



## Real Estate 24

Casa accessibile,  
proposte in campo  
per l'emergenza

Paola Pierotti — a pag. 14

# Per la casa a costi accessibili servono 635mila abitazioni

**Residenziale.** Per **Assoimmobiliare**, il fabbisogno di investimenti è pari a 170 miliardi di euro e richiede un mix tra leva fiscale, incentivi, fondi privati, pubblici (anche europei) e capitali «pazienti»

Paola Pierotti

«**S**ebbene gli investimenti destinati all'*affordable housing* siano ancora limitati rispetto all'entità della domanda, gli investitori istituzionali italiani si sono confermati tra i soggetti più attivi nel settore. In Italia sono stati sviluppati dagli associati di **Assoimmobiliare** circa 1,7 milioni di metri quadri di edilizia residenziale sociale pari a circa 24mila appartamenti, metà dei quali concentrati nelle principali città, tra cui Milano, Roma e Torino e un'altra metà in altri capoluoghi distribuiti su tutto il territorio nazionale. Ulteriori 250mila mq sono già in pipeline per i prossimi tre anni».

Questi dati riportati dal presidente di **Assoimmobiliare**, **Davide Albertini Petroni**, che anticipa al Sole 24 Ore che «per soddisfare la crescente domanda abitativa, in particolare in locazione, si stima che nei prossimi anni saranno necessarie circa 635mila nuove abitazioni, anche attraverso la riqualificazione di immobili esistenti, per un fabbisogno di investimenti pari a 170 miliardi di euro».

### La domanda di abitazioni

Emergenza casa in Italia significa allargare lo spettro che va dall'Erp, al social housing, include la cosiddetta fascia grigia e dall'*affordable housing*

arriva al mercato libero. Macro-categorie che aprono un'infinita scala di grigi.

Una domanda di abitazioni che è una priorità per l'urbanistica, è questione sociale, richiede economie e architetture finanziarie da mettere a punto, è un driver per far fronte alle disuguaglianze ma anche per dare un contributo in termini di qualità ambientale, è laboratorio di sperimentazione per il mondo della progettazione e dell'industria. Questione per la quale non basta più la leva urbanistica (con quote obbligatorie e premialità) o la sola leva fiscale (con l'azzeramento o l'agevolazione di contributi e oneri): vanno considerati finanziamenti agevolati (come quelli della Bei), l'impiego di capitali pazienti (come quelli di Cdp e fondazioni bancarie) e il volano pubblico anche con fondi di garanzia.

### I player e le proposte

Negli ultimi vent'anni player come Cdp con il sistema integrato dei fondi, le cooperative, Fondazione Housing Sociale hanno contribuito a creare un modello abitativo e a costruire competenze (come quelle di numerose Sgr attive in questo ambito). Uno slancio che ha subito una battuta d'arresto dovuto ai mutamenti strutturali legati all'incremento dei costi di costruzione, alla mancanza di co-investimenti pubblici, all'assenza di endowment politico (se non per iniziative puntuali come il Pinqua o la misura del Pnrr dedicata agli studentati per fare due

esempi). Una situazione critica a cui far fronte rinnovando un patto sociale tra politica e operatori, attivando anche un set di meccanismi che consentano all'intera filiera di aderire e apportare il proprio contributo.

Sono gli stessi tecnici a chiedere che si arrivi a una tassonomia condivisa, e che la strategia economico-finanziaria sia impostata a partire dal censimento dei dati esistenti e dal continuo monitoraggio. C'è chi chiede un ministro alla Casa, chi, come l'economista sociale da sempre impegnata sul tema dell'abitare Paola Delmonte, sostiene «che sarebbe fondamentale che la casa entrasse nell'agenda politica come priorità. Anche andando oltre battaglie settoriali come quelle degli affitti brevi o delle case per singole categorie, serve un piano per la casa per tutte le tasche».

Delmonte confida che la rimodulazione del Pnrr, rimettendo in circolo le risorse residuali, sia una strada concreta, «con uno o più fondi di dotazione ministeriale, attraverso nuove call rivolte a privati, enti pubblici e terzo settore per co-finanziare progetti di abitare accessibile per studenti, lavoratori, anziani, famiglie in situazione di disagio abitativo».

Sulla stessa linea anche Legacoop Abitanti, con la Presidente Rossana Zaccaria che ipotizza «l'uso di fondi di coesione per efficientare l'investimento di risorse comunitarie e coinvolgere





CONFINDUSTRIA  
ASSOIMMOBILIARE

Quotidiano

09-06-2025

Pagina 1+14

Foglio 2 / 3

Il Sole

24 ORE



www.ecostampa.it

attori non speculativi, che hanno già dimostrato di essere "affordable" con riconosciuto impatto sociale» (anche a partire dalle direttive del documento Eu del 1° aprile scorso).

Legacoop Abitanti che, nelle scorse settimane, ha presentato anche al Governo la proposta di una piattaforma in linea con le richieste europee per offrire 20mila alloggi a canone sostenibile in dieci anni, grazie alla collaborazione pubblico-privato e il sostegno delle risorse europee (con un mix di grant e risorse Bei).

In questi mesi si sono intensificati i viaggi di andata e ritorno da Bruxel-

les, da parte di alcune città italiane, prima tra tutte Roma Capitale (che ha lanciato la campagna *All We need is home* promossa dall'assessore Tobia Zevi), ma poi anche Napoli, Firenze e Bologna tra le altre, e delle associazioni di categoria.

#### Il livello internazionale

A livello europeo, ci sono la neonata commissione per l'energia e le politiche abitative guidata dal danese Dan Jørgensen, ma anche la commissione speciale sulla crisi degli alloggi guidata dall'italiana Irene Tinagli.

C'è chi partecipa al dialogo internazionale come quello promosso da *Hou-*

*sing Europe* e chi cerca di far tesoro di alcune lezioni come quella della «Francia che – come ricorda Giordana Ferri di Fondazione Housing Sociale – non disgiunge interventi di Erp da quelli del mercato libero, facendo tornare i conti nell'ambito di una strategia complessiva dove erogare servizi sociali è parte delle politiche di welfare. Il periodo è problematico, ma la discussione finalmente non è più polarizzata tra domanda di Erp e iniziative guidata dai privati, le diverse prospettive degli operatori possono alimentare la discussione istituzionale».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



#### SUL SITO

Dal caro-case nelle città medie agli hotel sino ai bandi di Invimit. Sono tra gli approfondimenti per gli operatori sul sito del Sole 24 Ore: [ilsole24ore.com/sez/casa](https://ilsole24ore.com/sez/casa)



#### NELLA NEWSLETTER

Ogni venerdì Real Estate+, la newsletter dell'immobiliare riservata agli abbonati. Iscrizioni su: <https://ecommerce.ilsole24ore.com/shopping24/real-estate-z-re.html>



**Non solo social housing o Erp, serve un piano che renda l'abitare compatibile con i livelli degli stipendi medi**



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

183458



L'ECO DELLA STAMPA®  
LEADER IN MEDIA INTELLIGENCE

Dicono di Noi



#### 55SQUARE.

Il complesso di housing sociale si trova a Milano, via Antegnati, nell'area del Parco Agricolo Sud e ha rigenerato cinque edifici per circa 500 alloggi. Il progetto è firmato dallo studio di architettura Barreca & La Varra per Redo sgr

