

## Real estate 24

Alloggi accessibili,  
domani in arrivo  
la proposta Ue

**Paola Pierotti** — a pag. 16

# Piano casa, le città si organizzano in attesa del progetto della Ue

**Residenziale.** Domani attesa a Bruxelles la presentazione della proposta europea per l'edilizia accessibile. Si punta a usare risorse Ue e Bei per aumentare le abitazioni, favorendo le iniziative a livello locale

*Pagina a cura di  
Paola Pierotti*

  
La crisi abitativa è qualcosa che va oltre i mattoni e la calce. Oltre la logica della domanda e dell'offerta. Parliamo dei diritti fondamentali e della dignità delle persone. Parliamo della coesione delle nostre comunità, delle fondamenta della nostra società, della competitività della nostra economia». Queste le parole del commissario europeo Dan Jørgensen che sta guidando la definizione di politiche e azioni sull'*affordable & sustainable housing*.

L'emergenza è diventata crisi: in Europa, più di un giovane su quattro, tra i 15 e i 29 anni, vive in condizioni di sovrappopolamento; 47 milioni di cittadini non possono permettersi di riscaldare la propria abitazione; oltre un milione di persone non ha un luogo da chiamare casa: sono senza dimora - tra loro 400 mila bambini. La presidente Ursula von der Leyen ha invocato uno «sforzo europeo» sulla casa. E stando all'agenda di Strasburgo è «provvisoriamente programmato» per il 16 dicembre la presentazione dell'atteso «pacchetto Housing», il Piano europeo per l'edilizia accessibile. Qualche settimana fa, intanto, il comitato consultivo per l'edilizia abitativa accessibile - istituito a giugno, con il mandato di

fornire un parere indipendente per lo sviluppo del nuovo Piano - ha pubblicato il rapporto con 75 raccomandazioni, con il commento del presidente Eamon Ryan che dice «la crisi abitativa in Europa varia all'interno e tra i diversi Paesi e può essere risolta solo a livello locale, ma esistono caratteristiche comuni e soluzioni condivise».

Tra i nodi l'obiettivo di scoraggiare la «finanziarizzazione» della casa, quando viene trattata come un bene speculativo; la considerazione dei costi di gestione lungo l'intero ciclo di vita, la qualità e l'efficienza energetica dell'edificio e la vitalità e salute del quartiere e della comunità locale; l'uso efficiente del patrimonio edilizio esistente. E ancora l'impegno a ridurre i costi di costruzione, incentivando l'industrializzazione del settore edilizio (legando l'abitare al lavoro e alla produttività delle industrie manifatturiere), e a coniugare politiche abitative ed efficienza energetica.

Aspettando l'Europa, le singole città si organizzano (si veda l'esempio di Livorno in pagina), sempre più spesso facendo dell'abitare un *driver* per politiche pubbliche non settoriali. Come dimostra anche l'iniziativa promossa da Roma Capitale venerdì, nell'ambito della quale il sindaco Roberto Gualtieri ha ribadito il suo impegno nella rete *Mayors for Housing*, mentre l'assessore alle politiche abitative Tobia Zevi ha tracciato il suo bilancio facendo decolare l'Agenzia per l'abitare e pronto ad avviare una partnership con Bei per la fase due. Proprio in questo contesto è intervenuta la sottosegretaria del Mef Lucia Albano per fare un punto sul Piano casa Italia. In questi mesi in bilico tra Mit, Mef e Palazzo Chigi, tra Lega e Fratelli d'Italia. Ed è la stessa sottosegretaria Albano a provare a fare ordine: «il Governo si sta impegnando per portare a termine un grande piano per l'abitare non solo per le giovani coppie, ma anche per anziani, lavoratori, studenti e in generale per il ceto medio, troppo povero per poter accedere all'abitazione a prezzi di mercato».

Come ha già ribadito la Presidente del Consiglio, il Piano Casa rimane una delle priorità dell'esecutivo.

«Partiamo dal presupposto - spiega Albano - che lo Stato non è più in grado di finanziare da solo la realizzazione di alloggi: serve un set di strumenti di finanza strutturata in grado di amplificare la portata degli investimenti reali, "moltiplicando" le risorse pubbliche con la raccolta di capitali sul mercato».

Priorità al riuso di fabbricati esistenti considerando che da dati Istat/agenzia delle Entrate, ci sono 7 milioni di case private che si stima non siano occupate né usate per villeggiatura, e la consistenza complessiva del patrimonio immobiliare pubblico si attesta su 1,2 milioni di fabbricati (usati, non utilizzati, inutilizzabili).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## LA CRISI ABITATIVA

### Il quadro europeo

In Europa la crisi abitativa assume dimensioni strutturali: più di un giovane su quattro tra i 15 e i 29 anni vive oggi in condizioni di sovraffollamento, mentre 47 milioni di persone non riescono a riscaldare adeguatamente la propria casa. Oltre un milione di cittadini non ha un'abitazione e fra loro ci

sono 400mila bambini. In Italia il quadro si intreccia con un patrimonio residenziale frammentato: si stimano circa 7 milioni di abitazioni private non occupate e un patrimonio pubblico di 1,2 milioni di fabbricati, usati o inutilizzati.

### Il fabbisogno

Secondo le stime di Assoimmobiliare, nei prossimi anni serviranno

635mila nuove unità abitative tra studentati, *affordable housing* e affitti. Una domanda che richiederà 170 miliardi di euro di investimenti, per realizzare nuove costruzioni o riconvertire edifici esistenti.

**Il commissario Ue  
 Dan Jørgensen:  
 «Parliamo dei diritti  
 fondamentali e della  
 dignità delle persone»**

IMAGOECONOMICA



**In Commissione.** La presentazione del piano europeo per l'edilizia abitativa in Commissione Ue è prevista il 16 dicembre.