

LE CITTÀ CHE CAMBIANO

IL RUOLO DEL SETTORE IMMOBILIARE

Presentazione dello studio di Davide Mattone e Carlo Stagnaro

Paolo Belardinelli

Roma, 18 giugno 2026 – Assemblea Confindustria Assoimmobiliare

CONTESTO: CITTÀ, DEMOGRAFIA, ECONOMIA

- La città crea valore quando densità e prossimità moltiplicano incontri tra persone, imprese e servizi.
- In Italia convivono declino demografico complessivo e addensamento nelle aree urbane più attrattive.
- Digitale, terziarizzazione e lavoro ibrido cambiano gli spazi richiesti: uffici, casa, logistica, servizi, ospitalità.

3,6 mln

lavoratori da remoto almeno per parte del tempo nel 2025

Nel 2040

-5,4 mln

persone in età lavorativa

-13%

impatto potenziale sul PIL a parità di altre condizioni

DOMANDA CHE CAMBIA, OFFERTA CHE NON SI ADATTA

- Il valore dell'immobiliare è soprattutto allocativo: uno spazio produce valore se può spostarsi verso gli usi più richiesti.
- Se lo stock resta bloccato in destinazioni obsolete, si generano scarsità artificiale, prezzi più alti, minore mobilità e opportunità economiche perdute.
- La domanda cresce soprattutto per locazione accessibile, residenziale gestito, studentati, servizi e riconversione di uffici obsoleti.

13,1%

stock abitativo in affitto in Italia; circa 30% in Francia e oltre 50% in Germania

2,4%

alloggi con canoni inferiori al mercato; 8% media UE e 14% Francia

27%

stock abitativo non occupato: che spesso tuttavia non si trova nei luoghi in cui si concentra la domanda

I COLLI DI BOTTIGLIA REGOLATORI

- Norme nate in ottica di espansione delle città: legge urbanistica del 1942, standard del 1968, d.P.R. 380/2001.
- Standard e competenze stratificate rendono incerti recupero, riuso, sostituzione edilizia e cambi di funzione.
- Il cambio di destinazione d'uso è il nodo allocativo: senza percorsi chiari lo stock esistente non segue la domanda.
- Tempi e titoli edilizi: ciò che pesa non è solo la durata, ma la prevedibilità dell'esito e la stabilità del titolo.
- Nuove asset class (studentati, service housing, Build-to-Rent, co-living) restano spesso senza riconoscimento uniforme.

17/20

regioni hanno derogato agli standard del 1968, ma con tenuta giuridica non sempre certa

83.000

posti letto per studenti universitari in Italia, con copertura inferiore al 5% - contro il 13%, 16% e 30% rispettivamente di Germania, Francia e Regno Unito.

60.000

nuovi posti letto PNRR entro giugno 2026: esempio di semplificazione possibile ma straordinaria

FRANCIA: BASE NAZIONALE, MARGINI LOCALI

- Il cambio d'uso richiede permesso di costruire se modifica strutture portanti o facciata; negli altri casi dichiarazione preventiva.
- I piani locali mantengono potere, ma il percorso è più prevedibile per operatori e investitori.
- La riconversione di uffici obsoleti entra tra gli strumenti di risposta alla pressione abitativa urbana.
- Vincoli pubblici espliciti restano: la legge SRU impone quote minime di edilizia sociale in molti comuni.

>20%

tasso di affitto degli uffici in alcune periferie dell'area parigina

MADRID: RICONVERTIRE LO STOCK CHE HA PERSO FUNZIONE

- Dal 2020 riconversione in massa di uffici ad altri usi.
- La Ley 3/2024 consente, per un periodo limitato, residenziale protetto in affitto su suolo terziario per uffici senza modifica ordinaria del piano.
- La riconversione non è la fine del mercato direzionale: è selezione dello stock.

>300.000 mq

uffici riconvertiti a Madrid dal 2020

70%

delle riconversioni verso il residenziale

>90%

stock riconvertito in classi B e C

REGNO UNITO: TEMPI RAPIDI, STANDARD INDISPENSABILI

- I Permitted Development Rights, sperimentali dal 2013 e permanenti dal 2016, abilitano conversioni uffici-abitazioni con Prior Approval.
- L'autorità locale valuta aspetti specifici con termini predeterminati, senza una procedura urbanistica completa.
- Maggiore prevedibilità dei percorsi. Il caso britannico mostra anche il rischio di semplificare senza standard minimi adeguati.

102.830

nuove abitazioni da change-of-use PDR tra 2015-16 e 2022-23

6%

dell'offerta abitativa netta del periodo

22,1%

unità PDR conformi allo space standard, contro 73,4% con procedura ordinaria

TRE LEVE, TRE OSTACOLI, UN PRINCIPIO

Leve da attivare

1. Destinazioni d'uso: indifferenza funzionale per usi compatibili e riuso senza nuovo consumo di suolo.
2. Tempi: termini effettivi, conferenze conclusive, coordinamento tra enti.
3. Titoli edilizi: stabilità e decorrenza chiara dei termini di ricorso.

Metodo

7. Misurare gli output: posti letto, alloggi accessibili e per lavoratori, mq riconvertiti, aree riusate, tempi ridotti, capitale mobilitato, servizi attivati.

Accelerazioni solo quando l'intervento produce valore pubblico verificabile.

Ostacoli da superare

4. Nuove asset class: student housing, service housing, Build-to-Rent, co-living.
5. Meno deroghe emergenziali: fast track selettivi legati a fabbisogni documentati.
6. PPP meglio disegnati: obiettivi, rischi, gestione e controlli chiari.