

Una regia unica per la casa, così il modello inglese può fare scuola

di Rossella Savojarde

L'Unione Europea e i singoli Stati membri si trovano oggi di fronte a una delle sfide più complesse e urgenti del decennio: la crisi abitativa. Mentre Bruxelles lavora all'attuazione del piano casa comune e l'Italia definisce il proprio, emerge la necessità impellente di individuare modelli di governance che abbiano già dato prova di efficacia sul campo. In questo scenario, l'esperienza del Regno Unito, e in particolare l'operato della Homes England, si pone come un vero e proprio caso scuola per l'Italia e l'Europa intera, offrendo una metodologia replicabile per affrontare la scarsità di alloggi a prezzi accessibili.

Il cuore del modello britannico risiede nel superamento definitivo della logica emergenziale. La Homes England non interviene per tamponare una falla temporanea, ma agisce come un'agenzia governativa nazionale incaricata di attuare una strategia abitativa di lungo periodo. Il modello si basa su partnership pubblico-privata solide e mira all'incremento strutturale dell'offerta per alleggerire la pressione sui prezzi, rendendo il mercato più fluido e accessibile. «Nella visione inglese, l'abitare è considerato una leva di sviluppo economico e territoriale, non solo una politica sociale», spiega **Davide Albertini Petroni**, presidente di Confindustria Assoimmobiliare. «La Homes England opera come unico soggetto pubblico di

riferimento, concentrando competenze, strumenti e responsabilità. Questo approccio semplifica drasticamente il dialogo tra istituzioni, enti locali, operatori e investitori, garantendo una chiarezza senza precedenti su obiettivi, regole e tempi di realizzazione».

A differenza di molti sistemi frammentati, l'agenzia inglese interviene lungo l'intera filiera dello sviluppo. Dalla valorizzazione delle aree brownfield (siti industriali dismessi) all'investimento in infrastrutture abitanti, l'obiettivo è ridurre i rischi di svi-

luppo e rendere i progetti economicamente sostenibili. Questo approccio permette di attrarre i cosiddetti capitali «pazienti», come quelli dei fondi pensione e delle assicurazioni, reintegrandoli in una visione pubblica coerente che non cerca il profitto speculativo immediato, ma la stabilità del rendimento nel tempo. Il nuovo piano casa dell'Unione Europea presenta già significative analogie con il piano strategico della Homes England al 2030, che prevede la realizzazione di 1,5 milioni di nuove case. Entrambi i piani riconoscono che il vero ostacolo non è solo la mancanza fisica di suolo edificabile, ma la cronica difficoltà di accesso al capitale e l'e-

cessiva rigidità burocratica che blocca i cantieri per anni. La diagnosi è comune: i livelli di investimento nel settore residenziale sono stati a lungo inferiori ai benchmark necessari per soddisfare la domanda demografica e sociale.

In questo contesto, il ruolo delle istituzioni finanziarie pubbliche assume un'importanza centrale. «La funzione svolta dalla National Housing Bank nel Regno Unito è in parte sovrapponibile a quella della Banca Europea per gli Investimenti», sottolinea **Albertini Petroni**.

L'obiettivo è fornire soluzioni finanziarie innovative - come debito agevolato, equity e garanzie statali - per mitigare il rischio degli operatori e sbloccare progetti

di housing sociale che altrimenti non vedrebbero mai la luce. Inoltre, sia la strategia inglese che quella europea puntano con decisione sull'innovazione. La European Strategy for Housing Construction promuove la digitalizzazione, la sostenibilità dell'edilizia e l'adozione di tecnologie di prefabbricazione. L'industrializzazione dei processi costruttivi è vista come l'unica via per scalare la produzione di alloggi riducendo costi e impatto ambientale.

L'urgenza di una regia unica è detta da dati allarmanti. Secondo le stime dell'Eurostat tra il 2010 e il secondo trimestre del 2025 i prezzi delle case sono aumentati di oltre il 60%, mentre i canoni di affitto sono cresciuti del 30%. In 21 Paesi su 26, i prezzi di acquisto sono saliti più rapidamente degli affitti, creando una barriera all'ingresso per le giovani generazioni. Nelle grandi città europee servono ormai tra i 7 e gli 11 anni di stipendio integrale per acquistare un appartamento standard di 60 metri quadrati. Il rapporto dell'agenzia spagnola Terre et le analisi di Cdp delineano un quadro critico. Se Parigi, Londra e Ginevra hanno già trasformato la casa in un bene quasi esclusivamente di lusso (con medie di 10 anni di stipendi necessari), le città italiane mostrano segni di sofferenza estrema. A Milano e Roma l'affitto può arrivare a pesare oltre il 60% dello stipendio medio (rispettivamente il 76% e il 65%), ben oltre la soglia di sostenibilità del 30-35%. Questi costi non sono solo un problema sociale, ma un limite alla competitività dei territori: se i lavoratori non possono permettersi di vivere vicino ai centri produttivi, la mobilità del lavoro si blocca.

L'esempio inglese suggerisce dunque all'Europa e ai singoli Stati membri la necessità di non limitarsi a sussidiare nuovi edifici, ma di costruire una regia unica capace di coordinare la pianificazione urbanistica, che soprattutto in Italia rappresenta il principale freno all'execution dei programmi. (riproduzione riservata)



Davide Albertini Petroni
Assoimmobiliare