Settimanale
16-11-2026
Pagina 27
Foglio 1 / 4

CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE

L'Economia del CORRIERE DELLA SERA

Tiratura: 185.442
Diffusione: 228.112

www.ecostampa.it

RIGENERAZIONE URBANA

A Roma servirebbero 39 mila alloggi, a Milano 34.600. Squitieri annuncia «a giorni» il primo bando di edilizia residenziale pubblica. Bilotta (Investire): occorrono scelte per avvicinare capitali pazienti

# LA CASA MANCANTE

## IL «PIANO» E GLI INVESTITORI

## PERCHÉ IL MERCATO È (ANCORA) INCEPPATO

*di* **CARLO CINELLI**

Centocinquantamila case l'anno. È il dato rotondo che certifica l'emergenza italiana, ma è anche il pollo di Trilussa, perché mancano 140 mila alloggi al Nord e 62 mila al Centro, mentre il Sud ha un eccesso di offerta di 51 mila alloggi (riutilizzabili anche, ma nei posti sbagliati). Roma però è la capitale del disagio con un fabbisogno di oltre 39 mila unità immobiliari, a Milano ne servirebbero circa 34.600. In rapporto alla popolazione quella che sta peggio è Bologna. Sotto le torri mancano quasi 13 alloggi ogni mille abitanti.

Una manciata di numeri, da un'indagine del Centro Einaudi, per inquadrare la questione e sfatare un po' di luoghi comuni. Il primo e il più frequente: le case ci sono, ma restano libere. O sfitte. Ora che è caduto anche il grosso delle inchieste della magistratura milanese (della magistratura bolognese, partita dopo, non ce n'è traccia al momento) forse si può tornare a ragionare di numeri. E del resto anche le proteste che hanno infiammato le città italiane alla metà del mese scorso, animate da una "piattaforma" non dichiarata, ma che aveva nella casa un punto di rilievo, sono diventate altro. Tuttavia la materia resta incendiaria e i rischi di bruciarsi sempre alti. Appartiene ai timori delle scorse settimane un episodio che spiega. Il 21 ottobre era in programma un «evento» all'Ara Pacis organizzato da *Il Sole 24 Ore* con Dils e Colliers dal titolo «Investire in Roma». Dovevano esserci tutti i professionisti del real estate italiano e diversi "istituzionali", a cominciare dal sindaco Roberto Gualtieri. È stato annullato martedì 20 poco prima dell'ora di pranzo. I social avevano cominciato un tam tam che ha suggerito un aggiornamento.

Ma torniamo ai numeri, quelli del Centro Einaudi, presentati da Assonime e Assoimmobiliare un mese fa e riletti la scorsa settimana in un incontro nel centro di Roma, a Palazzo Altieri. Il rapporto (di Callegari, Firpo, Lagrosa, Russo) dice con una provocazione che il fabbisogno di case in realtà è una notizia largamente esagerata. Nel senso che (fonti Ocse, Eurostat e Istat) i prezzi reali tra il 2015 e il 22 sono cresciuti in area Ocse del 30-35%, la media nazionale è -3%. I cittadini che spendono oltre il 40% del reddito nella media Ue sono pari all'8,2%, in Italia il 5%. E così via. Ma la crisi, ammette subito dopo l'indagine, è reale: un milione e mezzo di famiglie è «in grave disagio abitativo». Le famiglie a basso reddito destinano in


Economia & Politica
LA CASA MANCANTE
IL «PIANO» E GLI INVESTITORI PERCHÉ IL MERCATO È (ANCORA) INCEPPATO

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

183458-IT0AZ



L'ECO DELLA STAMPA
LEADER IN MEDIA INTELLIGENCE

CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE

L'Economia
del CORRIERE DELLA SERA

www.ecostampa.it

media il 28,6% delle entrate alla casa, contro il 10,8% delle altre. Quasi l'80% degli italiani pensa che comprare casa era più facile in passato. Il tema, dunque, non è di quantità, ma: 1) di distribuzione (la domanda è tutta al Centro-Nord, il mercato non segue); 2) di demografia (invecchiamento, divorzi, nuclei monofamiliari) che frammenta i bisogni, mentre la stock resta sempre quello, quasi il 70% delle case è stato costruito oltre 45 anni fa; 3) i capitali non vanno dove serve, i rendimenti netti non sono giudicati sufficienti. Nel grafico sopra il dettaglio dei gap per città e aree. Nella versione integrale l'indagine riconosce che il «piano casa», legge da luglio scorso, è comunque «l'intervento più organico in materia abitativa dell'ultimo decennio». Fa incontrare la domanda assai frammentata e l'offerta, consente la mobilitazione di capitali privati (tra l'altro Inps e casse di previdenza) soprattutto nei programmi di edilizia integrata rivolti alla «fascia grigia», altrimenti detto ceto medio impoverito. Poi c'è un gigantesco «Ma». Ma servono un bel poì di decreti attuativi, intese e adesioni ancora in corso di azione, insomma bisogna essere tempestivi, semplici e coerenti nell'attuazione con una miriade di attori.

## Incontri

La scorsa settimana, nella sede romana di Banca Finnat, Olaf Schmidt, dello Urban Land Institute (Uli), l'organizzazione internazionale nata nel 1936 durante la grande depressione, con sede a Chicago, per provare a smuovere le acque ha messo intorno a un tavolo la vicepresidente Bei, Gelsomina Vigliotti, il ceo di Cdp Real Asset, Antonino Turicchi, il presidente del Gse Alfredo Maria Becchetti, il commissario straordinario per il PIano Casa del governo Meloni, Felice Squitieri, il capo di Praemia (35 miliardi di Aum nelle gestioni di patrimoni immobiliari) in Spagna e Portogallo, Felipe Pérez Agustin e il capo Europa di Invesco (2.530 miliardi di Aum), John German. Non c'è una sintesi, tra le posizioni di tutti questi soggetti, ma il tentativo di rendere «le diverse asset class più appealing per gli investitori istituzionali italiani ed esteri, senza i quali la questione resta irrisolta — spiega Domenico Bilotta, direttore generale di Investire Sgr e "regista" dell'incontro romano — . Il Piano Casa è un passo, ma ora bisogna correre e individuare capitali pazienti: sa, ad esempio, quanti nuovi appartamenti in edilizia residenziale pubblica sono stati acquisiti ti a Roma in dieci anni? Circa 400. E sa quanto incidono i i fondi immobiliari a Roma per il residenziale? Lo 0,5%, praticamente non ci sono».

Squitieri nell'occasione ha ribadito che «a giorni» sarà pronto il primo bando di edilizia residenziale pubblica e per la primavera l'assegnazione di una prima tranche di unità immobiliari tra le 60 mila da ristrutturare e oggi inutilizzabili. Sarà forse difficile sottrarsi per allora al sospetto di un dono preelettorale, ma potrebbe essere un primo sblocco di una palude ancora da esplorare nel dettaglio.

Altrimenti, nell'attesa, potrebbe toccarci un Libro Bianco. Valga soltanto come segnalazione: l'ultima riflessione sulla casa al Mit, che è poi la "casa" del commissario straordinario, è dedicata alla «...proposta di avviare un laboratorio aperto di idee e contributi, destinato a confluire in un Libro Bianco sul futuro dell'abitare, costruito con il coinvolgimento delle professioni, degli operatori del settore e degli enti locali...».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

183458-ITOJAZ



L'ECO DELLA STAMPA
LEADER IN MEDIA INTELLIGENCE

CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE

L'Economia
del CORRIERE DELLA SERA

www.ecostampa.it

# 150.000

**Il fabbisogno**
Il numero di nuove case che serve ogni anno

**Protagonisti**



**Felice Squitieri**
Da luglio Commissario straordinario al Piano Casa



**Gelsomina Vigliotti**
Vicepresidente Bei da ottobre '21



**Domenico Bilotta**
Direttore generale di Investire Sgr



**Antonino Turicchi**
Amministratore delegato di Cdp Real Asset

**La legge**
Il Piano Casa è legge da luglio scorso. Ha l'obiettivo di rendere disponibili centomila alloggi in dieci anni mobilitando oltre dieci miliardi di risorse tra fondi pubblici e leva sul capitale privato

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

183458-IT0JAZ



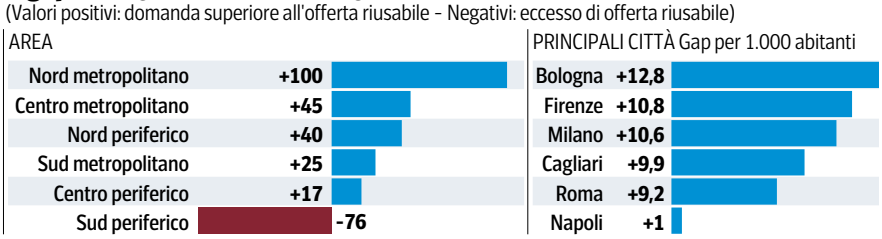
L'ECO DELLA STAMPA®
LEADER IN MEDIA INTELLIGENCE

CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE

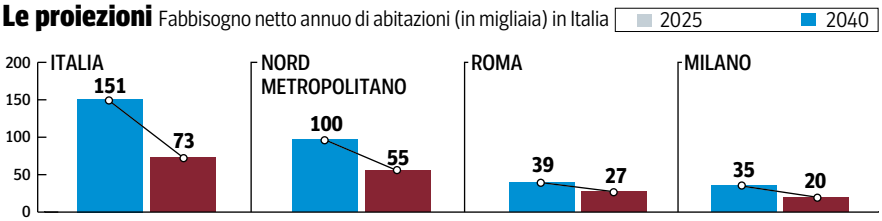
L'Economia
del CORRIERE DELLA SERA

www.ecostampa.it

**Il gap** Fabbisogno netto annuo di case, migliaia di abitazioni - Stime 2025
(Valori positivi: domanda superiore all'offerta riusabile - Negativi: eccesso di offerta riusabile)




**Le proiezioni** Fabbisogno netto annuo di abitazioni (in migliaia) in Italia




**Fonte:** modello di turnover abitativo, elaborazioni Centro Einaudi

Pparra

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

183458-IT0JAZ



L'ECO DELLA STAMPA®
LEADER IN MEDIA INTELLIGENCE