

CMSA



Presentazione6

Identità e Valori	8
Governance, Highlights	10
Codice Etico, Modello 231	11
Qualifiche SOA	12
Certificazioni	13

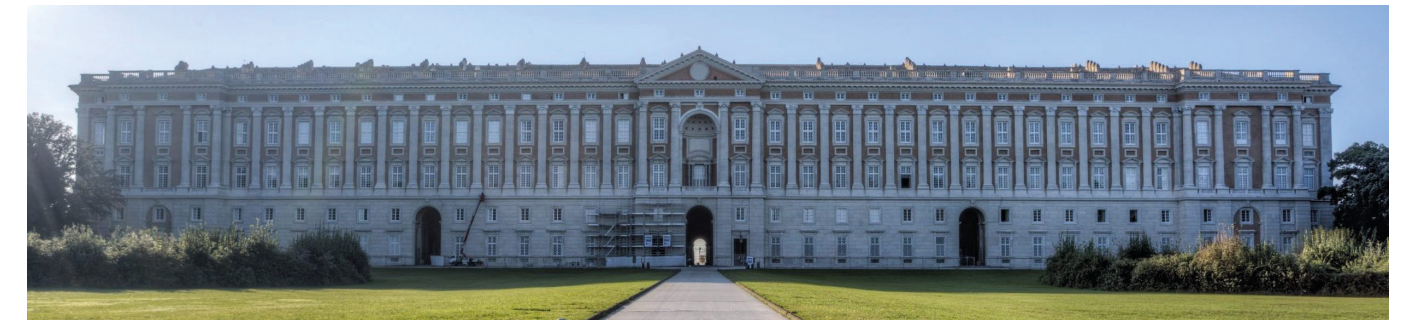
Visione e Competenze14

Sostenibilità	16
Cultura della Sicurezza	18
BIM e Digitalizzazione	20
Tecniche Avanzate di Consolidamento	22
Partenariato Pubblico-Privato	23

Principali Realizzazioni24

Restauro	28
Interventi per la Sanità	36
Interventi per l’Istruzione	40
Interventi per Attività Commerciale, Direzionale, Ricettiva	44
Mobilità e Infrastrutture	48
Ambiente	52
Manutenzione e Gestione	54
Edilizia per Abitare	58
Partenariato Pubblico-Privato	62

PRESENTAZIONE





Identità e Valori

Dal 1944 CMSA è una comunità di lavoro prima ancora che un'impresa. Nata a Montecatini Terme dalla volontà di un gruppo di muratori e sterratori uniti dall'idea di costruire futuro attraverso il proprio mestiere, la Cooperativa ha consolidato nel tempo un patrimonio fatto di competenze tecniche, senso di responsabilità e forte appartenenza.

Oggi CMSA opera su tutto il territorio nazionale nei settori delle costruzioni, del restauro, della gestione e manutenzione e dei servizi ambientali. La sua forza risiede nella partecipazione attiva dei soci, che condividono valori, obiettivi e un'identità radicata: lavorare con cura, rispettare il patrimonio comune, contribuire allo sviluppo dei territori e delle comunità.

Il lavoro quotidiano è guidato da una cultura professionale che fonde esperienza, metodo, capacità organizzativa e attenzione alle persone. Ogni intervento è affrontato con rigore tecnico e con la consapevolezza di rappresentare la Cooperativa e i suoi valori storici. La qualità dell'opera realizzata è il risultato della cura che ciascun socio mette nel proprio operare.



CMSA opera come partner industriale integrato al servizio delle comunità, con un approccio che unisce competenza tecnica, cultura del progetto e capacità realizzativa. In qualità di impresa generale, l'azienda presidia l'intero ciclo di vita delle opere — dalla progettazione alla costruzione, dal restauro alla gestione e manutenzione — garantendo qualità, sostenibilità e continuità operativa.

Nel corso della sua storia, CMSA ha sviluppato un portafoglio multidisciplinare che abbraccia settori strategici per il benessere delle persone e per la crescita dei territori. Le attività comprendono:

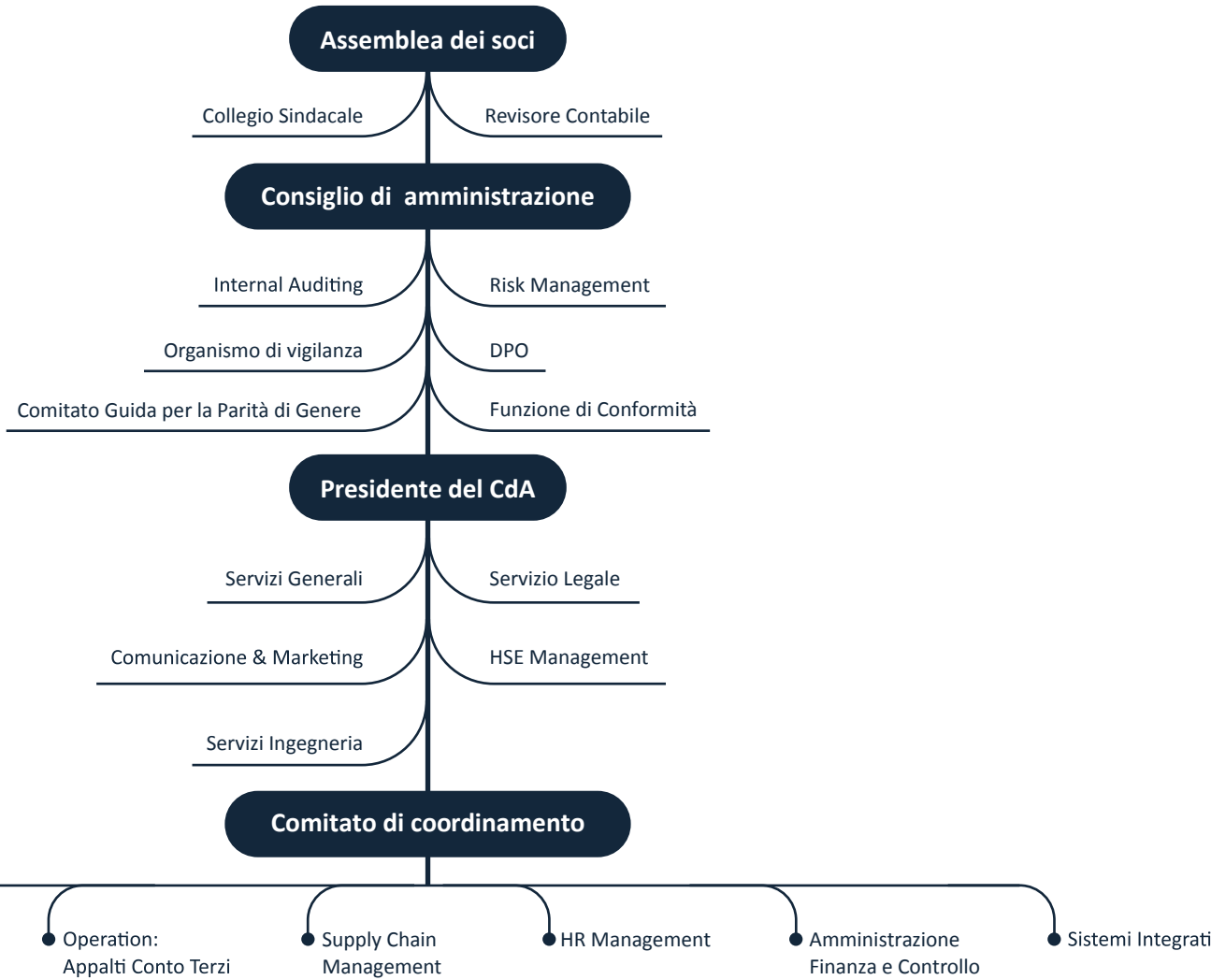
- Tutela e valorizzazione dei beni culturali e monumentali
- Edilizia civile, residenziale, direzionale e industriale
- Edilizia museale e turistico-ricettiva
- Edilizia commerciale e interventi per la grande distribuzione
- Edilizia sanitaria e ospedaliera
- Edilizia scolastica, universitaria e per la ricerca
- Infrastrutture viarie e opere di ingegneria civile
- Infrastrutture di rete e servizi tecnologici
- Gestione e manutenzione di patrimoni immobiliari e impiantistici
- Sistemazioni ambientali e gestione ecologica del territorio
- Impianti e tecnologie per il trattamento dei rifiuti
- Progetti speciali e sviluppi immobiliari
- Concessioni e operazioni di partenariato pubblico-privato (PPP)

Questa ampia competenza multisetoriale consente a CMSA di accompagnare istituzioni pubbliche, enti territoriali e operatori privati nella realizzazione di interventi che generano valore, rafforzano le infrastrutture e innalzano la qualità dello spazio urbano e sociale.

Governance

La governance cooperativa riflette un modello partecipato, basato sul contributo delle persone e sulla condivisione delle responsabilità. L'Assemblea elegge il Consigliod'Amministrazione, cui sono affidati la direzione strategica, la pianificazione e il controllo dei risultati. Le attività operative sono svolte dalle Direzioni tecniche e dai servizi di supporto, che integrano competenze specialistiche e attenzione al coordinamento.

La struttura organizzativa valorizza le professionalità interne e promuove un approccio fondato sulla trasparenza, sul confronto e sulla responsabilità diffusa. La partecipazione dei soci non è solo un principio statutario, ma rappresenta un elemento identitario che rafforza la qualità del lavoro e la solidità dell'impresa.



Highlights

Dati Bilancio 2024



98 Mln €
Valore della produzione



347 Mln €
Portafoglio lavori



180
Persone

Codice Etico

Il Codice Etico esprime l'impegno collettivo della Cooperativa verso comportamenti improntati a legalità, correttezza, tutela della persona e rispetto dell'ambiente. È uno strumento vivo, condiviso dai soci e dai lavoratori, che orienta le scelte quotidiane e promuove un modello di impresa responsabile.

La cultura etica di CMSA nasce dal senso di appartenenza dei soci e da una tradizione cooperativa che pone al centro la dignità del lavoro e il valore della comunità. Il Codice integra i principi ESG e definisce modalità di segnalazione, controllo e prevenzione, per garantire coerenza e credibilità nelle relazioni interne ed esterne.



Modello 231

CMSA adotta un Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo conforme al D.Lgs. 231/2001, volto a prevenire la commissione dei reati e a sostenere un sistema di governance trasparente e affidabile. L'Organismo di Vigilanza, dotato di autonomia e poteri di controllo, monitora i processi aziendali per assicurarne l'efficace applicazione.

Il sistema 231 rafforza la cultura della responsabilità e consolida l'impegno della Cooperativa nel mantenere elevati standard etici, organizzativi e gestionali.

Qualifiche SOA

Categorie	Classifica	Importo	Opere
OG 1	VIII	Illimitato	Edifici civili e industriali
OG 2	VIII	Illimitato	Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela ai sensi delle disposizioni in materia di beni culturali e ambientali
OG 3	VII	fino a € 15.494.000	Strade, autostrade, ponti, viadotti, ferrovie, linee tranviarie, metropolitane, funicolari, e piste aeroportuali e relative opere complementari
OG 6	VIII	Illimitato	Acquedotti, gasdotti, oleodotti, opere di irrigazione e di evacuazione
OG 7	III - BIS	fino a € 1.500.000	Opere marittime e lavori di dragaggio
OG 8	IV	fino a € 2.582.000	Opere fluviali, di difesa, di sistemazione idraulica e di bonifica
OG 11	V	fino a € 5.165.000	Impianti tecnologici
OG 12	VI	fino a € 10.329.000	Opere e impianti di bonifica e protezione ambientale
OS 1	III - BIS	fino a € 1.500.000	Lavori in terra
OS 3	II	fino a € 516.000	Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie
OS 4	IV - BIS	fino a € 3.500.000	Impianti elettromeccanici trasportatori
OS 6	VII	fino a € 15.494.000	Finiture di opere generali in materiali lignei, plastici, metallici e vetrosi
OS 7	V	fino a € 5.165.000	Finiture di opere generali di natura edile e tecnica
OS 8	IV	fino a € 2.582.000	Opere di impermeabilizzazione
OS 14	II	fino a € 516.000	Impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti

Categorie	Classifica	Importo	Opere
OS 21	VI	fino a € 10.329.000	Opere strutturali speciali
OS 22	II	fino a € 516.000	Impianti di potabilizzazione e depurazione
OS 23	I	fino a € 258.000	Demolizione di opere
OS 24	II	fino a € 516.000	Verde e arredo urbano
OS 26	II	fino a € 516.000	Pavimentazioni e sovrastrutture speciali
OS 27	I	fino a € 258.000	Impianti per la trazione elettrica
OS 28	III - BIS	fino a € 1.500.000	Impianti termici e di condizionamento
OS 29	I	fino a € 258.000	Armamento ferroviario
OS 30	III - BIS	fino a € 1.500.000	Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici, e televisivi

Certificazioni

CMSA è dotata di un Sistema di Gestione Integrato e Certificato per la Qualità, la Salute e Sicurezza nei luoghi di lavoro, l’Ambiente, la Prevenzione della corruzione e la Responsabilità Sociale, secondo le norme tecniche seguenti:

UNI EN ISO 9001:2015

Sistemi di gestione per la qualità

UNI ISO 45001:2018

Sistemi di gestione per la salute e sicurezza sul lavoro

UNI EN ISO 14001:2015

Sistemi di gestione ambientale

UNI ISO 37001:2016

Sistemi di gestione per la prevenzione della corruzione

SA 8000:2014

Social accountability

F-GAS – FLI

Attestato abilitante all’uso e alla manipolazione dei gas fluorurati

UNI/PdR 125:2022

Sistema di gestione per la parità di genere;

CMSA, inoltre, è in possesso delle seguenti qualificazioni e attestazioni:

Qualificazione RFI per operare nel settore ferroviario;

Iscrizione all’Albo Nazionale dei Gestori Ambientali, a garanzia della corretta gestione dei rifiuti;

Attestazione SOA in diverse categorie, necessaria per l’esecuzione di lavori pubblici

Infine, CMSA sta procedendo all’acquisizione delle seguenti certificazioni:

UNI ISO 27001

Sistema di gestione per la sicurezza delle informazioni.



Codice identificativo :02751850047 (Autorizzazione n.35 del 28/12/2000)					
ATTESTAZIONE DI QUALIFICAZIONE ALLA ESECUZIONE DI LAVORI PUBBLICI					
N. 36284/35/00 del 17/09/2024					
Rilasciato alla impresa:	"C.M.S.A. SOCIETA' COOPERATIVA MURATORI STERRATORI ED AFFINI" - IN FORMA ABBREVIATA				
con sede in:	"C.M.S.A. SOCIET Montecatini-Terme	cap:	51016	provincia	PISTOIA
indirizzo:	Via Ludovico Ariosto n. 3				
Iscritto alla CCIAA di:	PT	al nr:	00091740472	CF:	00091740472
				P.IVA:	00091740472
Rappresentanti legali:			Direttori tecnici:		
Titolo nome e cognome	Codice Fiscale	Titolo nome e cognome	Codice Fiscale		
Emanuele NATALINI	NTLMNL64R01E715S	Ing. Roberto CECCARELLI	CCCRRT71R23Z133W		
Luca LEMMI	LMMLCU71R18B950O	Ing. Luca LEMMI	LMMLCU71R18B950O		
		Ing. Emanuele NATALINI	NTLMNL64R01E715S		
		Arch. Angela CARDELLI	CRDNGL74L58E715W		

Categorie e classifiche di qualificazione								
Cat.	Class.	C.F. direttore tecnico cui è connessa la qualificazione	Cat.	Class.	C.F. direttore tecnico cui è connessa la qualificazione	Cat.	Class.	C.F. direttore tecnico cui è connessa la qualificazione
OG 1	VIII	-	OG 2	VIII	-	OG 3	VII	-
OG 6	VIII	-	OG 7	III-BIS	-	OG 8	IV	-
OG 11	V	-	OG 12	VI	-	OS 1	III-BIS	-
OS 3	II	-	OS 4	IV-BIS	-	OS 6	VII	-
OS 7	V	-	OS 8	IV	-	OS 14	II	-
OS 21	VI	-	OS 22	II	-	OS 23	I	-
OS 24	II	-	OS 26	II	-	OS 27	I	-
OS 28	III-BIS	-	OS 29	I	-	OS 30	III-BIS	-

Qualificazione per prestazione di progettazione e costruzione fino alla VIII classifica.

L'impresa possiede la certificazione (art. 3 c.om 1, lettera mm) D.P.R. 207/2010) valida fino al 21/05/2027 rilasciata da RINA Services S.p.A. all'impresa "C.M.S.A. SOCIETA' COOPERATIVA MURATORI STERRATORI ED AFFINI" - IN FORMA ABBREVIATA "C.M.S.A. SOCIET codice fiscale 00091740472

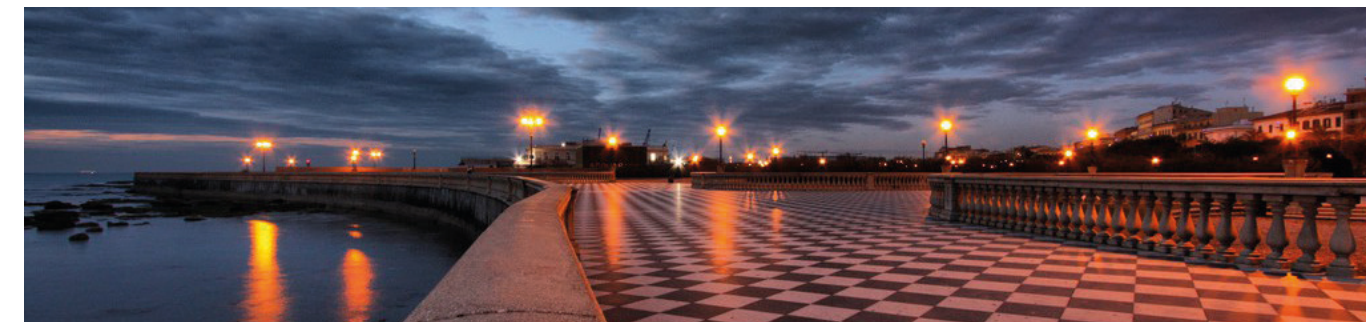
Attestazione n: 36284/35/00 (N.ro progr./Codice SOA)

sostituisce la 35957/35/00

Date	rilascio attestazione originaria	06/10/2021	scadenza validità triennale	05/10/2024	scadenza intermedia (cons. stab.)	
	rilascio attestazione in corso	17/09/2024	effettuazione verifica triennale	17/09/2024	scadenza validità quinquennale	05/10/2026



VISIONE E COMPETENZE



Sostenibilità

La sostenibilità è parte integrante della visione di CMSA. La Cooperativa adotta un approccio sistemico che comprende aspetti ambientali, sociali e di governance, in linea con i principali standard internazionali. La redazione del primo Report Integrato e l'avvio dell'allineamento alla CSRD rappresentano tappe significative di un percorso orientato alla misurazione delle performance, alla trasparenza e alla creazione di valore condiviso.

L'impegno si traduce nel miglioramento continuo delle prestazioni ambientali, nella valorizzazione delle competenze, nel dialogo con gli stakeholder e nell'adozione di strumenti di pianificazione che guidano la crescita nel rispetto dei sei capitali aziendali. La sostenibilità, in CMSA, è vissuta come responsabilità verso il territorio e come investimento per le generazioni future.

Palazzo Immacolatella Vecchia, Napoli



Politecnico Milano, Campus Bassini

Cultura della Sicurezza

La sicurezza, in CMSA, non è solo un principio gestionale: è un valore fondativo che unisce i soci e orienta ogni scelta organizzativa e tecnica. Nasce dalla consapevolezza che la qualità dell'opera coincide con la tutela dell'incolumità delle persone, e che il cantiere è un luogo in cui professionalità, attenzione e responsabilità devono convivere costantemente.

La Cooperativa ha costruito negli anni una vera e propria cultura della sicurezza, alimentata dall'esperienza quotidiana e dall'impegno dei soci che, generazione dopo generazione, hanno considerato la prevenzione un dovere morale oltre che operativo. Questo approccio partecipato si traduce in comportamenti consapevoli, nel rispetto rigoroso delle procedure e nella volontà di migliorare continuamente gli standard.

Gli investimenti in formazione, tecnologie e organizzazione del lavoro rispecchiano l'idea che la sicurezza sia un patrimonio condiviso: ognuno contribuisce, con il proprio ruolo, a creare un ambiente di lavoro solido, controllato e affidabile. I sistemi digitali di monitoraggio, gli strumenti avanzati per la gestione degli accessi e la tracciabilità delle attività rappresentano un'evoluzione coerente con il percorso di crescita della Cooperativa, ma non sostituiscono l'elemento centrale: la responsabilità individuale e collettiva.

In CMSA la sicurezza è un atto quotidiano di cura verso sé stessi, verso i colleghi e verso la comunità di lavoro. È parte dell'identità cooperativa e testimonia il legame tra persone, valori e mestiere, contribuendo a costruire, ogni giorno, ambienti di lavoro più protetti, consapevoli e sostenibili.



Nuovo Ospedale IRCCS Fondazione Stella Maris, Pisa



Nuovo Centro Civico e Stazione Tramvia, Scandicci

BIM e Digitalizzazione

L'innovazione digitale rappresenta un pilastro della crescita di CMSA. L'integrazione del BIM nei processi produttivi consente una gestione avanzata delle commesse, un controllo accurato degli elaborati e una costante tracciabilità delle attività.

La Cooperativa ha investito nella formazione di figure specializzate e nella creazione di BIM.AC Srl, realtà dedicata all'innovazione applicata al settore delle costruzioni. La digitalizzazione è vissuta come opportunità per migliorare qualità, efficienza e collaborazione tra gli attori del processo.



Tecniche Avanzate di Consolidamento

CMSA ha maturato una profonda esperienza negli interventi su edifici storici e monumentali, adottando soluzioni compatibili, reversibili e orientate alla riduzione del rischio sismico. L'attenzione alla materia, alla storia e al contesto guida ogni fase delle lavorazioni.

L'approccio è fondato sulla conoscenza specialistica, sulla ricerca continua e sulla capacità di interpretare il patrimonio costruito con rispetto e competenza.



Complesso Museale degli Uffizi, Firenze

Partenariato Pubblico-Privato

Nel settore del PPP CMSA integra capacità progettuali, competenze tecnico-costruttive e visione gestionale. La partecipazione come promotore in diverse SPV testimonia un modello operativo orientato alla creazione di valore nel lungo periodo, alla sostenibilità economica e alla qualità dei servizi.

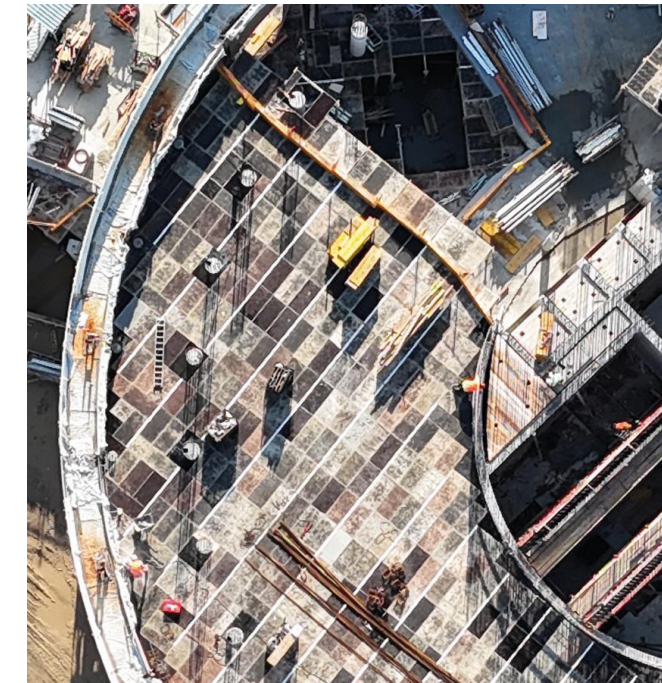
La Cooperativa affronta i progetti in partenariato con lo stesso spirito che caratterizza la sua identità: impegno, responsabilità e attenzione al risultato collettivo.

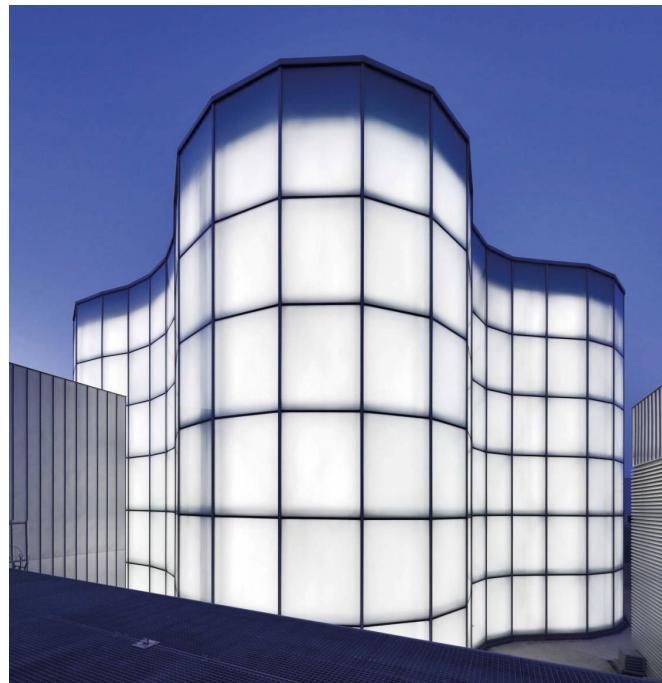


Ospedale Madre Teresa di Calcutta, Monselice



PRINCIPALI REALIZZAZIONI







RESTAURO

Ex Convento di San Nicolao, Lucca



Complesso Museale degli Uffizi, Firenze — Restauro e Adeguamento

Il progetto ha riguardato il restauro e l'adeguamento funzionale del complesso museale degli Uffizi, con interventi sulle strutture, sulle superfici storiche e sugli impianti, organizzati in più fasi per consentire la continuità delle visite. Promosso dal Ministero della Cultura, l'intervento si inserisce nel più ampio processo di valorizzazione del patrimonio museale nazionale, volto a migliorare la fruizione e incrementare la sicurezza degli ambienti.

Le attività hanno interessato sia il consolidamento degli elementi architettonici sia il miglioramento delle prestazioni funzionali degli spazi espositivi. Particolarmente complessa è stata la gestione dei cantieri in un edificio di rilevanza europea, articolato in lotti operativi e soggetto a vincoli monumentali. CMSA ha contribuito con la propria esperienza nel restauro monumentale, adottando metodologie compatibili con i materiali storici e coordinando le lavorazioni in un contesto di elevata complessità tecnica e logistica.

- Ministero della Cultura
- 80 mln
- 2006 - In corso



Reggia di Caserta Restauro delle Facciate

Maestosa ed elegante, la Reggia di Caserta — riconosciuta nel 1997 come Patrimonio dell’Umanità UNESCO — rappresenta una delle massime espressioni dell’architettura settecentesca europea. L’intervento ha riguardato il restauro integrale delle facciate, realizzate in pietra di Bellona, marmo di Carrara e laterizi. Un’opera di alta complessità tecnica, condotta nel rispetto dell’autenticità materica e del valore storico-artistico del monumento.

- **Ministero della Cultura**
- **7 mln**
- **2015 - 2016**



Museo del Novecento, Milano Recupero e Allestimento

Il progetto ha trasformato il Palazzo dell’Arengario in un museo contemporaneo, integrando una rampa elicoidale di collegamento verticale e una passerella sospesa verso Palazzo Reale. L’intervento, promosso dal Comune di Milano, è stato finalizzato a valorizzare la struttura originaria e a creare un percorso espositivo unitario e accessibile.

La complessità principale ha riguardato l’inserimento di elementi architettonici innovativi in un edificio vincolato, situato nel cuore della città. Le lavorazioni hanno richiesto precisione, coordinamento con la Soprintendenza e un’attenta integrazione tra componenti strutturali, impiantistiche e conservative. CMSA ha operato con competenza nel restauro integrato, garantendo qualità esecutiva e pieno rispetto delle geometrie originarie.

- **Comune di Milano**
- **18 mln**
- **2006 - 2010**



Palazzo del Podestà, Mantova Restauro e Valorizzazione

Il recupero del Palazzo del Podestà ha interessato il consolidamento strutturale dell’edificio, il restauro delle facciate e la valorizzazione degli ambienti storici più significativi. Commissionato dal Ministero della Cultura, l’intervento ha integrato nuove dotazioni impiantistiche e realizzato una scala metallica per migliorare la continuità del percorso museale.

Le lavorazioni hanno coinvolto manufatti delicati, volte, murature e superfici storiche, richiedendo competenze specialistiche e un approccio multidisciplinare. CMSA ha contribuito con un know-how avanzato nel restauro strutturale e nella gestione operativa in contesti monumentali, assicurando risultati coerenti con il valore del patrimonio mantovano.

- **Ministero della Cultura**
- **18 mln**
- **2017 - 2024**



Palazzo Reale di Napoli Restauro e Adeguamento Funzionale

L’intervento ha riguardato la valorizzazione del Palazzo Reale attraverso il restauro delle facciate — oltre 25.000 mq — e la riorganizzazione funzionale degli spazi e dei percorsi di visita. Promosso dalla Direzione Regionale Campania del Ministero della Cultura, il progetto ha affrontato le complesse dinamiche conservative derivanti dalla compresenza di funzioni istituzionali e flussi turistici.

Le lavorazioni hanno coinvolto superfici storiche di grande pregio, con interventi mirati al ripristino della leggibilità architettonica e alla sicurezza del complesso. CMSA ha messo in campo la propria esperienza nel restauro di larga scala, garantendo accuratezza esecutiva e capacità di operare in un contesto monumentale di straordinaria rilevanza.

- **Direzione Regionale Campania – Ministero della Cultura**
- **15 mln**
- **2014 - 2019**



Gallerie dell'Accademia, Venezia

Restauro e Adeguamento

L'intervento prevede il restauro del complesso storico e l'adeguamento funzionale degli spazi espositivi, con opere su strutture, superfici storiche e sistemi impiantistici. Promosso dal Ministero della Cultura, il progetto è finalizzato a migliorare sicurezza, qualità distributiva e fruizione degli ambienti.

Operare nel centro storico veneziano ha comportato sfide logistiche significative, con cantieri organizzati per mantenere attiva la fruizione museale. CMSA ha applicato competenze specialistiche su edifici storici, adottando soluzioni compatibili con i materiali originari e un'organizzazione ottimizzata delle lavorazioni in un contesto urbano unico.

- **Ministero della Cultura**
- **2 mln**
- **2020 - In corso**



Camera di Commercio, Firenze

Restauro e Riqualficazione

Il progetto ha interessato la riqualficazione complessiva dell'edificio storico, con il recupero delle testimonianze medievali e la realizzazione di nuovi spazi per la collettività, tra cui un auditorium e un roof panoramico. Promosso dal Provveditorato OO.PP. Toscana, l'intervento ha integrato con equilibrio memoria storica e nuove funzioni urbane.

Le attività hanno comportato lavorazioni complesse su preesistenze archeologiche e superfici storiche, con l'obiettivo di restituire un immobile pienamente funzionale e coerente con il contesto urbano. CMSA ha contribuito con una sensibilità consolidata nel restauro urbano, adottando soluzioni che valorizzano il dialogo tra antico e contemporaneo.

- **Provveditorato OO.PP. Toscana**
- **15 mln**
- **2013 - 2017**



Ex Convento di San Nicolao, Lucca

Restauro e Adeguamento Sismico

Il restauro del complesso storico del XIV secolo ha previsto interventi di miglioramento sismico, efficientamento energetico e recupero delle superfici originarie. Commissionato dalla Provincia di Lucca, il progetto ha coniugato la tutela monumentale con l'esigenza di rendere pienamente funzionale la struttura scolastica ospitata negli ambienti.

Le lavorazioni hanno richiesto soluzioni tecniche integrate e grande attenzione alla gestione del cantiere in presenza dell'utenza scolastica. CMSA ha operato con competenze specifiche nel restauro strutturale, adottando metodologie che garantiscono sicurezza, compatibilità e continuità d'uso.

- **Provincia di Lucca**
- **13 mln**
- **2022 - 2025**



Palazzo Immacolatella Vecchia, Napoli

Restauro e Valorizzazione

Il progetto ha previsto la valorizzazione dell'edificio storico e la realizzazione di nuovi spazi espositivi dedicati ai reperti archeologici subacquei e alla storia del porto di Napoli. Promosso dall'Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Centrale, l'intervento ha integrato soluzioni innovative — tra cui vetro strutturale, consolidamenti in GFRP e sistemi fotovoltaici impermeabili — in un contesto fortemente identitario.

La complessità delle lavorazioni ha richiesto un approccio progettuale capace di coniugare tutela e innovazione. CMSA ha garantito un'esecuzione puntuale, valorizzando le testimonianze storiche attraverso soluzioni tecniche contemporanee e rispettose dell'impianto originario.

- **ADSP Mar Tirreno Centrale**
- **5 mln**
- **2019 - 2022**



Città delle Culture - MUDEC, Milano

Il progetto promosso dal Comune di Milano e firmato dall'architetto David Chipperfield all'interno dell'ex area Ansaldo di Milano ha dato vita alla nuova Città delle Culture (MUDEC). L'intervento si è distinto per il riutilizzo e la rigenerazione di una vasta area industriale, rimasta sostanzialmente inalterata per oltre un secolo, e per la realizzazione di due nuovi fabbricati, uno dei quali destinato a ospitare il Centro delle Culture Extraeuropee. L'intervento ha valorizzato il patrimonio industriale esistente attraverso un approccio di conservazione attiva, integrando la memoria storica con nuove funzioni culturali e urbane, e contribuendo a creare un polo di riferimento per la città, capace di promuovere l'incontro tra culture e la fruizione pubblica degli spazi.

- **Comune di Milano**
- **44 mln**
- **2008 - 2014**



Mercato Piazza Cavour, Viareggio (LU)

Il progetto prevede la trasformazione del Mercato comunale di Piazza Cavour e del parcheggio dell'ex Gasometro in un nuovo polo urbano, con un intervento integrato che coniuga il restauro e la valorizzazione del patrimonio storico con l'introduzione di nuove attività funzionali e spazi pubblici più vivibili. I padiglioni storici del mercato saranno completamente ristrutturati: saranno recuperate le parti ammalorate, le finiture, i fregi e le cornici originali ed infine si interverrà sulle strutture per garantirne sicurezza e durabilità.

Le aree esterne ospiteranno nuovi chioschi più accoglienti e fruibili per cittadini e visitatori. L'intervento si concentrerà sul coordinamento tra interventi di restauro conservativo e l'introduzione di nuove funzioni urbane, in un contesto di alto valore storico.

L'intervento valorizzerà il contesto urbano e storico di Viareggio, offrendo una soluzione integrata che unisce innovazione, funzionalità e rispetto per l'identità architettonica del luogo, rendendo il mercato un punto di riferimento moderno e accessibile per la città.

- **Mercato di Viareggio Srl**
- **10 mln**
- **2024 - In corso**



Villa Romboli, Marina di Pisa

Il progetto ha interessato il restauro conservativo di Villa Romboli, dimora estiva di Gabriele D'Annunzio e esempio emblematico dello stile liberty della fine del XIX secolo, con il consolidamento strutturale dell'edificio, il rifacimento della copertura in legno, il restauro delle decorazioni pittoriche e la conservazione dei fregi originali.

La principale complessità ha riguardato il bilanciamento tra la tutela dell'identità storica e artistica della villa e le esigenze funzionali contemporanee. Le lavorazioni hanno richiesto un'attenta integrazione tra interventi strutturali, impiantistici e conservativi, garantendo piena leggibilità del linguaggio architettonico originario. L'operazione si è inserita nel più ampio piano di rigenerazione del Porto Turistico di Marina di Pisa, contribuendo a valorizzare il patrimonio storico e a rafforzare la qualità urbana e paesaggistica dell'area.

- **Namira SGR**
- **2 mln**
- **2022 - 2023**



Ex caserma Curtatone e Montanara, Pisa

Il progetto di recupero del complesso immobiliare situato nel quartiere San Martino, nel cuore del centro storico, rappresenta un intervento di rigenerazione urbana volto a restituire nuova vitalità a un'area di pregio. Il progetto prevede la trasformazione del complesso in 72 appartamenti e in 4 esercizi commerciali, integrando inoltre la realizzazione di nuovi edifici destinati a housing sociale, con l'obiettivo di favorire inclusione e mix funzionale. L'intervento comprende anche la riqualificazione complessiva dell'area urbana, con la realizzazione di un parco pubblico, di percorsi pedonali e carrabili, di una nuova piazza e di un'area giochi, contribuendo a migliorare la qualità della vita e la fruibilità dello spazio pubblico nel contesto storico della città.

- **InvestiRE SGR SpA**
- **17 mln**
- **2023 - In corso**



Complesso Immobiliare Bufalini-Servi, Firenze

Il progetto ha interessato un complesso immobiliare situato nel cuore del centro storico di Firenze, area UNESCO, trasformando un intero isolato tra via dei Servi e via Bufalini in un nuovo organismo residenziale e commerciale. L'intervento ha previsto la realizzazione di 30 unità abitative e 5 spazi destinati ad attività commerciali, accompagnata da un'importante integrazione di nuovi impianti tecnologici, consolidamenti strutturali, restauro delle facciate storiche e rifacimento completo del solaio di copertura in legno. La principale complessità ha riguardato il coordinamento tra interventi di natura conservativa e nuove esigenze funzionali, all'interno di un contesto urbano di elevato valore storico.

- **Fondo Armonia - Colony Capital Sas**
- **6 mln**
- **2019 - 2021**

INTERVENTI PER LA SANITÀ



Nuovo Ospedale Universitario Santa Chiara in Cisanello, Pisa

Il nuovo Ospedale Universitario Santa Chiara rappresenta uno dei più estesi programmi di riqualificazione e sviluppo sanitario in Italia, concepito per ampliare e modernizzare l'offerta clinica e accademica della città di Pisa. L'intervento prevede la realizzazione di un complesso ospedaliero e universitario di nuova generazione, dotato di infrastrutture avanzate e spazi progettati per integrare attività cliniche, ricerca scientifica e didattica. Il progetto include inoltre un articolato contratto di gestione e manutenzione (O&M) pluriennale che comprende logistica, gestione energetica, manutenzione degli impianti e accompagnamento operativo nel trasferimento delle attività dal centro storico al nuovo polo.

L'appalto si colloca all'interno di un programma strategico che coinvolge partner nazionali e internazionali e comprende anche la valorizzazione del Complesso Monumentale Santa Chiara, storico presidio sanitario prospiciente Piazza dei Miracoli, che sarà oggetto di un'ampia operazione di recupero e rifunionalizzazione. L'intervento, con un investimento complessivo di circa 450 milioni di euro, contribuirà a ridefinire l'assetto della sanità pisana, offrendo un sistema ospedaliero integrato, sostenibile e pienamente rispondente agli standard europei.

- Azienda Ospedaliero-Universitaria Pisana
- 450 mln € (75 mln € CMSA)
- 2018 - In corso



Nuovo Ospedale IRCCS Fondazione Stella Maris, Pisa

La nuova sede dell’IRCCS Fondazione Stella Maris nasce con l’obiettivo di rafforzare un polo di eccellenza riconosciuto a livello internazionale nel campo della Neuropsichiatria dell’infanzia e dell’adolescenza. Il progetto prevede la realizzazione di un ospedale altamente specializzato, concepito per integrare ricerca scientifica, diagnosi avanzata e percorsi terapeutici innovativi all’interno di un ambiente architettonico moderno, sostenibile e profondamente attento al benessere dei giovani pazienti.

Collocato nell’area biomedica di Cisanello, il nuovo complesso è progettato per dialogare funzionalmente con l’Azienda Ospedaliero-Universitaria Pisana e con il futuro Ospedale Universitario Santa Chiara, creando un sistema coordinato di competenze e servizi. L’intervento, sviluppato in collaborazione con istituzioni accademiche e scientifiche quali Università di Pisa, CNR, Scuola Superiore Sant’Anna e Scuola Normale Superiore, si estende su circa 29.000 mq e comprende aree verdi, spazi terapeutici dedicati e ambienti progettati per garantire elevati livelli di comfort e sicurezza.

- **Fondazione Stella Maris**
- **20 mln**
- **2024 - In corso**



Immobili dell’Azienda Ospedaliero- Universitaria Careggi, Firenze

L’intervento riguarda un programma articolato di riqualificazione e manutenzione degli immobili e degli impianti in uso a diverse amministrazioni del territorio fiorentino, tra cui l’Azienda Ospedaliero-Universitaria Careggi, l’Istituto per lo Studio, la Prevenzione e la Rete Oncologica e l’Ente di Supporto Tecnico-Amministrativo Regionale. Il progetto ha l’obiettivo di migliorare l’efficienza, la sicurezza e la qualità degli ambienti sanitari e amministrativi attraverso interventi mirati e una gestione tecnica integrata.

Oltre alla manutenzione ordinaria, le attività comprendono opere di riqualificazione funzionale, efficientamento energetico, adeguamento impiantistico e servizi ingegneristici avanzati, con una particolare attenzione alla continuità operativa delle strutture e alla sostenibilità delle soluzioni adottate. L’intervento si inserisce in un contesto complesso e fortemente eterogeneo, richiedendo un approccio coordinato e una capacità di integrazione operativa che valorizza la presenza e l’esperienza di CMSA nel settore.

- **Regione Toscana**
- **12 mln**
- **2023 - In corso**



Ospedale del Cuore, Massa

L’intervento ha riguardato l’ampliamento dell’Ospedale del Cuore, una struttura di eccellenza nel trattamento delle patologie cardiovascolari pediatriche e adulte, sede della Fondazione Toscana Gabriele Monasterio. Il progetto ha previsto la costruzione di due nuovi corpi di fabbrica — il blocco operatorio e il laboratorio di emodinamica — oltre a un volume monopiano destinato a collegare i nuovi spazi con l’edificio esistente.

Le nuove sale operatorie e gli ambienti dedicati alla cardiologia interventistica sono stati progettati per garantire standard tecnologici elevati, massima sicurezza e piena integrazione con i percorsi sanitari già attivi. L’intervento ha richiesto lavorazioni altamente specialistiche, grande attenzione ai dettagli costruttivi e una pianificazione operativa in grado di assicurare la continuità delle attività cliniche durante tutto il periodo dei lavori.

- **Fondazione Toscana G. Monasterio CNR/
Regione Toscana**
- **9 mln**
- **2020 - 2023**



Ospedale Madre Teresa di Calcutta, Monselice (PD)

Il nuovo Ospedale Madre Teresa di Calcutta, progettato dall’architetto Aymeric Zublena, rappresenta uno dei più moderni esempi di struttura sanitaria in Italia, realizzata secondo il principio dell’“ospedale orizzontale” e dell’organizzazione per intensità di cura. L’intervento ha previsto la costruzione di un complesso di circa 250.000 mq, sviluppato attraverso un approccio progettuale integrato che ha coinvolto architettura, impianti, sicurezza e sostenibilità ambientale.

Realizzato in tempi particolarmente contenuti, l’ospedale si distingue per l’attenzione dedicata al benessere del paziente, alla qualità degli ambienti interni e alla gestione efficace dei percorsi sanitari ed emergenziali. L’opera include anche attività di manutenzione edilizia ed elettromedicale, confermando la natura multidimensionale del progetto. La complessità tecnica dell’intervento ha richiesto soluzioni costruttive innovative e capacità organizzative elevate.

- **Azienda ULSS 17 Padova Sud**
- **138 mln**
- **2013 - 2015**



Nuovo Poliambulatorio Villa Margherita, Firenze

Il nuovo Poliambulatorio di Odontostomatologia promosso dall’Azienda Sanitaria di Firenze nasce con l’obiettivo di ampliare e qualificare l’offerta sanitaria territoriale, offrendo prestazioni specialistiche in un ambiente accessibile e pienamente rispondente agli standard clinici contemporanei. Il progetto, curato dall’architetto Fabrizio Rossi Prodi, è stato sviluppato all’interno dell’area della Villa S. Margherita, un contesto architettonico e paesaggistico di pregio oggetto di un attento intervento di restauro e adeguamento normativo.

L’integrazione tra nuove funzioni sanitarie e tutela del patrimonio architettonico ha richiesto un equilibrio delicato tra esigenze cliniche, vincoli strutturali e valorizzazione del sito storico. Gli spazi sono stati progettati per garantire percorsi funzionali chiari, piena accessibilità e dotazioni tecnologiche di alto livello, contribuendo al miglioramento complessivo dell’offerta sanitaria nell’area metropolitana fiorentina.

- **Azienda U.S.L. 10 di Firenze**
- **7 mln**
- **2015 - 2019**

INTERVENTI PER L'ISTRUZIONE



Campus Bovisa Politecnico, Milano - Gasometri

Il progetto per i Gasometri del Campus Bovisa rappresenta uno degli interventi più significativi del piano di rigenerazione dell'area, sviluppato sul masterplan firmato da Renzo Piano per il Politecnico di Milano. L'appalto comprende un insieme integrato di attività di progettazione, costruzione, allestimento e commissioning finalizzate alla trasformazione dei due gasometri storici in nuovi spazi dedicati allo sport e all'innovazione.

La complessità dell'intervento risiede nella coesistenza di lavorazioni specialistiche e nella gestione di strutture metalliche di grande valore storico e architettonico. Il Gasometro 1 sarà restaurato interamente in sito, attraverso operazioni eseguite in stretta sinergia con la Soprintendenza e con tecniche conservative avanzate. Il Gasometro 2, invece, verrà smontato, restaurato in officina e ricomposto al termine delle lavorazioni, consentendo una riconversione completa e l'inserimento delle nuove funzioni. Le opere includono strutture in calcestruzzo armato ad alta complessità, involucri architettonici su misura e una copertura in alluminio aggraffato di nuova generazione.

- Politecnico di Milano
- 70 mln
- 2018 - In corso



Campus Bassini Politecnico, Milano – D.E.I.B e D.C.M.I.C

Il progetto si inserisce nel programma di rinnovamento del Campus Bassini del Politecnico di Milano e ha previsto la costruzione di due nuovi edifici dedicati alla ricerca scientifica e tecnologica. Il primo, destinato al Dipartimento di Chimica, Materiali e Ingegneria Chimica “Giulio Natta” (D.C.M.I.C.), ospita 88 laboratori all’avanguardia distribuiti su sei livelli, per complessivi 13.000 mq, destinati a sperimentazione avanzata nei materiali e nelle scienze molecolari. Il secondo edificio, dedicato al Dipartimento di Elettronica, Informazione e Bioingegneria (D.E.I.B.), comprende nuove aule, spazi per la ricerca e laboratori altamente specializzati per automazione, bioingegneria, informatica, telecomunicazioni ed elettronica.

L’intervento, caratterizzato da elevati standard di sostenibilità e da soluzioni architettoniche e impiantistiche di nuova generazione, ha incluso anche la realizzazione di una sala conferenze, spazi per uffici e un parcheggio interrato con circa 150 posti auto. Il risultato è un complesso moderno e funzionale, capace di integrare didattica, ricerca e servizi in un sistema coerente e ad alte prestazioni.

- Politecnico di Milano
- 51 mln
- 2018 - 2025



Nuovo Polo Scolastico Meucci - Galilei, Firenze

Il nuovo Polo Scolastico Meucci–Galilei nasce come un campus nZEB (near Zero Energy Building) concepito per ospitare 2.400 studenti e per offrire spazi didattici e ricreativi moderni, sostenibili e pienamente integrati nel tessuto urbano circostante. Il complesso, articolato in più edifici, è stato progettato per garantire massima efficienza energetica e comfort ambientale, con aule, laboratori e spazi per lo studio pensati per sostenere nuove modalità di apprendimento.

Oltre alla componente didattica, il progetto comprende un sistema articolato di servizi aperti alla cittadinanza: due palestre (una omologata CONI e una utilizzabile anche come auditorium da 500 posti), un Civic Center con auditorium da 150 posti, una biblioteca pubblica, un parco urbano dedicato allo sport e ampie aree verdi attrezzate. Il campus si configura così come un’infrastruttura educativa e sociale, concepita per essere vissuta dalla comunità in un’ottica di apertura e inclusione.

- Città Metropolitana di Firenze
- 53 mln
- 2025 - In corso



Riqualficazione Istituto Tecnico Fedi-Fermi, Pistoia

Il progetto di riqualificazione dell’Istituto Tecnico Fedi–Fermi, finanziato con fondi PNRR, prevede un intervento complessivo sull’edificio scolastico, mirato all’adeguamento sismico, impiantistico e antincendio, oltre a una riorganizzazione architettonica e funzionale degli spazi. L’obiettivo è restituire alla comunità scolastica un edificio sicuro, efficiente e maggiormente rispondente alle esigenze della didattica contemporanea.

Le lavorazioni sono articolate in più fasi operative, così da garantire la continuità dell’attività didattica e limitare le interferenze con le funzioni scolastiche. Il progetto comprende opere strutturali, aggiornamenti impiantistici, rifunzionalizzazione degli spazi e interventi di efficientamento energetico, con un approccio integrato che valorizza la sicurezza e migliora la qualità complessiva dell’ambiente educativo.

- Provincia di Pistoia
- 11 mln
- 2024 - In corso



Nuovo Liceo Scientifico A.M. E. Agnoletti, Sesto Fiorentino

La nuova sede del Liceo Scientifico Agnoletti, progettata per accogliere fino a 900 studenti, è stata realizzata con criteri moderni di sostenibilità, efficienza energetica e flessibilità d’uso. Il complesso scolastico si sviluppa su tre livelli fuori terra e comprende 35–36 aule, 5 laboratori, una biblioteca, sale studio e un auditorium, organizzati attorno a un edificio principale dedicato alle funzioni didattiche.

A supporto delle attività sportive e ricreative, il progetto include una palestra indipendente e facilmente accessibile anche dall’utenza esterna, concepita per favorire l’apertura della scuola al territorio. Gli spazi sono stati pensati per garantire un ambiente di apprendimento dinamico e inclusivo, capace di adattarsi alle diverse esigenze formative e di accompagnare la crescita degli studenti in un contesto moderno e accogliente.

- Città Metropolitana di Firenze
- 10 mln
- 2020 - 2022

INTERVENTI PER ATTIVITÀ COMMERCIALE, DIREZIONALE, RICETTIVA



Complesso Immobiliare Il Poderino, Firenze

Il complesso immobiliare Il Poderino, situato alle porte del centro storico di Firenze, è oggetto di un ampio progetto di riconversione che unisce restauro, valorizzazione architettonica e nuova funzione ricettiva. La trasformazione, curata da Politecnica, interessa undici edifici immersi in oltre quattro ettari di parco, uliveto e bosco, e mira a creare una struttura alberghiera di lusso a cinque stelle capace di coniugare comfort contemporaneo e identità storica del luogo.

L'intervento comprende importanti opere strutturali, il restauro della Villa La Sosta e dell'ex Stalla, e la loro integrazione in un sistema di accoglienza che ospiterà camere, aree wellness, spazi di ristorazione e ambienti dedicati al benessere. Sono previste inoltre una nuova centrale tecnologica interrata, una piscina, la riorganizzazione delle aree esterne e il ridisegno della viabilità interna, con un approccio progettuale che valorizza il paesaggio e garantisce elevata qualità architettonica.

- **Borgo Pignano Florence Srl**
- **30 mln**
- **2022 - In corso**



Grand Hotel Universo, Lucca

Nel cuore del centro storico di Lucca, l'intervento ha riguardato il recupero integrale del Grand Hotel Universo, un edificio storico di origine seicentesca riorganizzato nell'Ottocento. Il progetto, firmato dallo studio Archea Associati, ha restituito piena funzionalità e qualità architettonica a una struttura di grande valore urbano, precedentemente in stato di degrado, attraverso un processo di restauro accurato e una riorganizzazione completa degli spazi.

Le opere hanno interessato 56 camere, la hall, la sala colazione, gli spazi comuni, un'area bar, la palestra e i locali tecnici, con interventi di finitura e allestimento pensati per rafforzare l'identità dell'hotel e offrire un'esperienza ospitale contemporanea. La cura dei dettagli e il rispetto dei caratteri storici dell'edificio hanno guidato ogni fase del progetto.

- **Universo Real Estate Srl**
- **3 mln**
- **2017 - 2021**



Centro Commerciale di Ponte a Greve, Firenze

Il Centro Commerciale Coop.fi di Ponte a Greve, gravemente danneggiato da un incendio nel 2021, è stato oggetto di un intervento di ricostruzione integrale mirato a ripristinare piena funzionalità e a rinnovare completamente l'esperienza degli spazi commerciali. L'opera ha previsto una nuova copertura in carpenteria metallica, la ricostruzione ex novo dei reparti, dei magazzini, dell'area vendita e dei locali di servizio, oltre all'installazione di dotazioni impiantistiche di nuova generazione.

La ridefinizione degli spazi interni è stata sviluppata secondo un layout innovativo, caratterizzato da soluzioni strutturali, estetiche e tecnologiche avanzate. L'intervento ha permesso di restituire alla comunità un punto vendita moderno, efficiente e pienamente conforme agli standard di sicurezza e sostenibilità, garantendo continuità alla funzione commerciale e alla presenza storica della cooperativa nel territorio.

- **Unicoop Firenze**
- **16 mln**
- **2021 - 2022**



Cargo Village Aeroporto, Pisa

Il Cargo Village dell'Aeroporto di Pisa è stato realizzato per potenziare la gestione delle merci destinate alla distribuzione verso il centro Italia, offrendo un'infrastruttura moderna e altamente funzionale. L'intervento ha compreso la costruzione di un edificio a servizio delle attività logistiche e doganali, dotato di impianti tecnologici avanzati, ampie superfici operative e un'organizzazione spaziale studiata per garantire flussi efficienti e continuità operativa.

La struttura è stata realizzata mediante elementi prefabbricati in cemento armato, che hanno consentito la costruzione rapida di grandi luci e volumi flessibili. La modularità del corpo di fabbrica e la razionale distribuzione degli spazi hanno reso possibile una crescita per fasi, assicurando un incremento progressivo delle superfici e un adattamento continuo alle esigenze operative dell'aeroporto. L'intervento ha contribuito a migliorare sensibilmente la capacità logistica dello scalo pisano.

- **Società Aeroporto G. Galilei**
- **8 mln**
- **2008 - 2010**



Palazzo Direzionale, Napoli

L'intervento riguarda la ristrutturazione dell'immobile INAIL di via San Nicola alla Dogana, nel cuore della città di Napoli, con l'obiettivo di adeguare l'edificio alle normative antincendio e igienico-sanitarie, oltre a razionalizzare gli spazi secondo le esigenze operative degli uffici, degli ambulatori e dei laboratori che vi saranno trasferiti dalla sede di via Poggioreale.

Il progetto, esteso all'intero complesso edilizio, comprende un articolato insieme di opere di rafforzamento strutturale, aggiornamento impiantistico, miglioramento delle condizioni di sicurezza e riqualificazione degli ambienti interni. L'intervento consentirà di restituire all'INAIL una sede moderna, efficiente e in linea con gli standard vigenti, preservando allo stesso tempo la funzionalità dell'immobile all'interno del tessuto urbano storico.

- **INAIL**
- **7 mln**
- **2023 - In corso**



MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE



People Mover, Bologna

Il Marconi Express costituisce una delle infrastrutture di trasporto più innovative realizzate nel contesto urbano bolognese, progettata per garantire un collegamento rapido, continuo e sostenibile tra l'Aeroporto Guglielmo Marconi e la Stazione Centrale Alta Velocità. La navetta automatizzata si sviluppa su un tracciato sopraelevato di circa 5 km, completamente svincolato dalla rete stradale, assicurando tempi di percorrenza stabili e un servizio efficiente in ogni condizione.

La Società Consortile ha curato l'intero ciclo realizzativo dell'opera, dalla progettazione esecutiva alla costruzione delle opere civili, delle strutture tecnologiche e degli impianti del sistema di trasporto rapido di massa. Il percorso comprende anche una stazione intermedia, sede delle aree di manutenzione e delle cabine elettriche, elemento fondamentale per la gestione operativa dell'infrastruttura. Realizzato tramite un modello di finanziamento pubblico-privato, il People Mover rappresenta un esempio significativo di mobilità urbana integrata a basso impatto ambientale.

- Marconi Express SpA
- 90 mln
- 2015 - 2018



Metropolitana Leggera, Cagliari

Il progetto della metropolitana leggera di Cagliari ha contribuito in modo determinante al miglioramento della mobilità urbana, creando un collegamento rapido, sicuro e sostenibile tra aree periferiche e centro cittadino. La nuova linea, sviluppata tra Piazza Matteotti, Piazza Repubblica e Monserrato, si estende per circa 2,5 km e si integra con le tratte già operative della rete metropolitana di superficie.

L'intervento ha previsto la realizzazione dell'infrastruttura ferroviaria, l'ammodernamento dei sistemi tecnologici e l'introduzione di nuovi tram che hanno permesso di ottimizzare frequenze e tempi di percorrenza. Il progetto rientra nel programma di estensione della Linea 3, contribuendo in modo significativo alla costruzione di un sistema di trasporto pubblico moderno e coerente con le esigenze di mobilità sostenibile della città.

- ARST SpA
- 9 mln
- 2020 - 2024



Aeroporto Marco Polo di Venezia



Aeroporto Marco Polo, Venezia – Ampliamento del Terminal

L'ampliamento del Terminal dell'Aeroporto Marco Polo di Venezia ha rappresentato un intervento strategico per aumentare la capacità operativa dello scalo e migliorare la qualità dei servizi offerti ai passeggeri. Il progetto ha interessato tutte le principali aree funzionali del terminal, sia land side sia air side, prevedendo la realizzazione di due nuovi corpi di espansione posizionati a nord e a sud rispetto all'edificio esistente, mantenuto quale fulcro dell'intero complesso.

Le opere hanno comportato la realizzazione di circa 95.000 m² aggiuntivi, con un significativo incremento delle superfici dedicate alle attività commerciali e di ristorazione. L'approccio progettuale ha privilegiato soluzioni costruttive e impiantistiche avanzate, volte a garantire sicurezza, efficienza gestionale e comfort per i passeggeri, contribuendo a rafforzare il ruolo dell'aeroporto come hub internazionale.

- SAVE SpA
- 45 mln
- 2015 - 2017



Nuovo Terminal Passeggeri Molo Beverello, Napoli

Il nuovo Terminal Passeggeri del Molo Beverello si inserisce nel più ampio piano di riqualificazione dell'area monumentale del porto di Napoli, volto a migliorare la qualità urbana e la funzionalità del waterfront. Il progetto ha previsto la demolizione delle strutture esistenti e la costruzione di una nuova stazione marittima di circa 2.400 m², caratterizzata da un'architettura leggera, a basso impatto visivo, progettata per accogliere i flussi dei passeggeri delle linee veloci dirette alle isole del Golfo.

La nuova struttura, concepita come elemento di connessione tra il porto e la città, integra funzioni commerciali e servizi per i passeggeri e riorganizza i percorsi di accesso e imbarco con soluzioni tecnologiche avanzate. L'intervento contribuisce in modo rilevante al recupero funzionale dell'area e al rilancio del waterfront napoletano, valorizzandone l'identità storica e portuale.

- ADSP Mar Tirreno Centrale
- 10 mln
- 2019 - 2024

AMBIENTE



Impianto di Trattamento e Smaltimento Rifiuti Urbani “Il Fossetto”, Monsummano Terme (PT)

Dal 1993 CMSA è concessionaria del Comune di Monsummano Terme per la progettazione, la costruzione e la gestione dell'impianto di trattamento e smaltimento dei rifiuti urbani “Il Fossetto”, una infrastruttura strategica per il territorio e autorizzata mediante Autorizzazione Integrata Ambientale. L'impianto garantisce ogni anno lo smaltimento di circa 43.000 tonnellate di rifiuti solidi urbani provenienti dai Comuni dell'Ambito Territoriale Ottimale Toscana Centro, svolgendo un ruolo centrale nella gestione sostenibile del ciclo dei rifiuti.

Nel corso degli anni CMSA ha realizzato investimenti significativi per l'ampliamento e l'adeguamento delle infrastrutture dell'impianto, tra cui la discarica e i presidi ambientali, l'impianto di trattamento meccanico-biologico, il trattamento del percolato e il sistema di trasporto, trattamento e recupero del biogas. La gestione è svolta integralmente da CMSA, che assicura continuità operativa, monitoraggio costante e piena conformità normativa, percependo una tariffa di conferimento stabilita da ATO Toscana Centro.



GESTIONE & MANUTENZIONE



Manutenzione delle Reti Idriche – Area Chianti e Comuni Limitrofi

CMSA è capogruppo nel contratto relativo al Lotto “Area Chianti” dell’Accordo Quadro per la manutenzione ordinaria delle reti idriche e fognarie di Publiacqua SpA, che prevede interventi diffusi sul territorio per garantire la continuità e la qualità del servizio idrico integrato. Il programma, dal valore complessivo di 20 milioni di euro, comprende attività di manutenzione programmata, interventi puntuali e gestione operativa delle reti.

Nel corso degli ultimi vent’anni CMSA ha gestito con continuità interventi analoghi in numerosi comuni dell’area fiorentina e chiantigiana — Firenze, Bagno a Ripoli, Scandicci, Lastra a Signa, Impruneta, Greve in Chianti, San Casciano Val di Pesa e Barberino Tavarnelle — consolidando un rapporto di fiducia con l’ente gestore e dimostrando affidabilità nel settore del facility management pubblico. Le attività sono eseguite con un’organizzazione tecnica stabile, in grado di assicurare tempestività, efficienza e controllo dei processi operativi.

- Publiacqua SpA
- 65 mln
- 2018 - In corso



Gestione e Manutenzione del Patrimonio Immobiliare della Regione Toscana

A seguito degli Accordi Quadro con la Regione Toscana, CMSA è affidataria di contratti specifici dedicati alla gestione e manutenzione del patrimonio immobiliare pubblico distribuito nelle province di Firenze, Pisa, Massa Carrara, Livorno e Lucca. Gli interventi riguardano immobili in uso a AOU Careggi, USL Toscana Centro, ISPRO, ESTAR, Giunta Regionale, ARTI e ARDSU e comprendono una vasta gamma di attività: manutenzione ordinaria e programmata, manutenzione straordinaria, conduzione e gestione impiantistica, efficientamento energetico, riqualificazione architettonica e realizzazione di nuovi impianti.

L'approccio integrato adottato da CMSA consente di garantire continuità operativa, gestione efficiente degli interventi e miglioramento progressivo delle performance energetiche e funzionali degli edifici. Oltre ai servizi a canone, CMSA realizza interventi extra canone finalizzati alla modernizzazione del patrimonio e alla valorizzazione delle strutture pubbliche.

- **Regione Toscana**
- **25 mln**
- **2023 - In corso**



Manutenzioni Edili, Impiantistiche e Servizi Ospedalieri – Ospedale Madre Teresa di Calcutta, Monselice (PD)

Dal 2014 CMSA opera, sia direttamente sia attraverso la consortile NOASI, nella gestione del Nuovo Polo Ospedaliero Unico per Acuti — oggi Ospedali Riuniti Padova Sud – Madre Teresa di Calcutta — per conto di Euganea Sanità SpA, concessionaria dell'Azienda ULSS 17 di Padova. L'intervento comprende un articolato sistema di servizi integrati che supportano il funzionamento quotidiano della struttura ospedaliera.

CMSA svolge attività di manutenzione edile, gestione degli impianti elevatori e dei serramenti automatici, oltre alla cura delle aree verdi del complesso. Attraverso la partecipazione alla società consortile NOA Servizi Integrati S.c.a r.l., CMSA contribuisce inoltre a fornire servizi essenziali non manutentivi: lavanolo e sterilizzazione, ristorazione, pulizia e sanificazione, portierato e vigilanza, logistica interna, gestione rifiuti, CUP e servizi informatici. Dal 2023 il perimetro di concessione è stato esteso anche all'edificio di radioterapia dell'I.R.C.C.S. Veneto.

- **Euganea Sanità SpA**
- **80 mln**
- **2015 - In corso**

EDILIZIA PER ABITARE

Ville Urbane, Pisa

Ville Urbane, Pisa

Attraverso la controllata Ville Urbane SpA, CMSA è proprietaria dell'area urbana denominata "Area ex-Saint Gobain, Comparto 1", situata lungo la SS1 Aurelia e in prossimità del fiume Arno. Il progetto di recupero, firmato dall'architetto Adolfo Natalini, rappresenta un articolato intervento di rigenerazione urbana che mira alla trasformazione di una vasta area industriale dismessa in un nuovo quartiere residenziale e direzionale.

Il piano complessivo prevede oltre 35.000 mq di SUL distribuiti in quattro Unità Minime di Intervento (UMI). La prima UMI, realizzata tra il 2010 e il 2014, ha portato alla costruzione di un centro commerciale e di 110 unità immobiliari tra residenze e uffici, successivamente immesse sul mercato. La UMI 2, ceduta a un primario fondo d'investimento, è autorizzata alla realizzazione di una student house da 370 posti letto, in risposta alla crescente domanda abitativa universitaria. Per le restanti UMI, Ville Urbane sta aggiornando il piano di sviluppo, orientandosi verso le nuove esigenze del mercato immobiliare e della vita urbana contemporanea.

- **Ville Urbane SpA**
- **130 mln**
- **2009 - In corso**





Nuove Residenze Cascina, Pisa

A ridosso del centro storico di Cascina, nei pressi della Porta Pisana, CMSA ha realizzato un edificio residenziale e direzionale sviluppato su quattro piani fuori terra, con un piano seminterrato destinato alle autorimesse a servizio delle 40 unità immobiliari. L'intervento ha previsto l'utilizzo di materiali di alta qualità e un'attenta progettazione architettonica che ha conferito agli spazi un carattere moderno e razionale.

La facciata combina il mattone faccia vista con vani scala in vetro scuro che creano tagli verticali, armonizzandosi con il linguaggio architettonico del vicino centro storico. Con questo intervento è stato recuperato un intero isolato, restituendolo alla sua vocazione residenziale in sostituzione di una storica attività industriale, successivamente ricollocata in una zona produttiva più idonea. Tutte le unità sono state vendute, confermando l'attrattiva del progetto.

- CMSA
- 9 mln
- 2008 - 2011



Nuove Residenze “Borgo Ideale”, Vinci (FI)

Il complesso residenziale “Borgo Ideale” sorge in una posizione panoramica privilegiata, sulle colline di Vinci a breve distanza dal centro storico. Il progetto, caratterizzato da un elevato pregio architettonico, si articola in tre edifici disposti a ferro di cavallo intorno a una collina terrazzata, collegata al nucleo abitato da un elegante percorso pedonale che conduce direttamente al borgo storico.

Due edifici ospitano gli appartamenti, mentre il terzo accoglie un insieme di villette. I garage sono collocati al piano interrato, così da preservare la qualità visiva del paesaggio. Le coperture sono dotate di pannelli solari termici e fotovoltaici, integrati rispettivamente nella produzione di acqua calda sanitaria e nell'energia elettrica. Complessivamente sono state realizzate 46 unità — 30 appartamenti e 16 villette — costruite con materiali di alta qualità e successivamente tutte alienate.

- CMSA
- 12 mln
- 2008 - 2011



PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO



People Mover, Bologna

CMSA, per il tramite del Consorzio Integra, è socio di maggioranza relativa della SPV Marconi Express SpA, concessionaria del Comune di Bologna per la progettazione, costruzione e gestione — fino al 2052 — del collegamento veloce su monorotaia sopraelevata tra la Stazione Ferroviaria Alta Velocità e l'Aeroporto Guglielmo Marconi. L'infrastruttura, nota come Marconi Express, è stata realizzata tramite un'operazione complessa di finanziamento pubblico-privato, che ha coinvolto enti territoriali, operatori privati e istituti di credito, per un investimento complessivo pari a circa 130 milioni di euro.

La costruzione dell'opera si è svolta tra il 2015 e il 2018, mentre dal 2020 il sistema è regolarmente in esercizio, trasportando oltre 1,5 milioni di passeggeri l'anno. L'intervento ha contribuito allo sviluppo dell'aeroporto e al potenziamento della mobilità sostenibile nell'area metropolitana di Bologna.

- **Marconi Express SpA**
- **2015 - In corso**

Ospedale Madre Teresa di Calcutta, Monselice (PD)

Per il tramite del Consorzio Integra, CMSA è socio della SPV Euganea Sanità SpA., concessionaria dell’Azienda ULSS 17 di Padova per la costruzione e la gestione del nuovo Ospedale Madre Teresa di Calcutta di Monselice. La struttura, realizzata tra il 2013 e il 2015, serve un bacino di quarantasei comuni ed è dotata di 450 posti letto e 10 sale operatorie.

L’intervento è stato realizzato mediante una strutturata operazione di finanza di progetto, che ha coinvolto i promotori industriali, istituti di credito e fondi di investimento, per un importo complessivo stimato di circa 430 milioni di euro. A seguito del completamento della struttura, la SPV garantisce la gestione integrata dell’ospedale — con esclusione dei servizi sanitari propriamente detti — assicurando manutenzione, servizi logistici e supporto tecnico per l’intera durata della concessione.

- **Euganea Sanità SpA**
- **2014 - 2040**



Nuovo Centro Civico e Stazione Tramvia, Scandicci (FI)

CMSA è socio unico della SPV Scandicci Centro Srl, concessionaria del Comune di Scandicci per il progetto, la costruzione e la gestione del Nuovo Centro Civico, progettato dallo studio internazionale RSHP (Rogers Stirk Harbour + Partners). L’intervento, sviluppato tramite un’operazione di project financing con un investimento complessivo di circa 35 milioni di euro, ha portato alla realizzazione di un insieme di edifici destinati a funzioni culturali, direzionali e residenziali, oltre alla stazione della linea tramviaria che collega Scandicci con il centro di Firenze.

Gli spazi direzionali e residenziali sono stati collocati sul mercato, mentre la SPV continua a gestire gli spazi pubblici della piazza e beneficia dei proventi derivanti dalle locazioni commerciali, dalla sosta a pagamento nelle aree limitrofe e dalla gestione della cartellonistica pubblicitaria.

- **Scandicci Centro Srl**
- **2008 - In corso**



Riqualficazione del Mercato di Piazza Cavour, Viareggio (LU)

CMSA è socio della SPV Mercato di Viareggio Srl, concessionaria del Comune di Viareggio per la riqualficazione complessiva del Mercato di Piazza Cavour e del parcheggio “ex Gasometro”, situati nel cuore della città. L’intervento, proposto dai soci della SPV nel 2019, prevede il recupero degli storici edifici in stile liberty, che saranno destinati a ospitare attività commerciali.

L’operazione, del valore complessivo di circa 11 milioni di euro, viene realizzata attraverso finanza privata messa a disposizione dai soci promotori e un contributo pubblico del Comune proprietario. La SPV curerà la gestione e la manutenzione dell’intero complesso, percependo i proventi derivanti dalla locazione degli spazi per un periodo di 43 anni.

- **Mercato di Viareggio Srl**
- **2021 - In corso**

SOCIETÀ COOPERATIVA

MURATORI STERRATORI E AFFINI

Sede Legale Montecatini Terme (PT), Via L. Ariosto, 3

Sede Operativa Massa e Cozzile (PT), Via U. Foscolo, 7

PEC cmsa@legalmail - info@cmsa.it - Tel. +39 0572 9161

cmsa.it

