la sede o nel corso di riunioni esterne, incontri e trasferte all'estero, per rispondere ai più rilevanti standard di sostenibilità. Possono essere menzionati, a titolo di esempio non esaustivo, gli acquisti green, i meeting realizzati online, il ricorso allo smart working, gli spostamenti con mezzi pubblici e in condivisione, la sostituzione dei viaggi in aereo con il treno, ove possibile.

Con riferimento al 2023, l'Assemblea Ordinaria dei Soci si è riunita in data 7 aprile 2023 per deliberare in merito alla proposta di approvazione del Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 e alla proposta di destinazione dell'utile di esercizio.

I soci hanno altresì provveduto a deliberare, in data 20 giugno 2023 sull'approvazione del Bilancio Sociale 2022 di EDERA.

Nel corso del 2023 il Consiglio di Amministrazione di EDERA si è riunito in data 2 marzo e in data 27 settembre 2023. Il Consiglio di Amministrazione ha altresì deliberato su taluni punti all'ordine del giorno di interesse della Società mediante procedura di consultazione scritta del 12 giugno e del 17 novembre 2023.



## 8. MONITORAGGIO SVOLTO DALL'ORGANO DI CONTROLLO

### **Attività di monitoraggio dell'osservanza delle finalità sociali da parte dell'impresa sociale, svolta dall'organo di controllo ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D.Lgs.112/2017**

Il Sindaco Unico, quale organo di controllo dell'impresa sociale, ha svolto l'attività di monitoraggio dell'osservanza delle finalità sociali ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D.Lgs. 112/2017, mediante la partecipazione alle riunioni degli organi sociali e autonome verifiche, ad esito delle quali ha riscontrato:

- l'osservanza delle finalità sociali, con particolare riguardo alle disposizioni previste dal citato decreto legislativo in materia di svolgimento da parte dell'impresa, in via stabile e principale, delle attività di cui all'art. 2, comma 1, in conformità con le norme particolari che ne disciplinano l'esercizio;
- il perseguimento dell'assenza dello scopo di lucro, con l'osservanza del divieto di distribuzione anche indiretta di utili, avanzi di gestione, fondi e riserve a fondatori, soci, associati, lavoratori e collaboratori, amministratori ed altri componenti degli organi sociali, tenendo conto degli indici di cui all'art. 3, comma 2, lettere da a) a f);
- il rispetto delle disposizioni in materia di struttura proprietaria e disciplina dei gruppi di cui all'art. 4 del D.Lgs. 112/2017;
- l'adeguatezza del trattamento economico e normativo dei lavoratori, tenuto conto dei contratti collettivi vigenti e l'osservanza del parametro di differenza retributiva massima di cui all'art. 13, comma 1.

### **Attestazione di conformità del bilancio sociale alle linee guida di cui al decreto 4 luglio 2019 del Ministero del lavoro e delle politiche sociali, redatta dall'organo di controllo ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D.Lgs.112/2017**

Il Sindaco Unico ha verificato:

- la generale conformità della struttura del bilancio sociale rispetto all'articolazione per sezioni di cui al paragrafo 6 delle linee guida;
- la sostanziale presenza nel bilancio sociale delle informazioni di cui alle specifiche sotto-sezioni previste al paragrafo 6 delle linee guida;



- il rispetto dei principi di redazione del bilancio sociale di cui al paragrafo 5 delle linee guida.

Ad esito di tale verifica, il Sindaco Unico attesta che il bilancio sociale è stato redatto in conformità alle linee guida che ne stabiliscono la predisposizione, emanate ai sensi dell'art. 9, comma 2, del D.Lgs. 112/2017 con Decreto 4 luglio 2019 del Ministero del lavoro e delle politiche sociali.

Il Sindaco Unico  
(dr.ssa Piera Tula)



# EDERA

Srl Impresa Sociale

Via Bergognone, 34  
20144 Milano  
C.F. e P.IVA: 11480140968  
info@edera.city  
PEC: edera@pecimprese.it

