



**Disagio  
abitativo:  
il piano europeo  
per l'edilizia  
abitativa accessibile**

Numero 2/2026

Associazione AeA,  
Abitare e Anziani

#### Soci 2026

Auser, associazione per  
l'invecchiamento attivo  
Cgil Nazionale  
Spi-Cgil Nazionale, sindacato  
pensionati italiani  
Sunia, sindacato unitario  
nazionale inquilini  
e assegnatari

AeA Informa  
Rivista periodica  
di informazione  
sui problemi abitativi  
degli anziani  
Numero 1/2026

Proprietà e editore  
AeA, Abitare e Anziani  
Via Nizza, 154 - 00198 Roma  
Tel 06.8440771  
Fax 06.84407777  
e-mail [info@abitareeanziani.it](mailto:info@abitareeanziani.it)  
sito web [www.abitareeanziani.it](http://www.abitareeanziani.it)

**Direttore Responsabile**  
Giusy Colmo

**Comitato di Direzione**  
Giusy Colmo, Marco Di Luccio,  
Claudio Falasca,  
Fabio Piccolino

**Progetto grafico  
e impaginazione**  
Idea Comunicazione s.r.l.

## Sommario

- 03** Nota redazionale
- 05** Editoriale
- 07** Il disagio abitativo in Italia
- 09** Le iniziative nazionali per far fronte al disagio abitativo
- 11** Il piano europeo per l'edilizia abitativa accessibile: rendere la tua casa accessibile, sostenibile e di qualità superiore
- 13** Opportunità e limiti del Piano europeo
- 15** Le riforme necessarie e urgenti
- 17** Per un programma "abitare anziani"
- 22** Patrimonio obsoleto
- 25** Abitazioni sottoutilizzate
- 27** Il Terzo Settore nel Piano europeo per l'edilizia accessibile

#### In copertina e nell'interno:

Le foto riportate in questo numero di Abitare e Anziani informa riproducono opere di Piet Mondrian.

Piet Mondrian, pseudonimo di Pieter Cornelis Mondriaan (Amersfoort, 7 marzo 1872 - New York, 1° febbraio 1944), è stato un pittore olandese, fondatore assieme a Theo van Doesburg del "neoplasticismo" (il nome originale è De Stijl, dal nome della rivista De Stijl).

I quadri di Mondrian, molto famosi anche se spesso imitati e banalizzati, dimostrano una complessità che smentisce la loro apparente semplicità. I quadri "non rappresentativi" per cui è conosciuto, che consistono in linee perpendicolari e campiture di colore geometriche in colori primari (rosso, giallo, blu) con il bianco, il nero o il grigio sono in effetti il risultato di una continua ricerca di equilibrio e perfezione formale evoluta stilisticamente nel corso di tutta la sua vita.

La selezione di opere riportata nella rivista cerca di spiegare schematicamente la complessità del suo percorso artistico.

**In copertina:** composizione con grande piano rosso, giallo, nero, grigio e blu del 1921.



# Nota redazionale

---

In questo numero di **Abitare e Anziani Informa** si tenta di fare il punto sulle misure di fonte nazionale ed europea in merito al disagio abitativo.

Innanzitutto, vengono riportati i riferimenti ai principali determinanti del disagio abitativo e alle sue dimensioni e prevedibili impatti.

Successivamente vengono riprese le principali misure nazionali e regionali per far fronte al disagio.

Viene poi analizzato **“Il piano europeo per l’edilizia abitativa accessibile: rendere la tua casa accessibile, sostenibile e di qualità superiore”**. Una novità assoluta, da valutare positivamente, considerando che secondo i trattati l’unione Europea non ha una titolarità specifica in materia abitativa.

Di questo importante documento ne vengono valutate le opportunità e limiti per l’Italia e le misure necessarie per valorizzare le prime e ridurre i secondi.

A seguire, considerando che dalle proposte europee e italiane, ma anche nelle proposte avanzate dalle numerose associazioni attive nelle politiche abitative, l’attenzione agli anziani è in generale residuale, malgrado siano il gruppo demografico più numeroso, più fragile e più esposto alla povertà abitativa, si cerca di spiegare le ragioni di questa sorta di rimozione e cosa fare per superarla.

Si tracciano poi le linee per un possibile programma “Abitare anziani” con l’obiettivo di rendere disponibile nel prossimo decennio un’offerta per la popolazione anziana di 200.000 alloggi con particolare riferimento agli alloggi assistiti, alle residenze leggere e alle soluzioni di abitare collaborativo.

## **Seguono due importanti approfondimenti.**

Il primo è relativo alla rigenerazione dello stock edilizio obsoleto, da considerare come uno degli interventi in cui l’Italia può ottenere i maggiori benefici dal Piano Europeo per l’Abitare Accessibile, ma anche uno dei più complessi da attuare

Il secondo riguarda le misure da prendere per intervenire sulla ottimizzazione dell’uso del patrimonio immobiliare: le analisi più recenti mostrano che in Italia una casa su tre non è pienamente utilizzata e come la rimozione di questo limite possa contribuire non poco a risolvere la cronicità del disagio abitativo.

La rivista si conclude con riferimento al ruolo strategico che può ricoprire il Terzo Settore nella riduzione del disagio abitativo, nel quadro del nuovo Piano europeo per l’edilizia accessibile.



**Piet Mondrian** - L'albero rosso 1909-10 - L'Aia Gemeentemuseum

# Editoriale

**Rossella Muroni**, presidente Nuove Ri-Generazioni, Dipartimento Contrattazione e Benessere Spi Cgil

**C**i sono momenti in cui le politiche pubbliche devono compiere un salto di visione: passare dal curare gli effetti al prevenire le cause, dal rincorrere le emergenze al costruire futuro. Il tema della casa, oggi più che mai, richiede questo salto.

Il disagio abitativo non è più una questione marginale, confinata alle fasce più deboli: è diventato uno dei grandi fattori di disuguaglianza e fragilità sociale del nostro tempo. La casa è tornata a essere un diritto precario anche per chi lavora, per chi studia, per chi ha scelto l'Italia come nuova casa, per chi invecchia da solo. Eppure, per troppo tempo, l'abitare è stato considerato un ambito "statico", un problema tecnico o urbanistico. Invece la casa è politica sociale, ambientale, economica e persino sanitaria: perché dal modo in cui abitiamo dipendono salute, relazioni, autonomia, dignità.

Questo numero di *Abitare e Anziani* informa, è un vero e proprio viaggio nel presente ma anche nel futuro del diritto all'abitare, partendo da una consapevolezza: senza un piano organico, il Paese rischia di lasciare indietro milioni di persone. Il Piano Europeo per l'Edilizia Abitativa Accessibile, che l'Unione ha adottato per la prima volta in modo coordinato, rappresenta una novità storica e un'occasione da non perdere. Non solo perché stanziare risorse e investimenti, ma perché propone un'idea di casa fondata su tre principi concreti: accessibilità, sostenibilità, qualità.

È un piano che parla anche all'Italia, e ci obbliga a interrogarci su limiti che conosciamo bene: uno stock edilizio vecchio e costoso da riqualificare, un mercato rigido, una frammentazione amministrativa che disperde energie e tempi. Ma dentro queste difficoltà si aprono spazi enormi di

innovazione. L'Europa ci indica un orizzonte, ma saremo noi a dover costruire i passi per arrivarci: con una strategia nazionale sull'abitare che unisca rigenerazione urbana, politiche sociali e transizione ecologica.

Il disagio abitativo, infatti, non è solo mancanza di case, ma assenza di abitabilità integrata: milioni di persone vivono in edifici energivori, umidi, barriere architettoniche, zone surriscaldate d'estate e fredde d'inverno. Case inefficienti che consumano troppo, in quartieri isolati e impoveriti, diventano luoghi di fragilità materiale e psicologica. È qui che la povertà energetica diventa il volto nuovo della disuguaglianza: chi non può permettersi di riscaldare o raffreddare la casa è più esposto ai rischi climatici e sanitari, ed è meno libero di vivere dignitosamente.

Questo approccio integrato riconosce che la risposta al disagio abitativo è anche una politica di adattamento climatico. La crisi ecologica cambia il modo in cui viviamo: ondate di calore, alluvioni, inquinamento atmosferico incidono direttamente sulla vivibilità delle case. In Italia, gran parte del patrimonio abitativo non è pronta ad affrontare queste sfide. Senza case resilienti, il cambiamento climatico acuisce disuguaglianze e fragilità, trasformando il disagio abitativo in vulnerabilità ambientale.

Rigenerare significa immaginare città dove la sostenibilità non è un lusso, ma un diritto. Dove riqualificare il patrimonio obsoleto diventa occasione per creare lavoro, ridurre le disuguaglianze energetiche e restituire dignità ai quartieri dimenticati. Dove gli alloggi pubblici e sociali sono pensati come infrastrutture di comunità, non come spazi di margine. In questa prospettiva, ogni euro investito in edilizia abitativa accessibile è

anche un euro investito in salute, sicurezza climatica, coesione sociale.

Rigenerare lo spazio urbano, allora, significa molto più che ristrutturare: vuol dire ricucire relazioni, restituire senso di appartenenza, creare luoghi che proteggono e connettono. Le città rigenerate non servono solo a migliorare l'efficienza energetica, ma a ridare vita alle comunità. L'efficienza diventa così uno strumento politico: non un tecnicismo, ma una forma concreta di giustizia ambientale e sociale. Solo quartieri che riducono consumi e sprechi possono diventare spazi di solidarietà e sicurezza, dove gli anziani non sono isolati e i giovani non fuggono.

C'è però un punto che più di altri chiede un cambio culturale profondo: l'abitare degli anziani. L'Italia è il Paese più vecchio d'Europa, ma non ha ancora un piano per i suoi anziani. Abbiamo accettato troppo a lungo l'idea che "gli anziani stiano a casa loro", anche quando quella casa diventa un luogo di isolamento o di pericolo. È ora di riconoscere che l'abitare è la prima infrastruttura del prendersi cura. Un abitare sicuro, accessibile e relazionale è ciò che permette di vivere meglio e più a lungo, di restare attivi, autonomi, parte di una comunità.

Serve, come si propone nelle prossime pagine, un Programma Nazionale "Abitare Anziani": 200 mila alloggi in dieci anni, tra residenze leggere, alloggi assistiti e cohousing, costruiti o rigenerati per rispondere a un bisogno reale e crescente. È una proposta concreta, realizzabile, socialmente giusta. È anche un investimento che genera ritorni: ogni euro speso in abitare assistito ne fa risparmiare due in spesa sanitaria e ricoveri impropri.

Ma servono anche definizioni nuove, norme chiare, un linguaggio condiviso: "alloggio assistito", "abitare collaborativo", "residenza leggera" devono diventare categorie giuridiche riconosciute, non eccezioni progettuali. Serve soprattutto una politica che guardi alla casa come luogo di politiche integrate: casa + cura + comunità.

In questo quadro, il Terzo Settore può essere la leva più potente per trasformare la strategia europea in esperienze locali concrete. Cooperative, fondazioni, associazioni e imprese sociali hanno già dimostrato come si possa rigenerare un quartiere o accendere una rete di prossimità a partire da un edificio riqualificato. Sono loro a conoscere i bisogni dei territori e a poter dare senso sociale ai numeri dei piani europei.

Infine, dobbiamo osare una riflessione politica più ampia. Il diritto alla casa è il termometro della democrazia: se cresce l'esclusione abitativa, aumenta la distanza tra cittadini e istituzioni, e si indebolisce la fiducia nel patto sociale. Di fronte alla crisi abitativa, l'Europa risponde con una visione sistemica. L'Italia può e deve fare lo stesso, utilizzando quella visione come leva per riforme che mancavano da decenni.

Questo numero vuole essere uno strumento di conoscenza e al tempo stesso una chiamata all'azione. Perché se la casa è la prima cura, allora occuparsi di abitare significa occuparsi del futuro del Paese. L'Italia ha la possibilità di unire le sue tradizioni sociali ed economiche più forti – la coesione, la solidarietà, la bellezza dei luoghi – a una nuova ambizione europea: quella di rendere l'abitare un diritto, non un privilegio.





# Il disagio abitativo in Italia

---

I principali determinanti del disagio abitativo in Italia derivano da una combinazione di fattori strutturali, economici e demografici che si intrecciano e si rafforzano a vicenda. Le analisi disponibili mostrano un quadro in cui la scarsità di offerta, l'aumento dei costi e la fragilità dei redditi rendono difficile per molte persone accedere a un alloggio adeguato.

## **Dinamiche demografiche e sociali**

Cambiamenti strutturali contribuiscono ad aumentare la domanda di alloggi adeguati.

- Invecchiamento della popolazione e aumento dei nuclei unipersonali.
- Crescita urbana e pressione nelle città universitarie.
- Impatti dei cambiamenti climatici sulla qualità dell'abitare.

## **Pressione economica e fragilità dei redditi**

Il disagio abitativo colpisce sempre più non solo le fasce povere, ma anche il ceto medio, giovani professionisti, famiglie monoreddito e lavoratori precari. La combinazione di redditi stagnanti e costi abitativi crescenti crea un divario strutturale tra ciò che le persone possono permettersi e ciò che il mercato offre.

- Aumento dei canoni e dei prezzi di acquisto.
- Redditi insufficienti per sostenere mutui o affitti nelle aree urbane.
- Crescita delle nuove povertà legate alla precarietà lavorativa.

## **Offerta insufficiente di alloggi pubblici e sociali**

L'Italia ha uno dei livelli più bassi in Europa di edilizia pubblica e sociale. Questo lascia senza alter-

native chi non può accedere al mercato privato.

- Pochissimi alloggi sociali rispetto alla media UE.
- Liste d'attesa lunghe e patrimonio pubblico spesso obsoleto.
- Scarsa programmazione pluriennale.

## **Speculazione immobiliare e uso non residenziale del patrimonio**

La trasformazione di immobili residenziali in strutture turistiche o commerciali riduce ulteriormente l'offerta disponibile per i residenti.

- Conversione verso affitti brevi e strutture ricettive.
- Costruzione di alloggi di lusso non accessibili alla domanda reale.
- Aumento dei prezzi nelle zone ad alta attrattività.

## **Patrimonio edilizio obsoleto e costoso da riqualificare**

Gran parte dello stock abitativo italiano è datato, inefficiente e spesso inadatto alle esigenze contemporanee. Questo aumenta i costi per chi ci vive e rende difficile ampliare l'offerta.

- Edifici costruiti prima degli anni '70, con scarsa efficienza energetica.
- Costi elevati per ristrutturazioni e adeguamenti.
- Difficoltà a frazionare o riconvertire gli immobili.

## **Sfratti e precarietà abitativa crescente**

L'aumento degli sfratti e delle situazioni di precarietà colpisce soprattutto giovani, famiglie monoreddito e immigrati.

- Crescita degli sfratti per morosità.
- Difficoltà a trovare soluzioni alternative.



- Impatto anche nei centri medi e piccoli, non solo nelle grandi città.

## **Governance frammentata e politiche non coordinate**

La gestione del tema abitativo è distribuita tra Stato, Regioni e Comuni, con approcci spesso disomogenei e poco coordinati.

- Mancanza di una strategia nazionale unitaria.
- Differenze territoriali marcate nelle politiche abitative.
- Capacità amministrativa variabile tra enti locali.

## **La misura del disagio**

In termini quantitativi, economici e sociali, il disagio abitativo in Italia significa che una parte crescente della popolazione vive in condizioni che compromettono stabilità economica, salute, mobilità sociale e qualità della vita. I dati più recenti permettono di delineare un quadro molto concreto e misurabile del fenomeno.

Le statistiche mostrano che il disagio abitativo non è marginale, ma riguarda milioni di persone.

- 3,3 milioni di italiani vivono in condizioni di grave deprivazione abitativa, cioè in case sovraffollate, con gravi problemi strutturali o prive di servizi essenziali.
- 1,5 milioni di famiglie sono in difficoltà nel sostenere i costi della casa, secondo le stime riportate da Federcasa e Regioni.
- Oltre 40.000 famiglie ogni anno ricevono uno sfratto convalidato, soprattutto per morosità, segnalando un aumento della precarietà abitativa.

Questi numeri indicano che il disagio abitativo è un fenomeno strutturale, non episodico.

## **L'impatto economico: quanto pesa la casa sui bilanci familiari**

Il costo dell'abitare è diventato uno dei principali fattori di vulnerabilità economica.

- La casa è definita "un lusso" dai dati ISTAT 2025, perché assorbe una quota crescente del

reddito disponibile delle famiglie, soprattutto giovani e monogenitori.

- Le famiglie in difficoltà spesso spendono oltre il 40% del reddito per l'abitazione, soglia che l'UE considera insostenibile.
- L'edilizia residenziale contribuisce quasi zero al PIL, segnalando un settore bloccato e incapace di rispondere alla domanda reale.

Il risultato è un circolo vizioso: costi alti → meno risorse per consumi e risparmio → maggiore vulnerabilità.

## **L'impatto sociale: esclusione, disuguaglianze e territori fragili**

Il disagio abitativo si traduce in effetti sociali profondi.

- Le aree urbane mostrano forti concentrazioni di disagio sociale, educativo ed economico, come evidenziato dalle nuove mappe ISTAT dei quartieri più fragili nelle grandi città.
- Giovani, famiglie monogenitoriali e immigrati sono i gruppi più colpiti, con difficoltà crescenti nell'accedere a un alloggio dignitoso.
- La precarietà abitativa alimenta mobilità sociale bloccata, peggiori risultati scolastici e maggiore rischio di esclusione.

Il disagio abitativo non è quindi solo un problema di case, ma un fattore che amplifica disuguaglianze già esistenti.

## **Cosa significa tutto questo per il Paese**

- Milioni di persone vivono in condizioni abitative inadeguate.
  - Una parte significativa del reddito viene assorbita dalla casa, riducendo consumi e risparmio.
  - Decine di migliaia di famiglie entrano ogni anno in condizioni di precarietà abitativa.
  - Interi quartieri mostrano livelli elevati di disagio sociale, con effetti su istruzione, lavoro e salute.
- In termini macroeconomici, il disagio abitativo frena crescita, produttività e coesione sociale. In termini microeconomici, limita opportunità, stabilità e benessere delle persone.

# Le iniziative nazionali per far fronte al disagio abitativo

Le iniziative introdotte da Governo nazionale e Regioni per affrontare il disagio abitativo in Italia si stanno muovendo lungo tre direttrici: più risorse, più edilizia sociale, più strumenti per sostenere famiglie e Comuni. I dati disponibili mostrano però un quadro ancora in evoluzione, con interventi significativi ma non ancora sistemici.

## **Iniziative del Governo nazionale**

### **1) Piano Casa Italia e primi 660 milioni per il disagio abitativo**

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha avviato un nuovo Piano Casa Italia, presentando i primi 660 milioni di euro destinati a contrastare il disagio abitativo e riorganizzare l'offerta esistente. Il piano nasce dal Tavolo Casa e punta a rilanciare le politiche abitative nazionali attraverso interventi coordinati con enti locali e associazioni di settore.

### **2) Misure per la prima casa e sostegno ai mutui**

Il Governo ha rafforzato strumenti già esistenti per aiutare famiglie in difficoltà con i mutui:

- Fondo Gasparri, che consente la sospensione delle rate fino a 18 mesi per mutui fino a 250.000 euro in caso di difficoltà temporanee.
- Copertura del 50% degli interessi maturati durante la sospensione, per ridurre il peso finanziario sulle famiglie.

Queste misure non aumentano l'offerta abitativa, ma riducono il rischio di sfratti per morosità.

### **3) Revisione del Testo Unico dell'Edilizia**

All'interno del Tavolo Casa è stata avviata una revisione del Testo Unico dell'Edilizia per:

- semplificare le procedure urbanistiche;
- accelerare interventi di rigenerazione;
- favorire la messa a disposizione di alloggi oggi inutilizzati. Questa riforma è ancora in fase di definizione, ma rappresenta un tassello importante per aumentare l'offerta.

## **Iniziative delle Regioni**

### **1) Accordo Regioni-Federcasa per rilanciare l'edilizia sociale**

Le Regioni hanno firmato un accordo istituzionale con Federcasa per rafforzare la governance dell'edilizia residenziale pubblica (ERP) e sociale (ERS). L'obiettivo è:

- aumentare la dotazione di alloggi pubblici;
- coordinare gli interventi tra Regioni e Comuni;
- migliorare la gestione del patrimonio esistente. L'accordo nasce dalla consapevolezza che 1,5 milioni di famiglie vivono in difficoltà abitativa, il 78% delle quali in affitto.

### **2) Piani regionali per l'edilizia sociale**

Molte Regioni (Lombardia, Emilia-Romagna, Toscana, Lazio) stanno attivando:

- fondi per la riqualificazione del patrimonio ERP;
- programmi per aumentare l'offerta di alloggi a canone calmierato;
- incentivi per il recupero di immobili pubblici dismessi.

### **3) Interventi emergenziali per sfratti e morosità**

Alcune Regioni hanno attivato:



- contributi straordinari per morosità incolpevole;
- fondi per sostenere famiglie in attesa di alloggio pubblico;
- protocolli con Prefetture e Comuni per gestire sfratti senza alternative abitative.

### **Cosa emerge dal quadro complessivo**

Le iniziative in corso mostrano alcuni elementi chiave:

- Il Governo sta puntando su risorse e sempli-

ficazioni, ma la riforma strutturale del settore abitativo è ancora in costruzione.

- Le Regioni stanno rafforzando l'edilizia sociale, ma la dotazione di alloggi pubblici resta molto inferiore alla media europea.
- La collaborazione Regioni-FederCasa è un passo importante per una governance più coordinata.
- Il sostegno ai mutui aiuta a prevenire sfratti, ma non risolve la carenza di offerta.

In sintesi, le politiche attuali stanno iniziando a muoversi nella direzione giusta, ma non sono ancora sufficienti a invertire la tendenza del disagio abitativo, che coinvolge milioni di persone.



**Piet Mondrian** - L'albero argentato 1911 - L'Aia Gemeentemuseum

# Il piano europeo per l'edilizia abitativa accessibile: rendere la tua casa accessibile, sostenibile e di qualità superiore\*

**D**al 2013, i prezzi delle case nell'UE sono aumentati di oltre il 60%, mentre gli affitti medi sono aumentati di circa il 20%, con gli affitti nelle aree urbane che sono aumentati ulteriormente.

La mancanza di alloggi accessibili e l'aumento dei costi stanno diventando una grande preoccupazione sociale per i cittadini della maggior parte dei paesi UE.

Solo il 6-7% del patrimonio abitativo dell'UE è alloggio sociale, mentre il 20% delle case rimane vacante e gli affitti a breve termine sono aumentati del 93% tra il 2018 e il 2024.

La Commissione ha sviluppato un piano per aumentare l'offerta di alloggi accessibili, sostenibili e di qualità, con azioni coordinate tra i paesi dell'UE.

## Cosa prevede il Piano?

Per raggiungere questo ambizioso obiettivo, l'European Affordable Housing Plan propone 10 azioni chiave di intervento (Actions) suddivisi in 4 pilastri.

### **Pilastro I: Aumentare l'offerta di alloggi**

- (Action 1) - Rafforzamento della produttività e innovazione nel settore edile
- (Action 2) - Tagli alla burocrazia per accelerare permessi
- (Action 3) - Integrazione accessibilità, sostenibilità e qualità negli alloggi

### **Pilastro II: Mobilitare investimenti pubblici e privati**

- (Action 4) - Mobilitazione di capitali pubblici e privati tramite una Piattaforma paneuropea per gli investimenti
- (Action 5) - Semplificazioni normative per gli aiuti statali nel social housing

### **Pilastro III: Fornire supporto immediato e promuovere riforme**

- (Action 6) - Regolamentazione degli affitti brevi nelle zone sotto "housing stress"
- (Action 7) - Contrasto alla speculazione immobiliare.

### **Pilastro IV: Proteggere i più vulnerabili**

- (Action 8) - Supporto a riforme nazionali prioritarie
- (Action 9) - Per favorire giovani e famiglie
- (Action 10) - Persone senza dimora e vulnerabili

## Le risorse per realizzare il Piano

La Commissione Europea, insieme al Gruppo BEI alle banche nazionali e regionali e ad istituzioni finanziarie internazionali, sta sviluppando una nuova "Piattaforma d'investimento paneuropea per l'edilizia abitativa accessibile" con l'obiettivo di attrarre investimenti privati e pubblici, supe-

\* [https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:da79dcfa-dbdd-11f0-8da2-01aa75ed71a1.0001.02/DOC\\_1&format=PDF](https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:da79dcfa-dbdd-11f0-8da2-01aa75ed71a1.0001.02/DOC_1&format=PDF)

rando la frammentazione attuale e promuovendo modelli di finanziamento innovativi, anche attraverso partenariati pubblico-privati.

Entro il 2029, le banche promozionali intendono raccogliere 375 miliardi. La piattaforma offrirà anche informazioni su opportunità di finanziamento, buone pratiche e strumenti di aggrega-

zione dei progetti tramite un portale digitale e centri nazionali volontari, lavorando in sinergia con altre iniziative come la European Energy Efficiency Financing Coalition.

La Commissione, infine, intende sviluppare un quadro di riferimento volontario a livello europeo per valutare gli impatti sociali degli investimenti.



**Piet Mondrian** - Melo in fiore 1912 - L'Aia Gemeentemuseum

# Opportunità e limiti del Piano europeo

Il Piano Europeo per l'Edilizia Abitativa Accessibile introduce un quadro strategico comune per affrontare la crisi abitativa, ma per l'Italia emergono alcuni limiti strutturali e operativi che possono ridurre l'efficacia. I punti critici derivano sia dal contenuto del Piano sia dalle caratteristiche del mercato immobiliare e della governance italiana.

## Le principali criticità per l'Italia

### 1. Governance frammentata e competenze locali

Il Piano europeo fornisce un quadro strategico, ma l'attuazione resta in gran parte nazionale e locale. In Italia, la frammentazione tra Stato, Regioni e Comuni rende complessa l'implementazione uniforme di riforme su:

- pianificazione urbana
- titoli edilizi
- edilizia sociale

### 2. Stock abitativo obsoleto e sottoutilizzato con costi di riqualificazione elevati

Il Piano punta molto su:

- ristrutturazioni innovative
- cantieri più produttivi
- transizione verde

Ma l'Italia ha uno stock edilizio molto datato e spesso difficile da riqualificare, con costi elevati e tempi lunghi. Questo rende più complessa l'applicazione delle misure europee che richiedono efficienza e sostenibilità.

### 3. Gap tra investimenti necessari e risorse disponibili

Il Piano stima investimenti enormi: 150 miliardi l'anno per 650.000 nuove case a livello UE. L'Italia ha previsto solo 300 milioni nella Manovra e attende 43 miliardi dall'UE, ma il fabbisogno nazionale è molto più ampio. Il rischio è che le risorse non siano sufficienti a colmare:

- carenza di alloggi sociali
- aumento dei canoni
- difficoltà di accesso al mutuo.

### 4. Offerta insufficiente e mercato immobiliare rigido

Le analisi mostrano che in Italia:

- i prezzi crescono più dei redditi
- l'offerta di edilizia sociale è tra le più basse d'Europa
- i tempi di realizzazione sono lunghi

Il Piano europeo può dare un impulso, ma non risolve automaticamente rigidità strutturali del mercato italiano.

### 5. Affitti brevi e pressione turistica

Il Piano prevede norme per limitare gli affitti brevi, ma l'Italia ha un settore turistico molto sviluppato e politicamente sensibile. L'applicazione di limiti più stringenti potrebbe incontrare resistenze locali e conflitti con operatori economici, rallentando l'efficacia delle misure.

## 6. Capacità amministrativa e semplificazioni

Il Piano propone semplificazioni per urbanistica e titoli edilizi, ma l'Italia ha storicamente:

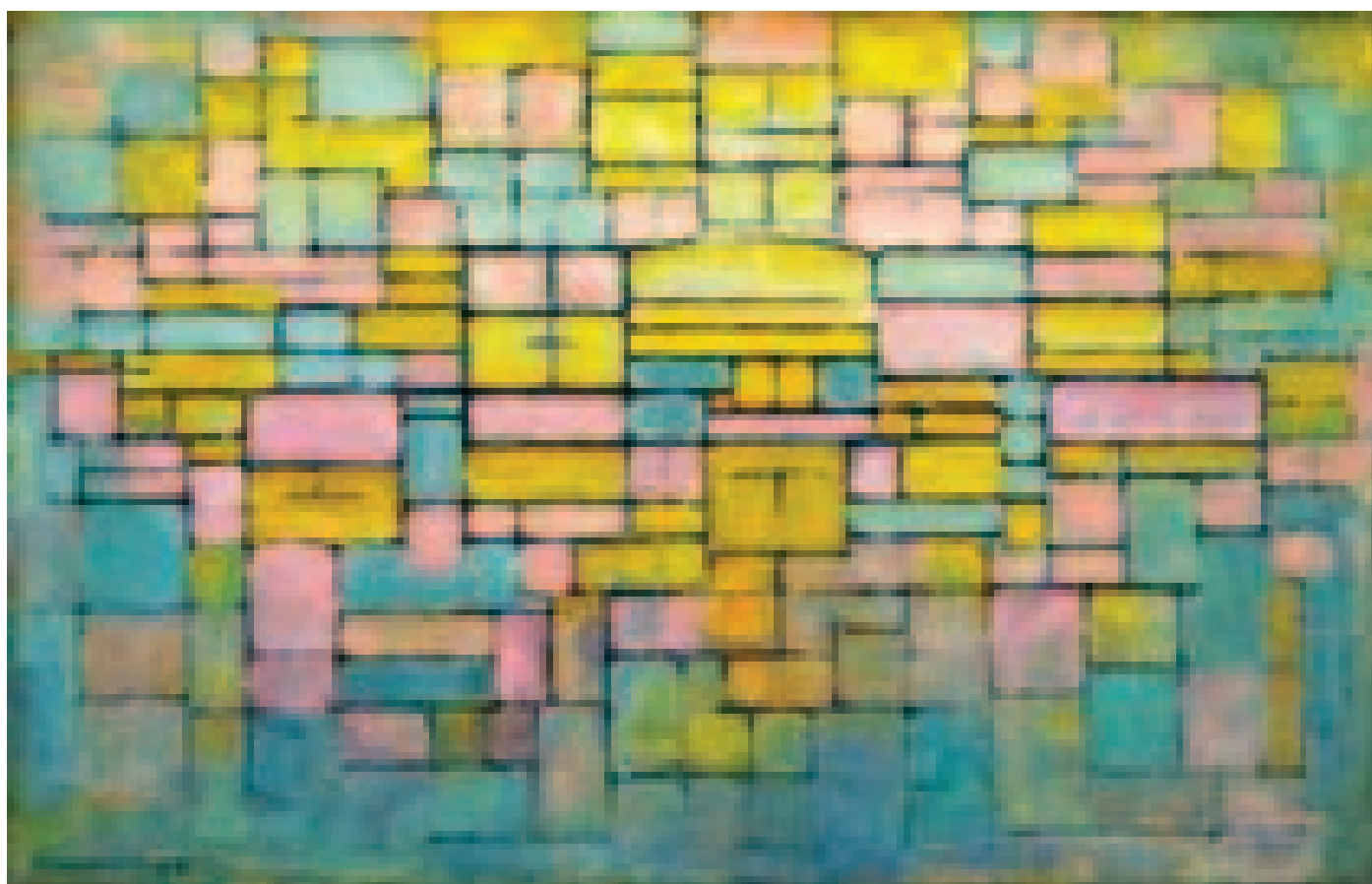
- iter autorizzativi complessi
- capacità amministrativa disomogenea
- tempi lunghi per l'avvio dei cantieri

Questo può ridurre l'impatto delle riforme europee, che presuppongono una macchina amministrativa più agile.

## In sintesi

Il Piano europeo offre un'opportunità importante, ma l'Italia deve affrontare limiti interni che rischiano di rallentare o ridurre l'efficacia delle misure. Le criticità principali riguardano:

- capacità di investimento
- governance multilivello
- rigidità del mercato immobiliare
- complessità amministrativa
- difficoltà di riqualificazione del patrimonio esistente.



Piet Mondrian - Tableau No. 2 1911 - L'Aia Gemeentemuseum

# Le riforme necessarie e urgenti

**P**er sfruttare davvero il Piano Europeo per l'Edilizia Abitativa Accessibile, l'Italia avrebbe bisogno di un pacchetto coordinato di riforme che intervengano su nodi strutturali già evidenziati dalle analisi sul contesto nazionale: stock edilizio obsoleto, offerta insufficiente, procedure lente e investimenti non allineati al fabbisogno. Le riforme più rilevanti si possono raggruppare in quattro aree: governance, semplificazione, investimenti e mercato abitativo.

## 1. Rafforzare governance e coordinamento istituzionale

Il Piano europeo richiede che gli Stati membri traducano gli obiettivi comuni in strategie nazionali coerenti. Per l'Italia questo implica:

- Un coordinamento stabile tra Stato, Regioni e Comuni, oggi frammentato, per evitare differenze territoriali su pianificazione, edilizia sociale e autorizzazioni.
- Un'unica cabina di regia nazionale che monitori avanzamento, investimenti, semplificazioni e impatto sociale.
- Standard minimi nazionali per edilizia sociale, qualità energetica e criteri di accesso, così da allineare le politiche locali agli obiettivi UE.

Questa riforma è cruciale perché il Piano europeo si basa sul principio di sussidiarietà: l'UE orienta, ma l'attuazione è nazionale e locale.

## 2. Semplificare urbanistica, titoli edilizi e processi autorizzativi

Il Piano UE punta su cantieri più innovativi e procedure più rapide. Per l'Italia servirebbe:

- Una riforma organica dei titoli edilizi, riducendo varianti, sovrapposizioni e discrezionalità.
- Tempi certi per autorizzazioni e permessi, con silenzio-assenso rafforzato e digitalizzazione completa.
- Procedure accelerate per edilizia sociale e rigenerazione urbana, come già previsto in parte dal Piano UE.
- Adozione diffusa di modelli industrializzati (prefabbricazione, BIM, materiali riciclati), che il Piano europeo considera centrali per aumentare produttività e sostenibilità.

Questa semplificazione è indispensabile perché i permessi di costruzione in Europa sono calati del 20% dal 2021, e in Italia i tempi sono tra i più lunghi dell'UE.

## 3. Allineare investimenti e strumenti finanziari al fabbisogno reale

Il Piano europeo prevede nuovi investimenti e una revisione delle norme sugli aiuti di Stato per facilitare l'edilizia sociale. Per sfruttarlo appieno, l'Italia dovrebbe:

- Aumentare in modo stabile i fondi nazionali per l'edilizia sociale, oggi molto inferiori al fabbisogno.
- Sfruttare la revisione degli aiuti di Stato per finanziare progetti pubblici e partenariati con operatori privati.
- Creare un Fondo nazionale per l'abitare accessibile, che integri risorse UE, investimenti pubblici e capitali privati.
- Rafforzare gli strumenti di garanzia per mutui e affitti, per sostenere giovani, famiglie a basso reddito e lavoratori mobili.

Senza un aumento degli investimenti, l'Italia rischia di non contribuire alla quota europea di nuove abitazioni necessarie per rispondere alla domanda crescente.

#### **4. Riformare il mercato abitativo e ampliare l'offerta**

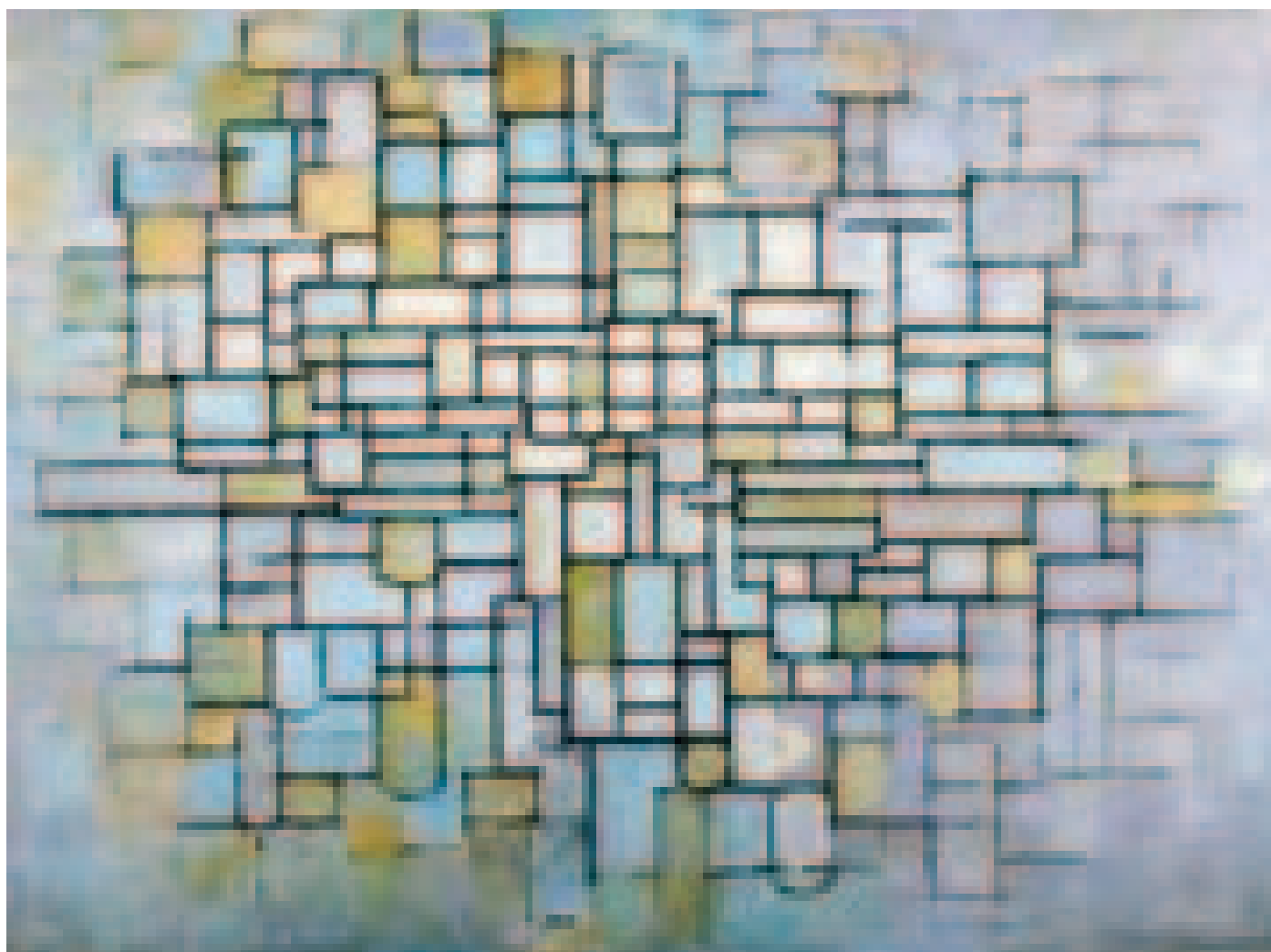
Il Piano europeo evidenzia che l'offerta è insufficiente e che gli affitti brevi hanno ridotto la disponibilità di alloggi nelle città. Per l'Italia servirebbe:

- Una strategia nazionale sugli affitti brevi, per bilanciare turismo e residenzialità nelle aree urbane.
- Un piano di rigenerazione dello stock obsoleto, che in Italia è particolarmente datato e costoso da riqualificare.

- Incentivi strutturali per il recupero di immobili inutilizzati, soprattutto nei centri storici e nelle aree intermedie.
- Un ampliamento dell'edilizia sociale e a canone calmierato, oggi tra le più basse d'Europa.

Queste misure sono essenziali perché prezzi e canoni crescono più dei redditi, mentre l'offerta pubblica è insufficiente.

Nel loro complesso queste riforme non solo permetterebbero di utilizzare appieno le opportunità europee, ma contribuirebbero a risolvere problemi strutturali che il Piano UE da solo non può correggere.



**Piet Mondrian** - Composizione No.4 1913 - L'Aia Gemeentemuseum

# Per un programma “abitare anziani”

**A**nalizzando le proposte di politica abitativa europee e le proposte di legge di iniziativa parlamentare italiane e governative, ma anche nelle proposte avanzate dalle numerose associazioni attive nelle politiche abitative, l'attenzione agli anziani è in generale residuale malgrado siano il gruppo demografico più numeroso, più fragile e più esposto alla povertà abitativa.

- Del perché questo avvenga, malgrado la drammatica esperienza del COVID-19, una prima ragione, di carattere “tecnico”, pensiamo sia dal ricondursi al fatto che l'abitare anziani non ha una “categoria amministrativa” chiara. A differenza di: giovani, famiglie, studenti, lavoratori poveri, gli anziani non hanno una categoria normativa dedicata nell'housing. Non esiste una definizione nazionale di: alloggio assistito, residenza leggera, cohousing senior, abitare accompagnato.

Senza definizioni, il legislatore non ha “oggetti” da normare.

- Una seconda ragione è da ricondursi alla percezione dell'invecchiamento come tema sanitario, non abitativo. Ne consegue che gli anziani vengono collocati nell'ambito della non autosufficienza e quindi RSA e assistenza domiciliare. Non dentro l'edilizia, l'urbanistica, la rigenerazione, l'housing sociale

È un grave errore di prospettiva considerando che l'abitare è la prima infrastruttura della long-term care, ma allo stato in Italia non è ancora riconosciuto come tale.

- Una terza ragione dipende dal non percepire l'anziano come “soggetto politico mobile”. I giovani protestano per l'affitto, gli studenti occupano le piazze, le famiglie fanno pressione. Gli anziani: non rivendicano il diritto alla casa, non si percepiscono come “bisognosi di nuove soluzioni”, spesso vivono in proprietà (ma in case inadeguate). Quindi non generano pressione politica.
- Una quarta ragione deriva dall'orientamento storico delle politiche abitative italiane da sempre indirizzate alla povertà economica e non alla fragilità: ERP = povertà, ERS = ceti medi. Gli anziani non rientrano automaticamente in nessuna delle due categorie, anche se spesso sono: poveri, fragili, soli, in case inadeguate.

In pratica possiamo dire che l'Italia ha un bias culturale: “gli anziani stanno a casa loro”. È un'idea profondamente radicata: la casa è di proprietà, l'anziano non si sposta, la famiglia supplisce.

Se questo era in parte giustificato per il passato certamente oggi non ha più nessuna giustificazione tenuto conto che: 4,3 milioni di anziani vivono soli, 2,8 milioni vivono in case non adatte, 1,2 milioni hanno fragilità lievi/moderate, le famiglie sono sempre meno in grado di supplire.

Il Parlamento però continua a ragionare con categorie del passato.

Come più volte sostenuto da Abitare e Anziani per superare questi limiti è necessario un cambio di paradigma nel rapporto con l'abitare. Un cambio di paradigma indubbiamente di carattere culturale, ma anche capace di produrre modifiche concrete nell'azione amministrativa.

Qui di seguito proviamo a indicare alcune di queste modifiche.

- La prima: inserire gli anziani come target esplicito nelle politiche abitative nazionali, superando l'attuale invisibilità normativa.

Dopo l'articolo 22, comma 2, della Legge 328/2000 (Sistema integrato di interventi e servizi sociali), è aggiunto il seguente:

*"2-bis. Le politiche abitative rivolte alla popolazione anziana costituiscono parte integrante del sistema integrato di interventi e servizi sociali. Lo Stato, le Regioni e gli Enti locali promuovono e sostengono programmi di edilizia residenziale pubblica e sociale destinati agli anziani soli, fragili o in condizioni di non autosufficienza lieve o moderata, favorendo soluzioni abitative autonome, assistite e comunitarie."*

- La seconda: inserire gli anziani come target esplicito nei piani nazionali (ERP, ERS, rigenerazione urbana). Basta una riga nelle leggi in discussione: "I programmi ERP ed ERS devono prevedere una quota dedicata agli anziani fragili e agli over 75 soli."

Questa modifica cambia tutto: obbliga Regioni e Comuni a programmare, apre linee di finanziamento dedicate, crea un mercato per alloggi assistiti e residenze leggere

All'articolo X della normativa nazionale sull'ERP è aggiunto:

*"Al fine di garantire il diritto all'abitare delle persone anziane, almeno il 25% dei nuovi programmi di edilizia residenziale pubblica e sociale, nonché degli interventi di recupero del patrimonio esistente, è destinato a nuclei composti da persone di età pari o superiore a 65 anni, con priorità per gli anziani soli, con reddito basso o in condizioni di fragilità abitativa."*

- La terza: introdurre una definizione nazionale di "alloggio assistito". È una leva più potente. Se esiste una definizione, il legislatore può:

normare, finanziare, programmare, monitorare. Senza definizione, gli anziani restano invisibili.

All'articolo X della legge quadro sull'edilizia residenziale pubblica è aggiunto il seguente comma:

*"Ai fini della presente legge, per alloggio assistito si intende una unità abitativa autonoma destinata a persone anziane autosufficienti o con fragilità lieve o moderata, integrata con servizi socio assistenziali leggeri, assistenza domiciliare programmata, tecnologie di supporto e spazi comuni finalizzati alla vita comunitaria e alla prevenzione della non autosufficienza."*

- La quarta: rafforzare e dare seguito alle indicazioni sull'abitare anziani contenute nella riforma della non autosufficienza. È un passaggio strategico: l'abitare diventa parte della long-term care, si finanziano alloggi assistiti con fondi socio-sanitari, si riducono ricoveri impropri in RSA, si integra casa + cura + comunità

È ciò che fanno Olanda, Danimarca, Francia.

Dopo l'articolo X della legge sulla non autosufficienza è inserito:

*"Gli interventi abitativi destinati agli anziani devono essere integrati con i servizi socio sanitari territoriali, incluse l'assistenza domiciliare, la teleassistenza, la telemedicina e le attività di prevenzione della fragilità, secondo protocolli definiti congiuntamente da Comuni, Aziende sanitarie e gestori degli alloggi."*

- La quinta: Creare un "Programma Nazionale Abitare Anziani" sulla base di tre linee: ERP/ers, alloggi assistiti, residenze leggere e cohousing con un target decennale (es. 200.000 alloggi) e fondi dedicati.

È istituito presso il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, di concerto con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, il:

*"Programma Nazionale Abitare Anziani", finalizzato alla realizzazione, riqualificazione e adattamento di alloggi ERP ed ERS destinati alla popolazione anziana, con particolare riferimento agli alloggi assistiti, alle residenze leggere e alle soluzioni di abitare collaborativo."*

Il Programma: definisce standard minimi nazionali, coordina fondi statali, regionali ed europei, monitora l'attuazione tramite un Osservatorio nazionale.

- La sesta: priorità nei finanziamenti nazionali ed europei.

All'articolo X della legge di bilancio è aggiunto:

*"Gli interventi abitativi destinati agli anziani costituiscono priorità nell'accesso ai finanziamenti nazionali per l'edilizia residenziale pubblica e sociale, nonché ai fondi europei destinati alla rigenerazione urbana, all'efficienza energetica e alla lotta alla povertà abitativa."*

- La settima: Adeguamento dei regolamenti regionali.

*Le Regioni, per includere gli anziani come target esplicito e per recepire la definizione nazionale di alloggio assistito, entro 12 mesi, adeguano:*

- i regolamenti ERP;
- i sistemi di accreditamento dei servizi;
- i piani di zona;
- i piani casa e i piani urbanistici.
- L'ottava: rendere visibile il problema con dati e narrazioni. È necessario impedire atteggiamenti evasivi, a partire dal Parlamento, quantificando il problema, proporre soluzioni chiare a costi sostenibili e il beneficio evidente.

Serve una narrazione forte che renda chiaro che: "La casa è la prima cura", "L'Italia è il Paese più anziano d'Europa ma non ha un piano abitativo per gli anziani", "Ogni euro investito in alloggi assistiti ne risparmia due in RSA e ospedali"

## **Programma Nazionale Abitare Anziani**

Ma cosa significa in concreto un "programma nazionale abitare anziani", di cui si è detto alla quinta proposta di modifica, con un target decennale di 200.000 alloggi?

Innanzitutto, determiniamo il fabbisogno sulla base di dati demografici, condizioni abitative e comparazioni europee.

- Come abbiamo visto nel capitolo dedicato alle persone anziane nella transizione, gli anziani che in Italia vivono soli oltre 4,3 milioni di over 65 vivono soli, circa 2,8 milioni vivono in abitazioni non adeguate (barriere, dispersione energetica, isolamento), più di 1,2 milioni hanno fragilità lievi o moderate ma non necessitano di RSA.

Da questi numeri si ricava che almeno il 5-7% degli anziani avrebbe bisogno di una soluzione abitativa più adatta.

Su una popolazione di circa 14 milioni di over 65, il 5-7% corrisponde a: 700.000 - 1.000.000 persone.

Tenuto conto che non tutte queste persone devono essere collocate in nuovi alloggi: molte possono restare nella propria casa se riqualificata, altre possono beneficiare di servizi di prossimità.

Per un piano decennale realistico, si può considerare che circa il 20-25% del fabbisogno totale possa essere soddisfatto con nuove soluzioni ERP/ERS, il che significa che la stima si colloca su 200.000 alloggi.

- Considerando che lo stato del patrimonio ERP necessita di essere riqualificato perché molto vecchio (70% costruito prima del 1980), poco accessibile, energivoro, spesso inadatto agli anziani, le stime delle ATER/ALER indicano che almeno 60-80.000 alloggi ERP (40%) dovrebbero essere riqualificati e adattati per anziani fragili.

- Dal confronto con i modelli europei più avanzati (Olanda, Danimarca, Francia, Germania) si ricava che: il 2-4% del patrimonio abitativo è dedicato a soluzioni intermedie per anziani e un rapporto di 1 alloggio assistito ogni 20-30 anziani.

Applicando anche solo il livello minimo europeo all'Italia: 14 milioni di anziani / 30 = 466.000 alloggi necessari.

*Un piano da 200.000 alloggi in 10 anni è quindi coerente con un percorso graduale di convergenza europea.*

- Riguardo alla sua ripartizione per tipologie, considerando:
- struttura della fragilità (la maggioranza ha fragilità economica e abitativa, non sanitaria);
- esperienze regionali (Emilia-Romagna, Toscana, Trentino, Lombardia);
- modelli europei (Francia = residenze autonome; Olanda = alloggi assistiti; Danimarca = cohousing);
- costi e scalabilità (ERP e alloggi assistiti sono più scalabili; residenze leggere più costose; cohousing più lento da realizzare).

Si può considerare una ripartizione di ERP 40%, alloggi assistiti 30%, residenze leggere 20%, cohousing 10%).

- Valutando ora il fabbisogno finanziario si può stimare un fabbisogno di circa 32 miliardi in 10 anni. Stima che deriva da tre criteri.

Costo medio per alloggio.

Considerando un costo medio di 160.000 € per alloggio, derivante da:

- 120-140€ per ERP riqualificata
- 150-200€ per alloggi assistiti e residenze leggere
- 130-160€ per cohousing senior

La media ponderata, tenuto conto della distribuzione delle tipologie, è circa 160.000 €.

- Ripartizione realistica delle fonti

La copertura non grava interamente sul bilancio statale. La ripartizione tiene conto della storia italiana (ERP finanziata da Stato + Regioni + CDP), delle pratiche europee (BEI, InvestEU, fondi strutturali), del mercato dell'impact investing (fondi di housing sociale, fondazioni, assicurazioni), la ripartizione è:

Fonte	Quota annua	Quota decennale
Stato centrale	1,1-1,3 mld	11-13 mld
Regioni/Comuni	0,3-0,4 mld	3-4 mld
CDP/BEI	0,6-0,8 mld	6-8 mld
Fondi UE	0,5-0,6 mld	5-6 mld
Investitori a impatto	0,5-0,6 mld	5-6 mld
<b>Totale</b>	<b>3,2 mld/anno</b>	<b>32 mld</b>

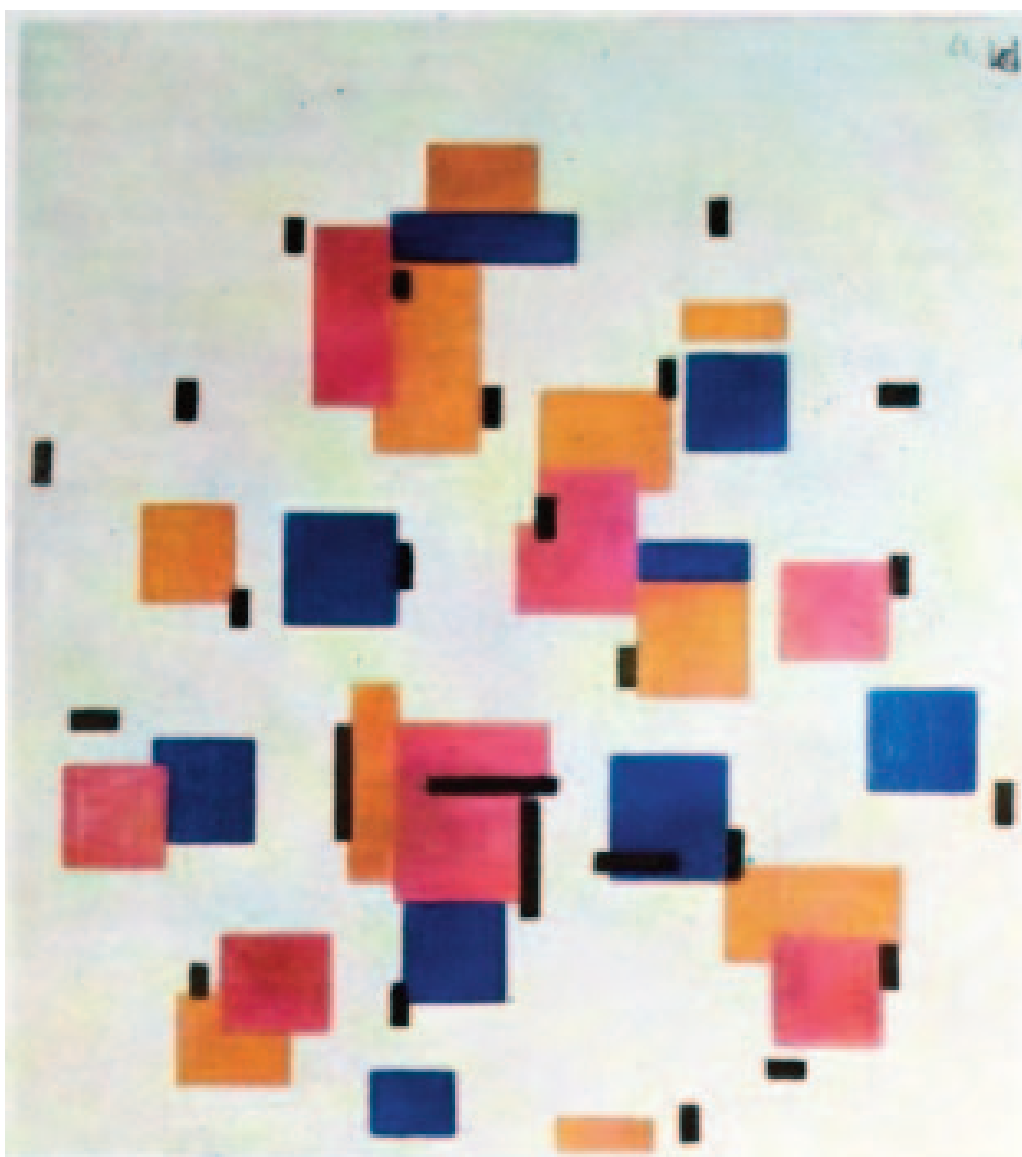
Questa architettura finanziaria è realistica e già sperimentata (PINQUA, FIA, FESR, Social Housing Funds).

- PINQUA (3,2 miliardi per 159 progetti);
- FIA (2 miliardi mobilitati per 20.000 alloggi);
- Programmi francesi "Habitat Inclusif" e "Résidences Autonomie";
- Programmi olandesi di Woonzorgzones;
- Investimenti danesi in cohousing senior.
- Effetti finanziari indiretti del piano:
- riduzione dei ricoveri impropri in RSA;
- riduzione degli accessi al pronto soccorso;
- minori costi sanitari per cadute, isolamento, malnutrizione;
- riduzione della povertà energetica;
- maggiore autonomia degli anziani fragili.

*Studi europei stimano che ogni euro investito in alloggi assistiti genera 1,5-2 euro di risparmio sanitario e sociale.*

In conclusione, un programma da 3,2 miliardi/anno è perfettamente in linea con:

- la capacità di spesa italiana;
- la capacità di co finanziamento europeo;
- la capacità di investimento degli operatori.



**Piet Mondrian** - Composizione in azzurro B 1917 - Otterlo, Rijksmuseum Koller-Muller

# Patrimonio obsoleto

Il piano di rigenerazione dello stock edilizio obsoleto (il 68,2% del totale delle abitazioni è stato costruito prima del 1980) è uno dei punti in cui l'Italia può ottenere i maggiori benefici dal Piano Europeo per l'Abitare Accessibile, ma anche uno dei più complessi da attuare. La rigenerazione non riguarda solo ristrutturare edifici vecchi: implica ripensare interi pezzi di città, migliorare efficienza energetica, aumentare l'offerta abitativa e rendere più rapido e sostenibile il processo edilizio. Le fonti europee sottolineano che il futuro dell'edilizia sarà digitale, prefabbricato e basato sul recupero certificato dei materiali, elementi che incidono direttamente sulla rigenerazione urbana.

## Centralità della rigenerazione

L'Italia ha uno dei patrimoni edilizi più datati d'Europa: gran parte degli edifici è stata costruita prima degli anni '70, con scarsa efficienza energetica, vulnerabilità sismica e costi di manutenzione elevati. Le analisi sul Piano europeo evidenziano che lo stock obsoleto è uno dei fattori che più ostacolano l'accesso alla casa nel nostro Paese, insieme a prezzi e canoni in crescita e a un'offerta insufficiente di alloggi sociali.

Rigenerare significa quindi:

- Rafforzare la coesione sociale;
- aumentare l'offerta abitativa senza consumare nuovo suolo;
- ridurre i costi energetici delle famiglie;
- migliorare sicurezza e qualità urbana;
- rendere più attrattive aree oggi degradate o sottoutilizzate.

## Le riforme necessarie per un vero piano di rigenerazione

### 1) Norme urbanistiche più semplici e uniformi

Oggi la rigenerazione è frenata da:

- piani regolatori datati;
- norme diverse tra Comuni e Regioni;
- iter autorizzativi lunghi e incerti.

Il Piano europeo insiste sulla semplificazione delle regole urbanistiche e dei titoli edilizi per accelerare cantieri e ristrutturazioni.

Per l'Italia servirebbe:

- una legge nazionale quadro sulla rigenerazione urbana;
- procedure accelerate per interventi su edifici obsoleti;
- incentivi volumetrici e fiscali chiari e uniformi.

### 2) Incentivi stabili per riqualificazione energetica e sismica

Gli incentivi italiani sono stati spesso discontinui, con effetti altalenanti sul settore. Per allinearsi al Piano UE occorre:

- un sistema di detrazioni stabile e pluriennale;
- priorità agli interventi che aumentano l'offerta abitativa (es. frazionamenti, sopraelevazioni, recupero sottotetti);
- integrazione con i fondi europei per edilizia sociale e transizione verde.

### 3) **Promozione dell'edilizia industrializzata e del recupero dei materiali**

Le fonti europee indicano che il futuro dell'edilizia sarà:

- digitale (BIM, gestione dati);
- prefabbricato (cantieri più rapidi e meno costosi);
- circolare (recupero certificato dei materiali)

Per l'Italia questo richiede:

- standard tecnici nazionali per prefabbricazione e componenti modulari;
- incentivi per l'uso di materiali riciclati;
- piattaforme digitali per la gestione dei cantieri e delle autorizzazioni.

### 4) **Recupero degli immobili inutilizzati**

In Italia ci sono centinaia di migliaia di immobili vuoti o sottoutilizzati, spesso bloccati da:

- eredità complesse;
- vincoli urbanistici;
- costi di ristrutturazione troppo elevati.

Un piano efficace dovrebbe prevedere:

- strumenti per facilitare la messa a disposizione di immobili inutilizzati;
- fondi rotativi per ristrutturazioni con finalità sociali;
- partenariati pubblico-privati per trasformare edifici dismessi in alloggi accessibili.

### 5) **Rigenerazione dei quartieri, non solo degli edifici**

Il Piano europeo collega l'abitare accessibile a obiettivi più ampi: coesione sociale, lotta alla povertà, transizione verde e New European Bauhaus.

Per l'Italia questo significa:

- interventi integrati su spazi pubblici, mobilità, servizi;
- programmi di mix sociale per evitare gentrificazione o segregazione;
- coinvolgimento delle comunità locali nei progetti.

Per rendere davvero sostenibile la rigenerazione dello stock edilizio obsoleto in Italia servono strumenti fiscali e finanziari che siano stabili, mirati e coerenti con la pianificazione urbana. Le analisi legislative più recenti mostrano che il Paese si sta muovendo in questa direzione, ma in modo ancora frammentato e con risorse non pienamente allineate agli obiettivi europei.

## **Strumenti fiscali: cosa serve davvero**

### 1) **Incentivi fiscali stabili e pluriennali**

Le misure attuali (ecobonus, sismabonus, bonus ristrutturazioni) hanno avuto un impatto significativo, ma sono state spesso discontinue. Per sostenere la rigenerazione servirebbe:

- un quadro fiscale stabile per almeno 10 anni, così da dare certezza agli investitori;
- detrazioni più alte per interventi che aumentano l'offerta abitativa (frazionamenti, sopraelevazioni, recupero sottotetti);
- incentivi specifici per interventi integrati energetici + sismici, in linea con gli obiettivi UE.

La legge di bilancio 2019 aveva già introdotto incentivi per riqualificazione energetica e messa in sicurezza, con risorse fino al 2034, ma senza un coordinamento organico con la rigenerazione urbana.

### 2) **Premi volumetrici e agevolazioni urbanistiche**

Il nuovo DDL sulla rigenerazione urbana prevede premi volumetrici fino al 30% per interventi in aree degradate, insieme a incentivi fiscali dedicati. Questi strumenti possono rendere economicamente sostenibili operazioni che altrimenti non lo sarebbero, soprattutto nei contesti urbani dove i costi di demolizione e ricostruzione sono elevati.

### 3) **Fiscalità differenziata per immobili inutilizzati**

Per recuperare il grande patrimonio di immobili vuoti o sottoutilizzati servirebbero:

- riduzioni fiscali per chi li immette sul mercato dopo ristrutturazione;
- tassazione progressiva sugli immobili lasciati in stato di abbandono in aree ad alta domanda;
- agevolazioni per trasformare immobili dismessi in alloggi sociali o a canone calmierato.

## **Strumenti finanziari per chiudere il gap economico**

### 1) **Fondi nazionali dedicati alla rigenerazione**

Il DDL 2025 propone un Fondo nazionale da 3,4 miliardi per sostenere interventi di rigenerazione

urbana. È un passo importante, ma per allinearsi agli obiettivi europei servirebbe:

- un fondo strutturale e non una misura a tantum;
- integrazione con risorse UE (RRF, React-EU, fondi strutturali);
- cofinanziamento obbligatorio da parte delle Regioni.

### 2) **Partenariati pubblico-privati (PPP)**

La rigenerazione richiede investimenti elevati e ritorni spesso lunghi. I PPP possono:

- ridurre il rischio per gli enti pubblici;
- attrarre capitali privati per edilizia sociale, studentati, cohousing;
- accelerare la trasformazione di aree dismesse.

Per funzionare servono però regole chiare e tempi autorizzativi certi.

### 3) **Fondi rotativi e garanzie pubbliche**

Strumenti come fondi rotativi o garanzie statali possono:

- facilitare l'accesso al credito per interventi complessi;
- sostenere operatori medio-piccoli;
- ridurre il costo del capitale per progetti con forte impatto sociale.

### 4) **Allineamento tra incentivi fiscali e pianificazione urbanistica**

Il "testo base" sulla rigenerazione urbana sottolinea l'importanza di collegare gli incentivi fiscali alla pianificazione degli enti territoriali, così da evitare interventi isolati e favorire progetti coerenti con gli obiettivi ambientali e sociali.

**Piet Mondrian** - Composizione con azzurro e giallo - 1932 - Filadelfia, Museum of Art A.E. Gallatin Collection



# Abitazioni sottoutilizzate

**N**el nostro Paese il 34,6% delle abitazioni sono occupate da una sola persona.

Intervenire per ottimizzarne l'uso è possibile, ma richiede politiche molto diverse tra loro perché il fenomeno è complesso: riguarda anziani soli, giovani con redditi bassi, proprietari che non vogliono o non possono affittare, e un patrimonio immobiliare spesso datato. Le analisi più recenti mostrano che in Italia una casa su tre non è pienamente utilizzata, e che la difficoltà di mappare e attivare questi immobili è uno dei nodi centrali della crisi abitativa.

## **Le case abitate da una sola persona non sono "vuote", ma spesso hanno:**

- superfici molto più grandi del fabbisogno reale;
- costi energetici elevati per chi ci vive;
- potenziale abitativo inutilizzato in città dove la domanda è alta;
- vincoli emotivi, patrimoniali o burocratici che impediscono cambiamenti.

## **Un equilibrio delicato**

Intervenire sulle abitazioni sottoutilizzate abitate da una sola persona è possibile solo con politiche:

- incentivanti, non punitive;
- volontarie, non coercitive;
- personalizzate per target diversi (anziani, giovani, proprietari fragili, eredi).

La chiave è creare condizioni in cui usare meglio lo spazio diventa conveniente, semplice e sicuro, senza intaccare il diritto di ciascuno a vivere come preferisce.

Il Piano europeo non affronta direttamente il tema delle abitazioni sottoutilizzate, ma molte capitali europee hanno già sperimentato politiche che incidono proprio su questo fenomeno. Guardare a ciò che hanno fatto **Parigi, Berlino, Vienna e Amsterdam** aiuta a capire quali strumenti potrebbero funzionare anche in Italia e quali invece richiedono un adattamento profondo al contesto nazionale.

## **Parigi: fiscalità mirata e pressione sugli immobili vuoti**

Parigi ha affrontato il problema degli alloggi sottoutilizzati con una strategia aggressiva basata su tassazione e regolazione.

- Sovrattassa sugli immobili non occupati: fino al 60% del valore dell'affitto potenziale.
- Tassa aggiuntiva sulle seconde case nelle zone ad alta tensione abitativa.
- Incentivi per affittare a canone calmierato tramite l'agenzia pubblica "Louer Abordable".

**Impatto:** ha ridotto il numero di case lasciate vuote, ma ha generato tensioni politiche e spinto alcuni proprietari a vendere.

**Applicabilità in Italia:** possibile, ma richiede una riforma fiscale nazionale e un sistema di mappatura degli immobili molto più preciso di quello attuale.

## **Berlino: regolazione degli affitti e riattivazione del patrimonio**

Berlino ha un mercato dominato dagli affitti e ha puntato su regole e incentivi per aumentare l'uso effettivo degli alloggi.

- Obbligo di utilizzo effettivo: gli immobili lasciati vuoti senza giustificazione possono

essere requisiti temporaneamente dal Comune.

- Programmi di coabitazione intergenerazionale sostenuti da fondi pubblici.
- Sostegno al frazionamento di appartamenti molto grandi in unità più piccole.

**Impatto:** ha aumentato l'offerta, ma il "Mietendeckel" (tetto agli affitti) è stato annullato dalla Corte costituzionale.

**Applicabilità in Italia:** la requisizione è difficile da introdurre, ma i programmi di coabitazione e il sostegno al frazionamento sono replicabili.

## **Vienna: edilizia sociale e mobilità residenziale**

Vienna è il caso più interessante perché affronta il sottoutilizzo senza misure punitive, ma creando alternative migliori.

- Ampia offerta di alloggi pubblici e cooperativi di alta qualità.
- Mobilità residenziale facilitata: chi vive in una casa troppo grande può trasferirsi in un alloggio più piccolo mantenendo diritti e canone.
- Ristrutturazioni agevolate per adattare gli appartamenti alle esigenze di single e anziani.

**Impatto:** riduce il sottoutilizzo perché le persone hanno convenienza a spostarsi.

**Applicabilità in Italia:** richiede un forte investimento pubblico e un sistema di edilizia sociale molto più sviluppato.

## **Amsterdam: co-living e uso efficiente dello spazio**

Amsterdam ha puntato su modelli abitativi innovativi per rispondere alla scarsità di spazio.

- Co-living regolamentato per single e giovani lavoratori.
- Incentivi per trasformare case grandi in unità multiple.
- Programmi di matching tra anziani soli e studenti.

**Impatto:** aumenta l'uso effettivo degli spazi senza forzare nessuno a lasciare la propria casa.

**Applicabilità in Italia:** molto alta, soprattutto nelle città universitarie.

## **Cosa si può imparare per l'Italia.**

Dalle capitali europee emergono quattro modelli:

### **1) Modello "pressione fiscale" (Parigi)**

Funziona dove il mercato è molto teso e i dati sugli immobili sono affidabili. In Italia sarebbe efficace solo in alcune città (Roma, Milano, Firenze), ma richiede una riforma del catasto e una mappatura precisa del sottoutilizzo.

### **2) Modello "regolazione e attivazione" (Berlino)**

Punta a riattivare gli alloggi tramite regole e incentivi. In Italia è replicabile soprattutto per: frazionamenti, coabitazione, affitto garantito.

### **3) Modello "mobilità residenziale" (Vienna)**

È il più efficace nel lungo periodo, ma richiede:

- un forte settore pubblico;
- alloggi sociali di qualità;
- politiche di quartiere.

### **4) Modello "innovazione abitativa" (Amsterdam)**

È il più facilmente applicabile in Italia, perché non richiede grandi riforme strutturali:

- co-living, coabitazione intergenerazionale, incentivi per trasformare case grandi in più unità.

## **In sintesi**

Il Piano europeo può sostenere l'Italia solo se il Paese sceglie un modello chiaro. Guardando alle capitali europee, le strade più realistiche per l'Italia sono:

- Amsterdam + Berlino: incentivi al frazionamento, co-living, affitto garantito, programmi di matching.
- Parigi solo in alcune città e solo dopo una riforma fiscale e catastale.
- Vienna come obiettivo di lungo periodo, ma richiede investimenti pubblici molto più alti.

# Il Terzo Settore nel Piano europeo per l'edilizia accessibile

Il contributo del Terzo Settore alla riduzione del disagio abitativo, nel quadro del nuovo Piano europeo per l'edilizia accessibile, può essere molto più strategico di quanto appaia a prima vista. Il Piano europeo punta infatti su collaborazione pubblico-privato, innovazione sociale e rigenerazione del patrimonio esistente: tre ambiti in cui il Terzo Settore italiano ha già esperienza concreta e capacità operative. Le linee del Piano Casa Italia confermano esplicitamente questo orientamento, indicando il coinvolgimento del Terzo Settore come una delle direttrici centrali del nuovo approccio nazionale.

Il Piano europeo non si limita a finanziare nuove costruzioni: chiede agli Stati membri di attivare modelli abitativi innovativi, recuperare patrimonio esistente e rafforzare la coesione sociale. Questo apre spazio a un ruolo ampliato per cooperative, fondazioni, associazioni e imprese sociali.

## 1) Gestione sociale dell'abitare

Il Terzo Settore può assumere la gestione di:

- alloggi sociali e a canone calmierato;
- cohousing e housing intergenerazionale;
- residenze temporanee per lavoratori, studenti, famiglie in transizione.

Questi modelli sono già citati tra le soluzioni innovative del Piano Casa Italia, che integra edilizia pubblica e sociale con sperimentazioni come cohousing e housing intergenerazionale.

## 2) Rigenerazione del patrimonio esistente

Molti enti del Terzo Settore hanno esperienza nel recupero di:

- immobili pubblici dismessi;
- appartamenti sottoutilizzati;

- edifici da riconvertire in alloggi sociali.

Il Piano europeo spinge proprio verso la riqualificazione e la riorganizzazione dell'offerta abitativa, obiettivi ripresi dal Piano Casa Italia.

## 3) Intermediazione abitativa e prevenzione degli sfratti

Il Terzo Settore può:

- mediare tra proprietari e inquilini fragili;
- gestire fondi di garanzia per morosità incolpevole;
- accompagnare famiglie in percorsi di stabilizzazione abitativa.

Queste funzioni sono cruciali perché la maggior parte delle famiglie in disagio abitativo vive in affitto e rischia la morosità, come evidenziato dalle Regioni e da Federcasa.

## 4) Innovazione sociale e modelli collaborativi

Il Piano europeo valorizza soluzioni come:

- co-living;
- abitare collaborativo;
- servizi di prossimità integrati nell'abitare.

Il Terzo Settore è spesso il soggetto più adatto a progettare e gestire questi modelli, perché combina competenze sociali, territoriali e comunitarie.

## Dove il Terzo Settore può fare la differenza

### 1) Attivare immobili oggi inutilizzati

Molti Comuni non hanno risorse per recuperare

immobili pubblici o privati. Le cooperative e le fondazioni possono:

- cofinanziare interventi;
- gestire gli alloggi nel lungo periodo;
- garantire sostenibilità economica e sociale.

## 2) **Costruire comunità, non solo case**

Il disagio abitativo non è solo mancanza di alloggi: è isolamento, fragilità, mancanza di servizi. Il Terzo Settore può integrare:

- servizi educativi;
- supporto psicologico e sociale;
- attività di comunità;
- accompagnamento all'autonomia.

## 3) **Sperimentare modelli replicabili**

Molte innovazioni abitative europee (cohousing, senior housing, studentati sociali) sono nate da iniziative del Terzo Settore. L'Italia può replicare questi modelli grazie ai nuovi fondi europei e nazionali.

## 4) **Collaborare con il pubblico e con i privati**

Il Piano Casa Italia sottolinea la necessità di una collaborazione pubblico-privato-Terzo Settore per rilanciare le politiche abitative. Il Terzo Settore può essere il ponte tra:

- Comuni con poco personale e risorse;
- investitori privati interessati a progetti sociali;
- cittadini in difficoltà.

## **In sintesi**

Il Piano europeo crea il quadro finanziario e normativo; il Terzo Settore può trasformarlo in interventi concreti sul territorio: gestendo alloggi e servizi sociali integrati, rigenerando patrimonio pubblico e privato, intermediando tra domanda fragile e offerta privata, innovando modelli abitativi collaborativi e sostenibili.



**Piet Mondrian** – Composizione 1923  
– Milano Collezione privata

# ACCENDIAMO UNA LUCE!



Con un gesto che non ti costa niente,  
puoi accendere una scintilla:  
Auser la trasforma in luce e calore  
da portare nelle vite  
di tanti anziani fragili.

Scegli di destinare  
il tuo 5 per mille  
ad Auser.

**C.F. 97321610582**



Inquadra il QR Code e scopri  
quello che realizziamo ogni anno  
grazie al 5 per mille