

# COSTRUTTORI ROMANI

ANCE | ROMA - ACER  
1944-2024

Bimestrale di ANCE ROMA - ACER  
Associazione dei Costruttori  
Edili di Roma e Provincia

Iscritto al n. 156/2024  
del Registro Stampa  
del Tribunale di Roma

IL SOLE 24 ORE - 23.9.2024

Casa, in Italia servono 3,5 milioni  
di nuove abitazioni entro il 2050

Residenziale. Intanto i permessi di costruire calano e la rigenerazione è spesso complicata da una legge  
urbanistica nazionale del 1942 - I costi elevati hanno ridotto i cantieri e le città vanno in ordine sparso

IL SOLE 24 ORE - 9.12.2024

Casa, per l'acquisto in 13 città  
servono sei anni di stipendi in più

IL SOLE 24 ORE - 28.1.2025

Per 10 milioni  
di famiglie  
la casa resta  
un miraggio

Osservatorio Ance. Anticipazione del  
congiunturale 2025: nelle principali città  
comprare e affittare per molti è impos

Casa in affitto  
carissima  
e introvabile

L'ESPRESSO - 14.2.2025

IL SOLE 24 ORE  
4.2.2025

Case nuove, sempre di meno  
sul mercato ma più costose

Residenziale. Secondo un'analisi di Abitare Co. su otto grandi città il nuovo è solo il 9% delle vendite  
Nel 2024 offerta in calo del 5,5% (in un anno) e prezzi medi a quota 5mila euro al mq (+4,8%)

REPUBBLICA ROMA - 19.9.2024 (rapporto Caritas)

L'emergenza abitativa

In 30 mila faticano  
a pagare l'affitto

# CARA CASA

Abitare a Roma. Un mercato sempre meno accessibile: i numeri, le interviste con uno sguardo su Roma, il nostro Paese e l'Europa. Un monografico che segue il convegno ANCE ROMA - ACER: "Abitare a Roma. Sfide e proposte per una casa sostenibile"

ANCE ROMA - ACER  
1944-2024

# ABITARE A ROMA

Sfide e proposte per una casa sostenibile

CLICCA QUI PER  
LEGGERE L'ARTICOLO

CLICK

CLICCA QUI PER VEDERE  
IL VIDEO INTEGRALE  
DEL CONVEGNO

CLICK



COSTRUTTORI  
ROMANI

**Bimestrale di ANCE ROMA - ACER**

Associazione dei Costruttori  
Edili di Roma e Provincia

Iscritto in data 21 novembre 2024  
al n. 156/2024 del Registro Stampa  
del Tribunale di Roma

**Speciale Casa e Abitare a Roma**

Nuova serie | Edizione digitale

**N. 3 | Anno I**

Aprile | Maggio 2025

**Direttore responsabile**

Antonio Ciucci

**Direttore editoriale**

Simone Mazzucca

**Comitato di Redazione**

Elena Frasconi  
Irene Roberti Vittory

**Supporto editoriale**

ES Relazioni istituzionali & comunicazione  
www.es-comunicazione.it

**Progetto grafico**

Danilo Scalera  
pazlab.com

**Proprietario ed editore**

ANCE ROMA - ACER

Via di Villa Patrizi, 11 - 00161 Roma

Tel. 06 440751

comunicazionestampa@acerweb.it

www.acerweb.it

**Presidente**

Antonio Ciucci

# Indice

6

La casa in crisi: strategie e strumenti per un nuovo modello abitativo  
*Lettera aperta di Benedetta Bonifati, Vicepresidente ANCE ROMA - ACER*

8

Scenari immobiliari  
Serve nuovo partenariato per rispondere all'emergenza casa  
*Francesca Zirnstein, Direttrice dell'Istituto Scenari immobiliari*

10

La trasformazione urbana resta un'opportunità, ma serve velocità e flessibilità  
*Intervista a Carlo Muratori, Vicepresidente Promozione Edilizia di ANCE ROMA - ACER*

12

Casa: attenzione alla crescente zona grigia di popolazione che non può permettersela  
*Intervista a Maurizio Velocchia, Assessore all'Urbanistica di Roma Capitale*

13

Piano EU per la casa, Partenariato Pubblico-Privato e rigenerazione urbana  
*Intervista ad Andrea Tobia Zevi, Assessore alle Politiche abitative di Roma Capitale*

14

Ricognizione dei bisogni, dialogo con i territori  
*Intervento di Irene Tinagli, presidente della commissione speciale sulla crisi degli alloggi del Parlamento Europeo.*

16

Housing in Europa: una panoramica

18

La casa al primo posto delle politiche di Regione e Comune, necessaria legge dedicata al co-housing  
*Intervista a Stefano Carmenati, Amministratore delegato della Comunità di Sant'Egidio*

20

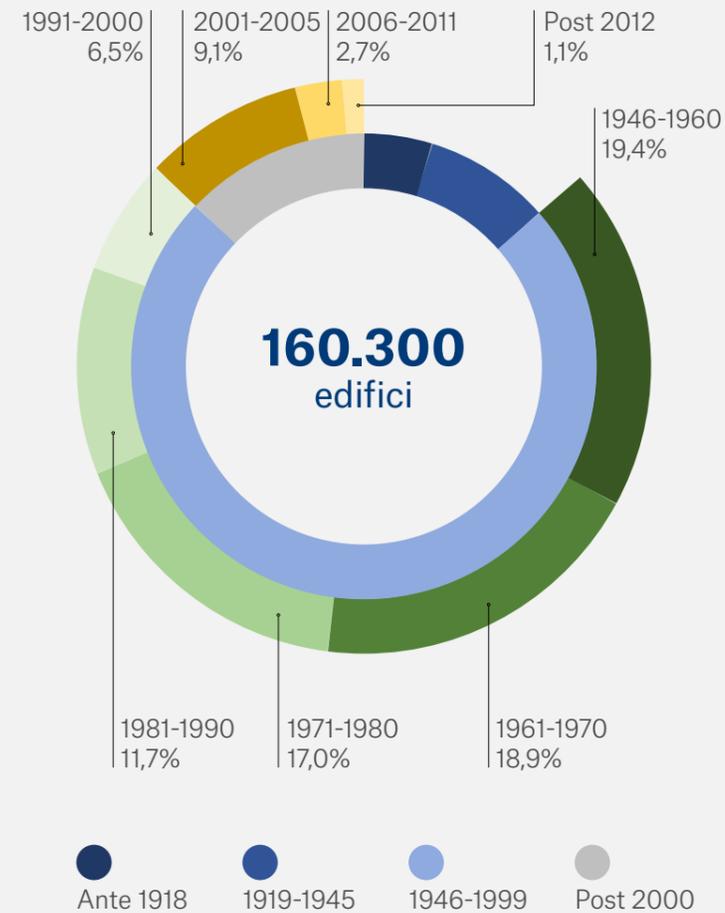
Osservatorio statistico  
Lanciata ad aprile la nuova edizione  
*a cura del Centro Studi ANCE ROMA - ACER*

22

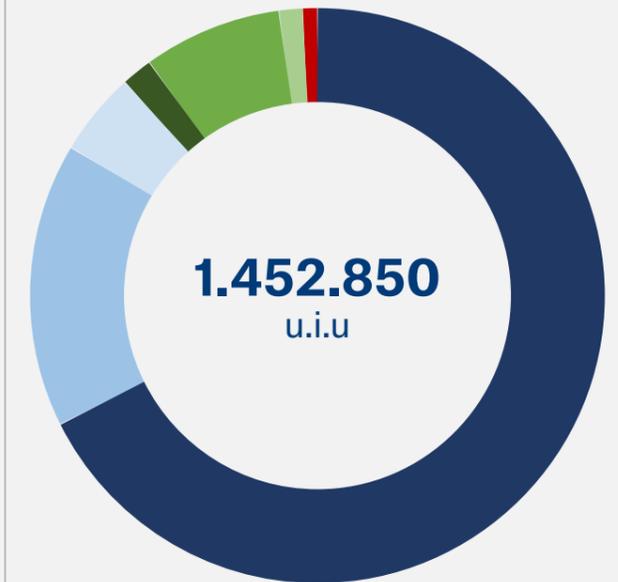
La bellezza di costruire legami  
*Elisabetta Maggini traccia un bilancio del suo mandato da Presidente del gruppo Giovani di ANCE ROMA - ACER*

## Patrimonio immobiliare residenziale di Roma

Quantificazione al 2020 ed epoca di costruzione



## Utilizzo dello stock immobiliare residenziale a Roma al 2024



Case libere	0,7%
Abitazioni in locazione studenti	1,3%
Abitazioni in locazione/proprietà domiciliati	7,8%
Abitazioni utilizzate per affitti brevi	1,8%
Abitazioni utilizzate da residenti con altre modalità	4,7%
Abitazioni utilizzate da famiglie residenti in locazione	16,2%
Abitazioni utilizzate da famiglie residenti in proprietà	67,6%

## Domanda di casa 2024-2035

**Fascia rossa**  
(reddito inferiore a 18mila euro)  
**15.000-20.000 unità**

**Fascia grigia**  
(reddito compreso tra 18mila e 40mila euro)  
**60.000-75.000 unità**

**Fonte:**  
elaborazione Scenari Immobiliari su dati Agenzia delle Entrate, Istat, Roma Capitale e fonti varie

# La casa in crisi:

## strategie e strumenti per un nuovo modello abitativo



Lettera aperta di  
**Benedetta Bonifati**,  
Vicepresidente ANCE ROMA - ACER

RIVEDI  
L'EVENTO  
"ABITARE A ROMA"

CLICK

La casa continua a essere un problema molto rilevante nella nostra città e questo investe più fasce della popolazione, coinvolgendo in maniera sempre più consistente anche il cosiddetto ceto medio.

Non è solo una questione romana, ma coinvolge importanti territori italiani ed è estesa più o meno a tutti i Paesi europei, come dimostra anche la recente nomina di un Commissario Europeo alle Politiche abitative.

Articolata è anche la composizione della fascia di disagio che coinvolge, oltre alle famiglie in difficoltà economica, anziani, studenti e lavoratori in mobilità, giovani coppie nonché famiglie monoparentali.

Al modificarsi della composizione familiare, si aggiungono esigenze di nuovi modelli progettuali degli spazi del vivere, anche conseguenza della pandemia, oltre a un necessario approccio alla sostenibilità, alla riduzione del consumo di suolo ed alla rigenerazione del patrimonio esistente.

La situazione emergenziale che viviamo oggi è la conseguenza di un lungo periodo di "abbandono" da parte delle Istituzioni nell'affrontare un problema che, sul finire degli anni 90 si pensava sostanzialmente risolto, almeno per le famiglie della cosiddetta

fascia grigia, cioè quei cittadini che hanno un reddito familiare non superiore a quello per l'accesso all'edilizia agevolata oggi pari a circa 54.000 Euro. In ogni caso un fenomeno da tenere sotto controllo, affidando al privato, nell'attivazione dei propri interventi, la realizzazione di quote percentuali di edilizia da dare in locazione a canoni concordati, come avvenuto ad esempio a Roma nelle operazioni di sviluppo immobiliare, soluzione verificatasi spesso non praticabile per varie ragioni, non ultime le garanzie dell'incasso dei canoni di locazione.

E poi, se, per varie ragioni, i programmi urbanistici privati non partono, la domanda non viene soddisfatta e i problemi si moltiplicano, anche perché il potere d'acquisto dei romani è sceso notevolmente negli ultimi anni.

Certamente alcuni eventi hanno inciso sulla creazione della tempesta perfetta: la fine della contribuzione Gescal, che aveva garantito un flusso continuo e cospicuo di risorse per l'accesso alla casa alle famiglie in difficoltà; il trasferimento delle competenze sulle politiche per la casa alle Regioni, le quali non sono riuscite a mettere in campo nuove risorse rispetto agli impegni di spesa che ogni anno lo Stato stanziava; la sentenza del-



la Corte Costituzionale del 2007 sugli espropri, che ha reso molto più cara l'acquisizione delle aree da parte dei comuni.

Non meno importante evidenziare il forte aumento dei costi di costruzione, 47% negli ultimi 20 anni, cui però è corrisposto un limitato aumento dei prezzi di vendita dell'8% e un ancora inferiore aumento dei canoni di locazione (5,5%).

Conseguentemente, spesso si determina, soprattutto nelle zone periferiche, una sostanziale insostenibilità economica degli interventi.

Bisogna quindi ripensare le misure per garantire l'accesso alla casa puntando su: una leva urbanistica, con procedure accelerate e semplificate, incentivando la valorizzazione e la dismissione del patrimonio pubblico attraverso forme di Partenariato Pubblico-Privato che abbiano una certezza nei tempi e nelle procedure; una leva finanziaria, con il coinvolgimento di investitori istituzionali e garanzia pubblica; una leva fiscale attraverso incentivi per le imprese.

In attesa di un nuovo quadro di riferimento nazionale e di contributi anche europei, a livello locale i piani di zona della 167 possono offrire un contributo importante attraverso l'utilizzo delle disponibilità residenziali residue, della densificazione

e dei cambi d'uso del non residenziale, così come è stato tra l'altro previsto nella delibera programmatica approvata dalla Giunta capitolina e dalle commissioni consiliari competenti. Va però sottolineato che i piani possono essere una risorsa solo se l'amministrazione compie tutti quegli atti necessari e propedeutici per un loro utilizzo come: procedere alla revisione dello schema convenzionale; revocare le assegnazioni ai soggetti che non avviano gli interventi; imporre tempi perentori per la stipula delle convenzioni; procedere ad una densificazione dei piani.

Allo stesso tempo, occorrerà necessariamente procedere a una revisione della regolamentazione locale dell'housing sociale, trovando un equilibrio tra interesse pubblico e sostenibilità economica.

Il coinvolgimento del privato, d'altra parte, è possibile solo a certe condizioni, che vanno dalla attenta considerazione del perseguimento dell'equilibrio economico, alla certezza dei tempi di svolgimento delle procedure di definizione dell'intervento e alla gestione del rapporto con i cittadini in merito al significato e ai vantaggi dell'opera. Sottolineo che un'operazione non equilibrata non risulta nemmeno finanziabile dal sistema bancario e, quindi, resta inattuata.

# Scenari immobiliari

## Un nuovo partenariato per rispondere all'emergenza casa



**Francesca Zirnstein**  
Direttrice dell'Istituto  
Scenari immobiliari

RIVEDI  
L'INTERVENTO  
DURANTE L'EVENTO  
"ABITARE A ROMA"

CLICK

Roma ha bisogno di una rinnovata attenzione sulla casa, e soprattutto di una grande capacità di collaborazione e di gestione: senza la spinta di un nuovo partenariato e nuove forme di collaborazione, non si potrà dare una risposta alla domanda abitativa. Lo ha detto la direttrice dell'Istituto Scenari immobiliari, **Francesca Zirnstein**, al pubblico di "Abitare a Roma. Sfide e proposte per una casa sostenibile", l'evento organizzato da ANCE ROMA - ACER lo scorso 4 marzo.

Secondo l'esperta, l'emergenza casa tocca tutta Europa, dove i prezzi delle case sono aumentati mediamente del 50% negli ultimi 10/15 anni e la crescita dei canoni di locazione è stata di circa il 20%. Ci sono grandi differenze tra i vari Paesi, ma le motivazioni alla base della crescita sono le stesse ovunque: un buon andamento del mercato, la spinta della domanda, la carenza dell'offerta e l'incremento dei

costi di gestione delle abitazioni. **"Servono semplificazioni, revisione della gestione urbanistica della casa e diminuzione della pressione fiscale"**, ha aggiunto Zirnstein.

Nel suo intervento, la direttrice ha spiegato che un'altra causa degli aumenti dei costi delle abitazioni è imputabile a una **modificazione delle dinamiche demografiche**: "La popolazione si sta spostando, e anche se al 2050 diminuirà come dimensione totale, aumenterà il numero di famiglie", quindi avremo nuclei meno numerosi e con una capacità di spesa inferiore.

Zirnstein ha chiarito che in tutto il mondo le popolazioni si spostano verso le grandi città perché **più si abbassa il reddito, più c'è bisogno di essere vicini ai servizi**: così anche a **Roma**, dove "sebbene il reddito medio pro capite sia più alto della media nazionale, le famiglie con reddito inferiore ai 30mila euro sono una parte



importante del totale", perché l'aumento di reddito è concentrato principalmente tra i più ricchi. Inoltre, di fronte a un incremento del reddito medio del 20% a livello nazionale dal 2010 al 2022, la Capitale ha visto una crescita solo del 12%, anche se molte persone sono uscite dalla cosiddetta "fascia rossa", ovvero quella di maggior disagio sociale, entrando nella "fascia grigia", composta da cittadini a basso reddito "che fanno funzionare i nostri servizi".

A Roma **"da qui al 2035 avremo bisogno di un numero di case variabile fra 70 e 90mila"** per fronteggiare la richiesta delle fasce a basso reddito. Considerando che gli abitanti della Capitale compresi i non residenti sono circa 3,4 milioni, e che le dinamiche demografiche vedono famiglie che si spostano sempre di più all'interno della città, si genera una imponente domanda di servizi: soddisfarla è secondo Zirnstein la chiave di volta per una città vincente.

Il patrimonio immobiliare a disposizione a Roma è molto limitato - ha avvertito l'esperta - per la maggior parte costruito tra gli anni '60 e gli anni '90, "pochissimo è quello realizzato dagli anni 2000 in poi", ha puntualizzato. La direttrice di Scenari immobiliari ha fatto luce infine sul fatto che in verità la pratica degli affitti brevi, molto presente nel centro storico, erode una parte esigua del patrimonio che potrebbe essere offerto in locazione, così come sono una percentuale molto piccola anche le **case libere che non vengono immesse nel mercato della Capitale**.

"L'emergenza è sempre più evidente e importante: quindi c'è molto lavoro per tutti", ha concluso Zirnstein.



# La trasformazione urbana resta un'opportunità, ma serve velocità e flessibilità

Intervista a **Carlo Muratori**, Vicepresidente Promozione Edilizia di ANCE ROMA - ACER

## La trasformazione è ancora un'opportunità?

Sì, senza alcun dubbio, soprattutto dal punto di vista sociale. Da sempre la trasformazione urbanistica è il principale motore di sviluppo e innovazione delle città. Se poi è realizzata con una visione precisa e con la giusta qualità, genera un netto miglioramento della vita dei diretti

utilizzatori e di tutto il contorno urbano. In questo senso bisogna considerare che trasformare un ambiente urbano non è una scelta del promotore, ma dell'ente locale, nell'ambito del disegno ritenuto più idoneo per rispondere alle esigenze della città. La legge, addirittura, attribuisce la qualifica di interesse pubblico alla realizzazione di un intervento pianificato. Realizzare nuovi insediamenti di qualità

è parte fondamentale dello sviluppo di una realtà territoriale con lo scopo prioritario di migliorare la qualità della vita dei cittadini, potenziando contemporaneamente la sostenibilità ambientale e la disponibilità di servizi pubblici.

## Qual è la criticità maggiore che trovate nella definizione dei programmi?

Il problema più rilevante sono i tempi di definizione degli iter, che da prassi si misurano in decenni: queste tempistiche sono assolutamente incompatibili con le logiche moderne. Se a ciò aggiungiamo la rigidità normativa che limita moltissimo le modifiche successive, il risultato è che molto spesso i progetti sono vecchi già al momento della loro prima approvazione.

## Qualche esempio?

A Roma molti programmi di sviluppo risalgono ai primi anni 2000: programmi di riqualificazione urbana (articolo 11 del decreto legge n. 398/1993), compensazioni urbanistiche e il nuovo Piano regolatore di Roma, la cui adozione risale al 2003. Nel frattempo, il mondo ha visto l'imposizione di internet, del digitale, dell'e-commerce, dell'alta velocità su rotaia, dello smart working, abbiamo avuto una pandemia globale e così via. È chiaro come un programma urbanistico pensato 20 anni fa non possa essere più idoneo in termini di funzioni da insediare, carichi urbanistici e viabilità. La questione è talmente evidente che lo scorso anno l'Assemblea Capitolina ha votato all'unanimità una mozione con la quale si dava mandato al Sindaco Ro-

berto Gualtieri e alla Giunta di procedere a una rivisitazione di quei programmi che, visti i tempi così dilatati, presentano criticità attuative anche in termini di funzioni e sostenibilità.

## Un intervento che andrebbe fatto subito?

Certamente sì! Oltretutto se i tempi di approvazione di queste varianti dovesse essere paragonabili ai tempi di approvazione dei piani originali, il problema rimarrebbe. Sarebbe auspicabile, inoltre, una rivisitazione dei rapporti convenzionali tra amministrazione e sviluppatore in un'ottica che sia effettivamente sostenibile, anche sotto il profilo economico e delle conseguenti forme di garanzia.



# Casa: attenzione alla crescente zona grigia di popolazione che non può permettersela



Intervista a **Maurizio Veloccia**, Assessore all'Urbanistica di Roma Capitale

CLICCA QUI PER VEDERE IL VIDEO DELL'INTERVISTA

CLICK

“Lavoriamo per **riavviare lo sviluppo urbano di Roma** ma non abbiamo mai perso di vista l'obiettivo di farla crescere in modo omogeneo, riducendo le differenze”. Ad affermarlo, intervistato da Costruttori Romani, l'Assessore all'Urbanistica della Capitale **Maurizio Veloccia**. “Vogliamo garantire una casa a chi non ha la possibilità economica di partecipare al mercato - ha aggiunto - e alla **crescente fascia grigia di popolazione del ceto medio** che non può accedere all'edilizia popolare e che corre il rischio di entrare in situazioni di disagio economico”. Per rispondere a questa esigenza, circa **due terzi delle abitazioni** che saranno realizzate a breve dovranno essere destinate all'edilizia sociale e a **questa nuova categoria**. A suo avviso, la delibera programmatica sul fabbisogno di housing sociale - sulla quale le Commissioni congiunte Patrimonio e Urbanistica della Giunta hanno dato parere favorevole lo scorso 11 giugno - prova a mettere ordine in proposito, ma - ha sottolineato - sarà **fondamentale** portare a termine i **Piani di zona** e attivare strumenti e

risorse a livello **nazionale ed europeo**. L'Assessore ha confermato di voler aggiornare la delibera sui Piani, puntando alla **densificazione**: la sua intenzione è quella di **utilizzare** le aree urbanistiche a servizio (destinate a servizi pubblici) per costruire non solo alloggi popolari, ma anche scuole, centri civici e impianti sportivi, e **migliorare la qualità della vita nei quartieri**. Veloccia ha ribadito l'importanza di promuovere **Partenariati Pubblico-Privato**, individuando aree da mettere a bando, con il Comune pronto a ridurre gli oneri di acquisto: a livello nazionale servono però risorse da mettere a **garanzia** di questi interventi. Infine, sulla rivisitazione dei piani urbanistici, su cui la Giunta ha approvato una mozione circa un anno fa, l'Assessore ha assicurato che sono iniziate le istruttorie e il lavoro tecnico per capire le esigenze e i progetti di riequilibrio di quelli attualmente in vigore. “Una parte delle nuove residenze - è il suo auspicio - deve andare incontro alle fasce più deboli, con canoni di affitto calmierati”.

# Piano EU Partenariato Pubblico-Privato e rigenerazione urbana



Intervista ad **Andrea Tobia Zevi**, Assessore alle Politiche abitative di Roma Capitale

CLICCA QUI PER VEDERE IL VIDEO DELL'INTERVISTA

CLICK

A Roma il **bisogno complessivo di case** stimato per i prossimi dieci anni è di 70mila-100mila unità, ma per colmare il divario con le altre città europee ne servono in tempi rapidi **20mila**, per chi ne ha maggiore necessità. Il nostro obiettivo è di riuscire ad acquistare tra 1500 e 2000 case popolari nei primi tre anni di Giunta - dunque dal 2021 - probabilmente riusciremo a comprarne anche di più se riusciremo a sbloccare alcune procedure urbanistiche su cui stiamo lavorando. Tuttavia, oltre alle iniziative attivate a livello locale, “è necessario che tutte le istituzioni europee e italiane comprendano che **serve un piano grande e straordinario sulla casa**”. Queste le considerazioni di **Tobia Zevi**, Assessore alle Politiche abitative del Comune di Roma, intervistato da Costruttori Romani. “Guardiamo con favore al **Partenariato Pubblico-Privato**” per contribuire **alla realizzazione di alloggi e risolvere l'emergenza abitativa**, ma “con la consapevolezza di rappresentare degli interlocutori difficili”, ha ammesso Zevi in riferimento ai colli di bottiglia che intralciano i

Partenariati, assicurando l'impegno suo e dell'amministrazione capitolina per **individuarli e superarli**. Occorre, a suo parere, standardizzare i processi per la loro attivazione: “Non abbiamo alternativa, dobbiamo impegnarci su questo. Altrimenti non partiranno mai grandi progetti”. “Ci servono nuove abitazioni, ma dobbiamo anche affrontare la questione della **rigenerazione urbana** di grandi immobili”, ha concluso l'Assessore: “Va ripensato l'intero patrimonio di edilizia residenziale pubblica che è **sbilanciato in termini di dimensione**”: gli appartamenti sono troppo grandi rispetto agli attuali nuclei familiari, che sono molto cambiati rispetto a quando sono stati costruiti. “Ci servono nuove abitazioni, ma dobbiamo anche affrontare il tema della rigenerazione urbana di grandi immobili”, ha concluso l'Assessore. Secondo Zevi va ripensato l'intero patrimonio di edilizia residenziale pubblica che è sbilanciato in termini di dimensione, cioè gli appartamenti sono troppo grandi rispetto ai nuclei familiari attuali.



# Ricognizione dei bisogni, dialogo con i territori

**Irene Tinagli, Presidente della commissione speciale sulla crisi degli alloggi del Parlamento Europeo**

RIVEDI  
L'INTERVENTO  
DURANTE L'EVENTO  
"ABITARE A ROMA"

CLICK 

"Faremo una mappatura dei bisogni e delle potenziali soluzioni. Ci stiamo rendendo conto che c'è una grande creatività a livello locale che va valorizzata". **Irene Tinagli** del Partito democratico, Presidente della Commissione speciale sulla crisi degli alloggi del Parlamento Euro-

peo, ha assicurato al pubblico di "Abitare a Roma" che **elaborare un set di strumenti da mettere a disposizione dei territori per affrontare la crisi abitativa** sarà proprio il compito del suo gruppo di lavoro. Nel giro di un anno l'istruttoria dovrà essere conclusa e sarà prodotto un

**rapporto da sottoporre alla Commissione Europea.** L'orizzonte è breve, ammette Tinagli, ma "d'altronde l'emergenza non sarebbe tale se ci dessimo 10 anni".

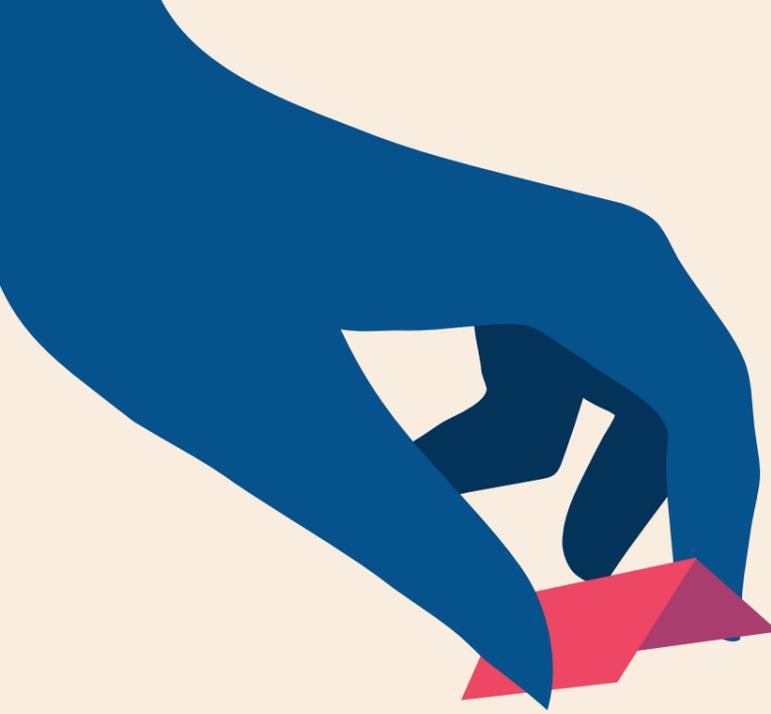
La Commissione da lei presieduta, ha spiegato, ha iniziato un ciclo di audizioni, tra i primi intervenuti il Vicepresidente della Commissione UE con delega alla coesione **Raffaele Fitto**. Il dato che è subito emerso riguarda i fondi di coesione che non saranno sufficienti per fronteggiare la questione abitativa, e per questo la prima riflessione ha riguardato le possibili fonti di finanziamento e il modo di riorganizzarle senza attendere il prossimo ciclo di programmazione.

**Non si può più aspettare**, secondo l'eurodeputata, "abbiamo città dove **imprese**

**e amministrazioni pubbliche fanno fatica ad attrarre e trattenere lavoratori essenziali** perché **i costi degli affitti sono insostenibili** per un reddito medio. Qui non si parla di estremo disagio", ha denunciato, "**è un problema che accomuna le classi medie** in tanti Paesi del Continente".

**I governi dovranno metterci del proprio**, ha concluso Tinagli, "perché l'UE può rafforzare gli strumenti, ma se a livello nazionale non si fanno piani casa degni di questo nome e non si lavora sulle autorizzazioni utili ad avviare nuovi progetti abitativi", non si riuscirà a dare risposte concrete.





# Social housing in Europa: una panoramica

Nel periodo compreso tra il 2010 e il 2022, i canoni di locazione degli alloggi nell'Unione europea sono aumentati del 18% e i prezzi delle abitazioni del 47%: al termine di questo periodo, il 10,6% delle persone residenti nelle città dell'UE viveva in nuclei familiari che spendevano oltre il 40% del reddito disponibile per la casa (rispetto al 6,6% nelle zone rurali). Questi sono i dati del 2024 del Parlamento europeo, secondo il quale la crisi del costo della vita ha esacerbato un problema mai veramente risolto, relativamente all'accesso alle abitazioni per tutti. Tra le motivazioni che hanno portato a un acuirsi del problema, l'aumento dei costi di costruzione e dei tassi ipotecari, e la conseguente contrazione dell'edilizia residenziale, oltre a una crescita degli affitti brevi a scopo turistico.

Relativamente all'edilizia sociale, ovvero l'offerta di abitazioni in affitto a prezzi inferiori di quelli di mercato, destinate a famiglie con redditi medio-bassi e gestite da enti pubblici o organizzazioni non profit, questa rappresenta circa il 6-7% del patrimonio abitativo nei Paesi OCSE (Organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economico) ed europei. Le differenze di offerta tra Stati membri sono evidenti: si passa da Paesi come l'Olanda dove rappresenta il 34,1 per cento del totale delle abitazioni, al 2,7 per cento della Germania, fanalino di coda. In Italia la percentuale di case dedicate all'edilizia sociale è del 4%, ANCE nazionale stima ci siano 650mila famiglie in attesa di un alloggio popolare.

Il problema della carenza degli immobili è diffuso negli Stati europei: in Germania ne mancano oltre 800mila, in Spagna il deficit stimato è di 600mila unità. Madrid ha annunciato un piano da 1,3 miliardi di euro per accelerare la costruzione industrializzata di case popolari, mentre Berlino fatica a rispettare l'obiettivo di 400mila nuove abitazioni l'anno (nel 2023 ne sono state realizzate solo 245mila, mentre nel 2024 210mila). Anche la Francia vive la sua emergenza casa: alla fine del 2024, 2,8 milioni di famiglie erano in attesa di un alloggio sociale. Nel 2023, sono stati finanziati solo 82mila nuovi alloggi sociali, con una previsione di 86mila per il 2024, segnando i risultati peggiori degli ultimi vent'anni.

Pur essendo le politiche abitative di competenza degli Stati membri, per la prima volta dalla sua istituzione la Commissione europea ha previsto che l'edilizia residenziale diventi una componente distinta del portafoglio di un Commissario e ha nominato il danese Dan Jørgensen, delegato "all'energia e alle politiche abitative", che dovrà rilanciare gli investimenti pubblici e privati nel settore. Il suo mandato comprende la stesura di un piano di alloggi a prezzi accessibili e una nuova strategia per l'edilizia residenziale, per sostenere l'offerta di abitazioni, ridurre i costi di costruzione, garantire un numero sufficiente di lavoratori qualificati e migliorare la produttività e le prestazioni ambientali del settore.

Tra gli altri obiettivi dell'esecutivo UE: la redazione di un primo Piano europeo di allog-

gi a prezzi accessibili per affrontare i fattori strutturali dell'emergenza casa, lo sviluppo di una strategia per la costruzione di alloggi e il supporto tecnico a città e Stati membri. Con la collaborazione della Banca europea per gli investimenti, nascerà una Piattaforma di investimento paneuropea per l'edilizia abitativa sostenibile e a prezzi accessibili per attirare maggiori investimenti pubblici e privati.

A questo proposito, su impulso del Parlamento europeo, è stata istituita una commissione speciale sugli alloggi che dovrà formulare proposte di soluzione alla problematica. La commissione, composta da 33 eurodeputati, è presieduta da Irene Tinagli (S&D-Italia), opererà per un anno: in queste pagine, ne parla diffusamente l'eurodeputata.

Dal punto di vista finanziario, la Commissione europea ha annunciato lo scorso primo aprile che è in corso la revisione della politica di coesione dell'UE, nell'ambito della quale si prevede il raddoppio dei finanziamenti destinati agli alloggi a prezzi accessibili. Gli Stati membri potranno inoltre mobilitare finanziamenti pubblici e privati utilizzando

un nuovo strumento finanziario, istituito congiuntamente con la BEI, che combinerà i finanziamenti per la coesione con le risorse della banca stessa, di altre istituzioni finanziarie internazionali e delle banche nazionali di promozione e commerciali.

A portare l'emergenza casa nelle stanze dei bottoni europee, anche i sindaci di 15 grandi metropoli: Roma, Barcellona, Milano, Parigi, Atene, Bologna, Budapest, Firenze, Gent, Lione, Zagabria, Amsterdam, Lisbona, Varsavia e Lipsia che, durante un'audizione in Commissione europea, hanno presentato l'European housing action plan, una proposta che prevede lo stanziamento di trecento miliardi di euro l'anno per fronteggiare l'emergenza casa, rielaborando dati della Banca europea per gli investimenti. Il portavoce di questo gruppo è il primo cittadino della Capitale, Roberto Gualtieri: "Non stiamo chiedendo un trasferimento diretto di risorse dall'Unione europea - ha puntualizzato in audizione - questo finanziamento dovrebbe comporsi di sovvenzioni, prestiti, fondi privati, risorse comunali e statali". Insieme, dunque, per fare la differenza.



# La casa al primo posto

## delle politiche di Regione e Comune, necessaria legge dedicata al co-housing



Intervista a **Stefano Carmenati**, amministratore delegato della Comunità di Sant'Egidio

**L'emergenza casa** "dovrebbe essere al primo posto delle politiche della Regione e del Comune" in un dialogo complementare tra costruttori, imprese, istituzioni e associazioni, ognuno impegnato a fare la sua parte". Ne è convinto **Stefano Carmenati**, amministratore delegato della **Comunità di Sant'Egidio**, l'associazione benefica nata a Roma nel 1968 che ha stretto con ANCE nazionale nel 2023 un Protocollo d'intesa triennale per sostenere, con appartamenti in affitto a canone calmierato, persone isolate e ai margini della società.

Quella con i costruttori non è certo l'unica iniziativa di supporto che offre la Comunità: la principale è quella del **co-housing**: strutture dove gli anziani convivono, e che in molti casi sono di proprietà di uno degli inquilini che decide di condividere la propria abitazione con chi non ne ha una e non può permettersela. "Parliamo di **150 appar-**

**tamenti in tutta Italia** di cui **oltre 100 si trovano a Roma**", ha detto Carmenati auspicando l'introduzione di una **"legislazione dedicata"**, dato che al momento si tratta di "iniziative di carattere informale" che si basano su una "convenzione di solidarietà che prepara la Comunità". "La nostra idea è quella di **allargare il co-housing anche ai senza fissa dimora**", ha aggiunto spiegandone il meccanismo, basato sul principio che l'unione fa la forza: più persone possono mettere insieme quanto hanno a disposizione da un punto di vista economico, potendosi così permettere un alloggio. Per il futuro, Sant'Egidio sta lavorando con istituti bancari a fidejussioni ad hoc per assicurare a chi ne ha bisogno le risorse necessarie sia a ristrutturare le case, sia a garantire ai locatari gli affitti, anche in presenza di situazioni reddituali che possono interrompersi o non essere lineari.

# Le iniziative del governo

## su social housing e rigenerazione del patrimonio abitativo

Il tema dell'housing sociale è stato richiamato di recente dal ministro dell'Economia, **Giancarlo Giorgetti**, come **uno degli ambiti su cui intervenire in risposta agli effetti della crisi demografica**, fenomeno che comporta un progressivo invecchiamento della popolazione, con gravi implicazioni sul piano economico e sociale.

In un intervento alla Camera dei deputati, Giorgetti ha detto che il governo ha messo a punto un Piano per affrontare l'emergenza abitativa e promuovere l'housing sociale, che prevede investimenti destinati al recupero e alla riconversione del patrimonio immobiliare pubblico in edilizia residenziale e sociale. L'obiettivo, secondo il ministro, è **ridurre le centinaia di migliaia di domande inevase per l'accesso alle case popolari**, semplificando le procedure e coinvolgendo anche **soggetti privati** attraverso **progetti pilota**.

Nello specifico, il ministro si riferiva al **Piano Casa Italia**, presentato di recente al ministero delle Infrastrutture. Con una dotazione iniziale di **660 milioni di euro**, ha tra i suoi obiettivi: riorganizzare il sistema del social housing e delle Aziende casa; promuovere **modelli innovativi di finanziamento** dei progetti di social housing fondati sulla **integrazione tra risorse pubbliche e private**;



creare **soluzioni abitative flessibili**, fondate sulla commistione di edilizia residenziale e sociale e integrate nella città; definire modelli edilizi di social housing in grado di fornire una risposta alle esigenze di gestione dei bisogni sociali.

Sono state intanto già introdotte - ha proseguito il titolare del MEF - **misure fiscali** a sostegno delle famiglie con l'innalzamento della scelta di esenzione per i fringe benefits che possono essere utilizzati anche per pagare affitti e utenze domestiche.

# Osservatorio statistico

## Lanciata ad aprile la nuova edizione

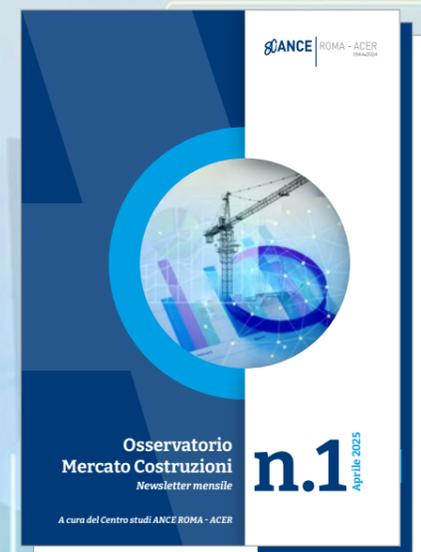
a cura del Centro Studi ANCE ROMA - ACER

“Sentivamo il bisogno di rendere il servizio informativo più in linea con un percorso di crescita del ruolo dell’Associazione sul piano della produzione e diffusione di informazioni, facilitando la fruizione dei dati a disposizione attraverso un prodotto editoriale più strutturato, in cui un rigoroso lavoro di selezione si

accompagnasse a una maggiore qualità grafica”. Così Lorenzo Sette, Vicepresidente del Centro studi ANCE ROMA - ACER, commentando il lancio del nuovo Osservatorio statistico a cura dell’organo di ricerca e analisi dell’Associazione.

“In continuità con l’edizione precedente - ha proseguito Sette - questa newsletter periodica vuole essere un ausilio alle imprese e agli stakeholder: uno strumento semplice, organizzato intorno a pochi numeri prodotti da fonti ufficiali e autorevoli. Un osservatorio da cui partire per leggere il nostro settore, sotto diversi punti di vista relativamente ai principali ambiti in cui si articolano le costruzioni”.

“Ogni mese attraverso questi dati forniremo alcuni numeri, lasciando a ognuno la possibilità di interpretarli, ma allo stesso tempo evidenziando alcuni trend e mettendo a disposizione alcune chiavi di lettura. Iniziamo oggi un percorso con l’impegno di ampliare progressivamente la base informativa con ulteriori dati e nuove fonti, conoscendo l’importanza di comprendere in anticipo i cambiamenti, soprattutto in periodi di transizione come quello che stiamo vivendo. Buona lettura”, ha concluso Sette.



CLICCA QUI PER LEGGERE IL PRIMO NUMERO

CLICK



CLICCA QUI PER LEGGERE IL SECONDO NUMERO

CLICK



CLICCA QUI PER LEGGERE IL TERZO NUMERO

CLICK



## La bellezza di costruire legami

**Elisabetta Maggini** traccia un bilancio del suo mandato da Presidente del gruppo Giovani di ANCE ROMA – ACER

A luglio 2021 iniziava la mia esperienza di Presidente del gruppo Giovani ANCE ROMA – ACER, che affronto con grande orgoglio, da donna e da imprenditrice. In questi anni ho guidato il gruppo consapevole dell'importanza di far parte di una rete associativa solida: per un giovane costruttore, l'Associazione rappresenta un punto di riferimento, un luogo in cui far crescere il confronto, creare un network prezioso, cucire tasselli del proprio futuro e di quello del settore edile a Roma. Ecco perché il mio obiettivo è stato sin dall'inizio quello di raccogliere

sempre maggiori adesioni e, al contempo, creare più occasioni possibili per incontrarci. Abbiamo organizzato moltissime iniziative, a partire dai workshop su temi come la sostenibilità e la decarbonizzazione, argomenti di irrinunciabile attualità per chi opera nel nostro settore. Non sono mancati gli incontri istituzionali, perché alla base della vita di un'associazione c'è innanzitutto il dialogo con il territorio e con chi lo amministra. In questo senso mi sono fatta promotrice della nascita della Consulta dei Giovani Imprenditori e Professionisti di Roma

Capitale e della Consulta dei Giovani Imprenditori e Professionisti del Lazio, perché le istanze degli under 40 vengano ascoltate e non manchi mai il sostegno all'imprenditorialità giovanile.

E poi – novità assoluta di cui sono molto fiera – come gruppo Giovani abbiamo introdotto nell'Associazione pratiche culturali, con approfondimenti, mostre e presentazioni: iniziative attraverso cui abbiamo messo in luce il valore aggiunto del settore delle costruzioni, che non è soltanto economico ma anche estetico e tangibile. Intorno a tutte queste attività si sono consolidate le relazioni tra noi imprenditori, l'Associazione infatti crea legami professionali, associativi e umani indissolubili. Il gruppo è un'entità vitale e i nuovi iscritti si sono integrati subito, aggiungendo nuovo entusiasmo a quello

di chi già ne faceva parte. Noi giovani guardiamo al futuro con ottimismo, pragmatismo e spirito innovativo, perché il futuro dell'edilizia a Roma sta nella riqualificazione degli edifici e da parte nostra c'è molta sensibilità su questi temi. Per quanto riguarda il nostro rapporto con i "senior" dell'Associazione: da loro, in questi anni, abbiamo ricevuto fiducia, apertura e spazio. Perché tutti facciamo parte di quella realtà unica che è ANCE ROMA – ACER, fatta di opportunità, relazioni e, non ultimo, consulenze di altissimo livello da parte degli uffici. Al gruppo Giovani auguro di continuare così, e chiunque sarà il prossimo o la prossima Presidente spero continui a tenere viva la partecipazione e a integrare con costanza con la politica e le altre associazioni locali.



*"La casa è il luogo dove la dignità diventa quotidianità. Garantire una casa significa garantire diritti, uguaglianza e futuro".*

**Piero Calamandrei**



anceroma\_acer



anceromaAcer



Ance Roma - Acer