

Casa

Pochi alloggi

e il piano non c'è

Affitti salati, governo immobile

Rosaria Amato

➔ pag. 22-23

IMMOBILIARE

Italia a corto di case accessibili ma il Piano del governo latita

Rosaria Amato

L'ultimo "avvistamento" del Piano Casa annunciato a più riprese dal governo Meloni e in particolare dal ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini si è avuto all'inizio di marzo, quando il viceministro del Mit Edoardo Rixi in un convegno dell'Ance ha annunciato la presentazione imminente di un decreto che avrebbe disposto lo stanziamento di 950 milioni per l'edilizia residenziale pubblica in Consiglio dei ministri.

Il decreto finora non si è visto, ma soprattutto è il Piano Casa che non si vede, dal momento che le attese del mercato vanno ben oltre uno stanziamento di risorse per l'edilizia popolare. Secondo le stime della Commissione Europea, che ha nominato un commissario responsabile dell'emergenza casa, il danese Dan Jørgensen, nella Ue mancano 9,6 milioni di abitazioni. Tra il 2015 e il 2025, i prezzi sono cresciuti di oltre il 50% e gli affitti fino al 30%, con il 10% degli europei che spende oltre il 40% del reddito per avere un tetto sulla testa. La situazione italiana è particolarmente critica, con un milione e mezzo di famiglie in difficoltà abitative che guardano all'acquisto della casa come un miraggio, e si rivolgono quindi al mercato degli affitti.

Dall'ultimo report di Scenari Im-

mobiliari emergono infatti «livelli di vitalità straordinari: sono stati oltre 1,33 milioni i nuovi contratti stipulati (+4,4% rispetto al 2024), per un volume complessivo di canoni annuali superiore agli 11,4 miliardi di euro».

I canoni di mercato quasi mai sono compatibili con i livelli salariali dei conduttori, anche perché in Italia la realizzazione di alloggi a prezzi calmierati per le famiglie, gli studenti e i lavoratori (le categorie più esposte, e che esprimono la maggiore domanda) si è fermata molto tempo fa, dopo la corsa del Dopoguerra, che ha portato all'edificazione di interi quartieri. In uno studio sul Service Housing Cdp stima che l'Italia sia tra gli ultimi Paesi in Europa per l'offerta di alloggi a canoni calmierati. A fronte dei Paesi Bassi che hanno una quota del 34,1%, l'Austria al 23,6%, la Danimarca al 21,3%, ma anche la Francia al 14%, l'Italia si ferma al 2,4%, un tasso di gran lunga inferiore alla media Ue, che si attesta all'8%. «La carenza di immobili destinati agli affitti e l'elevato costo degli alloggi - si legge nello studio di Cdp - rispetto al reddito disponibile frenano la mobilità sul territorio della forza lavoro, ostacolando l'incontro tra domanda e offerta e impedendo un'efficiente allocazione dei fattori produttivi».

«I livelli dei canoni devono essere

Siamo in coda alla Ue per alloggi a canoni calmierati. Le ricette per sbloccare il mercato: un mix di fondi pubblici e privati. E la rinuncia a un po' di rendimento

commisurati ai salari e non ai prezzi di mercato - afferma Rosanna Zaccaria, Legacoop Abitanti - Il costo del mutuo o dell'affitto, per essere sostenibile, non deve superare il 30% del reddito». È chiaro che i canoni calmierati non si possono imporre ai privati, e se non si vuole neanche aumentare il consumo di suolo, che in Italia ha raggiunto già livelli fin troppo elevati, la strada è quella di ristrutturare l'enorme patrimonio immobiliare pubblico e di rimettere poi gli alloggi sul mercato. Operazioni che il settore pubblico da solo non può sostenere, ma che neanche il privato da solo può permettersi. «Oggi i costi di costruzione sono arrivati a metro quadrato a 2500 euro, ai quali vanno aggiunti i costi gestionali, gli oneri finanziari e il costo dell'area - ragiona Manfredi Catella, ad di Coima Sgr, società che negli ultimi mesi ha intrapreso diverse operazioni di rigenerazione urbana - Il tema dell'accessibilità c'è. Ma sommando tutte queste voci di costo non si riesce a garantire una redditività minima agli investitori. Serve una collaborazione pubblico-privata: il pubblico deve far sì che i numeri tornino in equilibrio».

Legacoop ha messo a punto un modello finanziario secondo il quale per ottenere un canone di 450/500 euro al mese, o rate di mutuo equivalenti, serve il 15% di quota

di equity dei soggetti privati limited profit, come le cooperative, il 30% di quota di contributo pubblico (che non necessariamente deve essere in danaro, può essere costituito anche dall'area concessa a titolo gratuito o a basso costo), e il 55% come quota di debito a carico dei soggetti privati limited profit (per esempio mutui della Bei). L'Ance ha messo a punto una proposta articolata, che ha anche presentato in una recente audizione parlamentare. Partendo dalla considerazione che non tutti i territori e tutte le situazioni richiedono le stesse soluzioni, ha individuato intanto diverse fonti di finanziamento pubblico, che vanno dalla riprogrammazione dei fondi Pnrr a quelli dei Fondi di coesione, arrivando a 15 miliardi di euro. E poi diversi strumenti per ridurre i costi: dalle società di cartolarizzazione ai premi in volumetria, alle semplificazioni burocratiche (per esempio cambiamenti d'uso automatici).

Altre possibilità si aprono quando a farsi carico della ristrutturazione sono società pubbliche: è il caso dell'accordo appena stretto tra Anci e **Invimit**, per la trasformazione degli immobili inutilizzati dei Comuni. «A differenza dei privati, noi non puntiamo a rendimenti del 10%, ci basta il 4%, ma sotto non si può scendere», spiega l'ad di **Invimit**, **Stefano Scalera**, aggiungendo che molto spesso, per fare partire operazioni di rigenerazione urbana con canoni agevolati, «il primo miglio deve farlo il pubblico, e poi magari nelle altre fasi possono intervenire i privati». Operazioni di questo tipo possono coinvolgere anche le tante casse previdenziali in buona salute. Quando si parte dal pubblico, gli enti territoriali devono fare la loro parte, sottolinea Scalera: «Servono tempi certi per le procedure amministrative».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I NUMERI DELL'AMBIENTE L'ECONOMIA DELLA BIODIVERSITÀ

1.860 miliardi di euro
i benefici economici entro il 2050 grazie al restauro della biodiversità

38 euro
il ritorno massimo garantito dall'investimento di 1 euro per il restauro ecologico

44.000 miliardi di dollari
la quota di Pil globale (quasi la metà) legato all'habitat naturale

2.700 miliardi annui
il Pil che si rischia di bruciare ogni anno al 2030 per il collasso degli ecosistemi

30%
al 2030: l'obiettivo Ue di restaurazione degli habitat non in buono stato. Poi 60% nel 2040 e 90% nel 2050

FONTE: NBFIC

9,6

IL DEFICIT

Nella Ue mancano 9,6 milioni di abitazioni. Il 10% degli europei spende oltre il 40% del reddito per un tetto



L'OPINIONE

Legacoop, Ance, Coima, **Invimit** e Comuni: ci sono proposte per strutturare operazioni in grado di offrire appartamenti abordabili rigenerando i contesti urbani

30%

I COSTI

Tra il 2015 e il 2025, i prezzi sono del 50% e gli affitti fino al 30%. Un costo sostenibile è fino a un terzo del reddito



OFFERTA DI ALLOGGI "CALMIERATI"

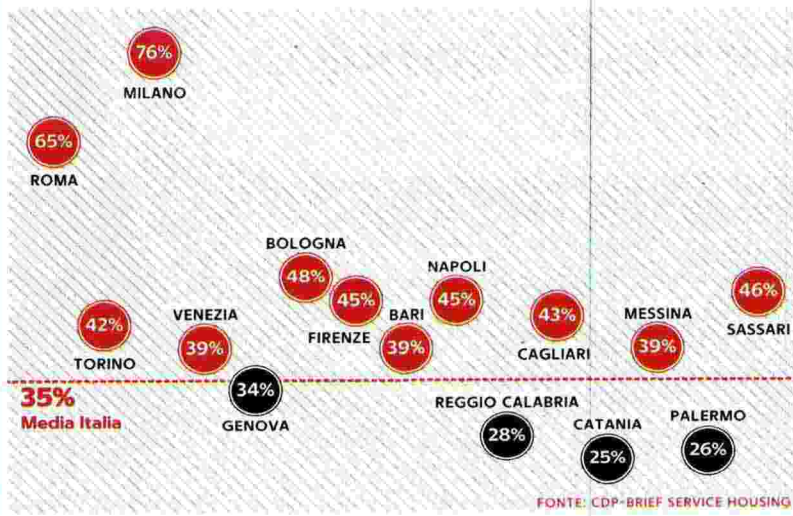
IN % SUL TOTALE ABITAZIONI

Paesi Bassi	34,1
Austria	23,6
Danimarca	21,3
Regno Unito	16,4
Francia	14,0
Media UE	8,0
Belgio	4,2
Norvegia	4,1
Germania	2,6
Italia	2,4
Spagna	1,1
Portogallo	1,1

FONTE: CDP-BRIEF SERVICE HOUSING

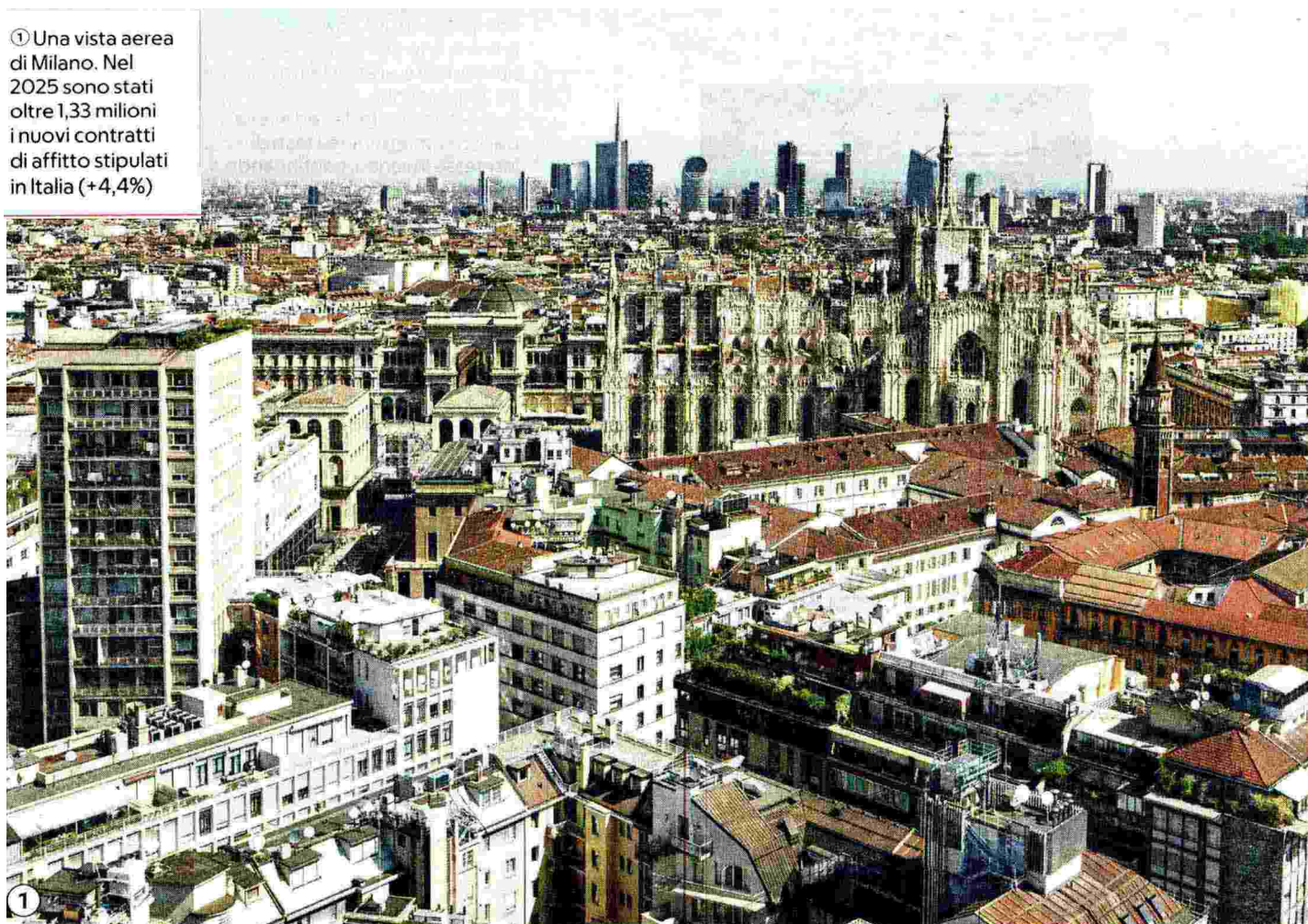
INUMERI

L'INCIDENZA DEI CANONI SULLE RETRIBUZIONI



FONTE: CDP-BRIEF SERVICE HOUSING

① Una vista aerea di Milano. Nel 2025 sono stati oltre 1,33 milioni i nuovi contratti di affitto stipulati in Italia (+4,4%)



①

169017-ITOPBO

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.