



ALLEANZA PER LA CASA:

MODELLI E INNOVAZIONE PER IL DIRITTO ALL'ABITARE

4-5 DICEMBRE 2025 BOLOGNA

**EDILIZIA SOCIALE IN EVOLUZIONE: SOLUZIONI, MODELLI E
INNOVAZIONE. STRUMENTI E IDEE PER ABITARE IL FUTURO**

Ing. Stefano Betti, Vice Presidente ANCE

Città in evoluzione, territori da riconnettere



Città metropolitane si affollano,
domanda di alloggi accessibili
cresce.

Aree interne e piccoli
centri si spopolano,
lasciando **patrimonio
edilizio inutilizzato.**

Contrasto tra
**sovraffollamento urbano
e abbandono dei piccoli centri**



Non solo grandi centri urbani:
**la rigenerazione riguarda
tutto il territorio urbanizzato**

Occorre una **strategia
integrata**
per città e aree
interne

Dati Demografici (2023): **più della metà dei 44 Comuni
italiani con oltre 100mila abitanti ha perso popolazione.**

Prevista **perdita di 417mila residenti
nel Mezzogiorno** nei prossimi anni.

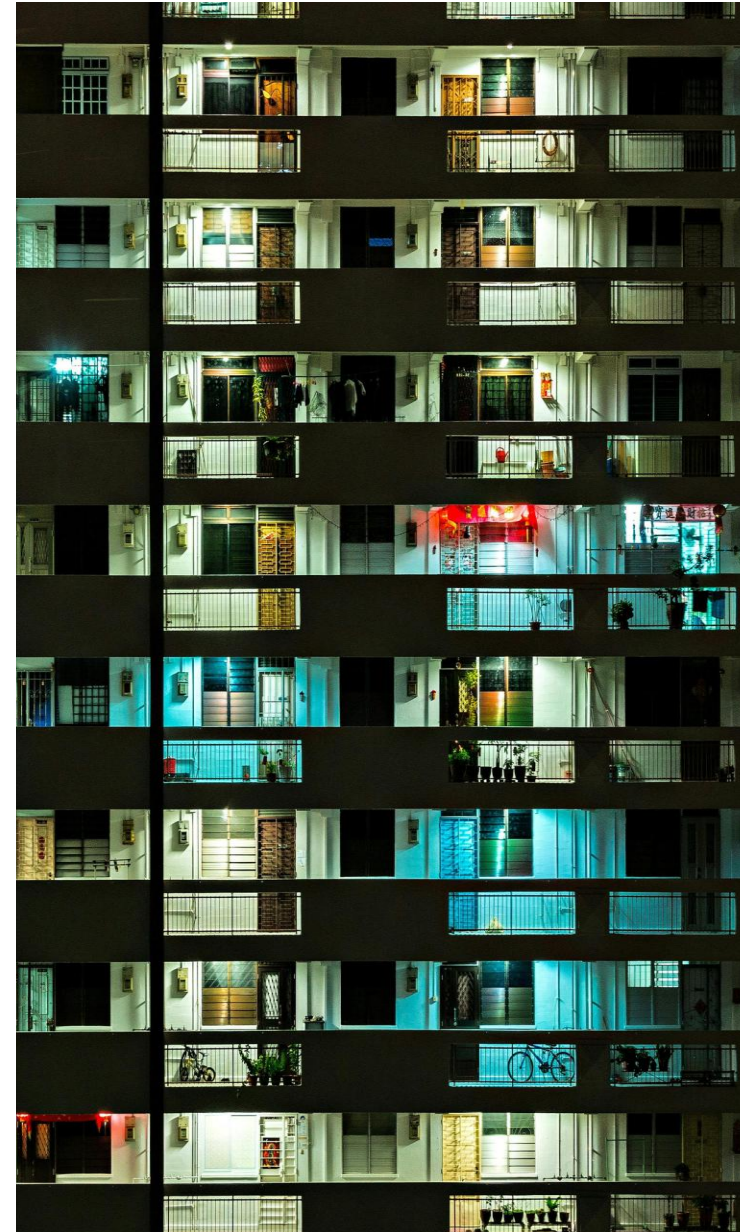
Casa: i numeri dell'emergenza sociale

Tra il 2015 e il 2023, i **prezzi delle case** nell'Unione Europea sono **umentati del 48%**, rendendo sempre più difficile l'accesso alla proprietà.

Gli **affitti sono cresciuti del 18%** tra il 2010 e il 2022.

In Italia, secondo i dati Federcasa, **circa un milione e mezzo di famiglie vive in situazione di disagio abitativo**, di cui il 22% con mutuo e il 78% in affitto.

Il disagio abitativo, oggi, riguarda, oltre i ceti a reddito molto basso o nullo, anche i nuclei che hanno un reddito troppo alto per vedersi assegnare una casa popolare e, al tempo stesso, troppo basso per poter accedere alle locazioni sul mercato libero.



Carenza di alloggi pubblici



In Italia **solo il 3,5% delle famiglie vive in abitazioni di edilizia sociale pubblica**, una quota nettamente inferiore rispetto a quella di molti Paesi europei.

Inoltre, quasi il 9% degli alloggi pubblici è sfritto perché necessita di manutenzione straordinaria, il turnover dello stock è piuttosto basso e le graduatorie di accesso scorrono a fatica.

 Olanda 29%



 Francia 16%



 Austria 24%



Nuove Soluzioni del Piano Casa Italia: Ddl Bilancio 2026

Obiettivo: ampliare la platea dei **destinatari** e delle **risorse** del **Piano Casa Italia** (legge di Bilancio 2025) **introducendo soluzioni specifiche** per particolari categorie di utenti che rientrano nella "fascia grigia" del bisogno abitativo.



Categorie di Destinatari: **Giovani, Giovani Coppie e Genitori Separati** → Modello Proposto: Utilizzo del **Contratto di godimento in funzione della successiva alienazione (Rent to Buy)**.

→ **vantaggi:** accesso a un'abitazione in **locazione a canone agevolato**, **possibilità di acquisto:** una quota dei canoni versati viene destinata come **anticipo per l'acquisto** futuro dell'immobile.



Categorie di Destinatari **Persone Anziane** → Modello Proposto: **Locazione a canone agevolato** di unità immobiliari. Tali locazioni possono essere associate a **contratti di permuta immobiliare**. → **vantaggi:** Favorire **progetti di coabitazione (cohousing)** per l'invecchiamento attivo e la solidarietà abitativa.

La popolazione nei 10 capoluoghi dell'Emilia-Romagna

SCENARI PREVISIONALI

	Variazioni assolute					
	Var. 2033/2023			Var. 2043/2023		
	Bassa	Centrale	Alta	Bassa	Centrale	Alta
Bologna	6.797	11.358	15.919	1.147	12.733	24.322
Parma	8.764	10.766	12.767	11.142	16.289	21.434
Modena	-259	1.589	3.437	-3.476	1.264	6.006
Reggio nell'Emilia	3.715	5.446	7.177	-1.464	2.941	7.347
Ravenna	-1.043	309	1.660	-5.007	-1.566	1.878
Rimini	1.748	3.122	4.495	-456	3.028	6.514
Ferrara	-4.589	-3.240	-1.891	-10.085	-6.637	-3.188
Forlì	2.674	3.631	4.588	2.053	4.552	7.050
Piacenza	1.461	2.485	3.509	1.977	4.674	7.364
Cesena	-888	-157	575	-3.193	-1.329	534

Le previsioni del **prossimo decennio** (al 2033):

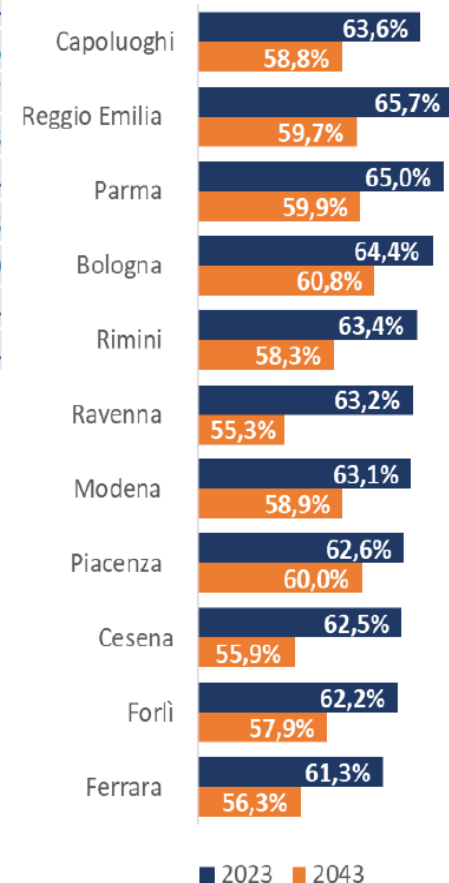
- Bologna e Parma trainano la crescita demografica
- Ferrara è la città più in crisi, seguita da Cesena
- Ravenna e Modena hanno crescite deboli

Le previsioni del **decennio successivo** (al 2043):

- Parma traina la crescita demografica, seguita da Bologna, Piacenza, Rimini e Forlì
- Si conferma la debolezza di Ferrara, Ravenna e Cesena.

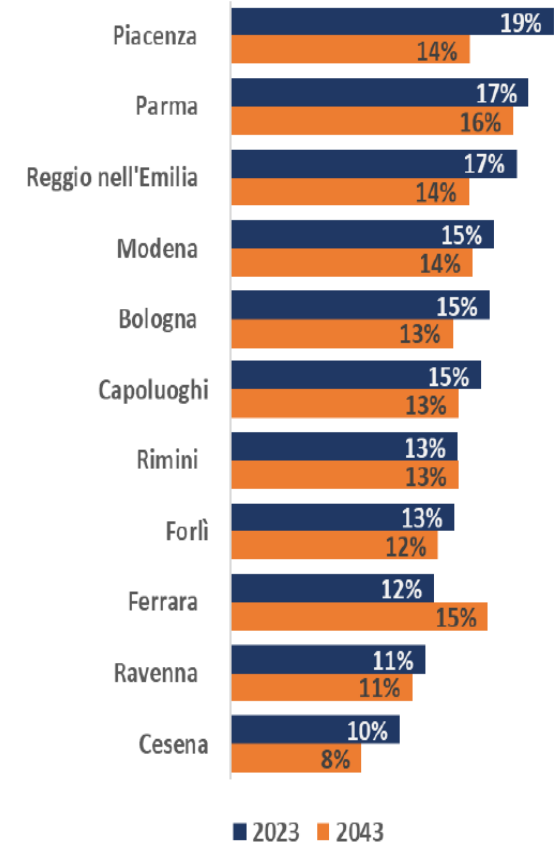
INVECCHIAMENTO

ETA' LAVORATIVA (15-64 anni)



STRANIERI

Incidenza su popolazione complessiva



La domanda abitativa nei 10 capoluoghi dell'Emilia-Romagna

SCENARI PREVISIONALI

La domanda abitativa si misura in famiglie, che crescono in tutte le città, anche in quelle demograficamente deboli. Nel 2033 avremo **55mila famiglie in più**.

Fabbisogno di circa 6.900 abitazioni l'anno nel prossimo decennio

Scenario previsionale delle famiglie nei capoluoghi dell'Emilia Romagna

	2023	2033			Variazioni assolute 2023/2033		
		BASSA	CENTRALE	ALTA	BASSA	CENTRALE	ALTA
Bologna	210.650	222.206	224.842	227.479	11.556	14.192	16.829
Parma	94.481	104.626	105.637	106.648	10.145	11.157	12.167
Modena	85.245	87.610	88.481	89.352	2.365	3.236	4.106
Reggio nell'Emilia	80.825	87.589	88.465	89.341	6.765	7.641	8.516
Ravenna	75.615	78.550	79.226	79.903	2.935	3.611	4.288
Rimini	68.902	73.011	73.661	74.311	4.109	4.759	5.410
Ferrara	65.279	65.418	66.095	66.771	139	815	1.491
Forlì	53.998	58.408	58.873	59.337	4.410	4.874	5.338
Piacenza	48.736	50.801	51.281	51.760	2.064	2.544	3.024
Cesena	43.426	45.273	45.615	45.956	1.847	2.188	2.530
TOTALE	827.158	873.492	882.176	890.857	46.334	55.018	63.699

Famiglie: fabbisogno di edilizia popolare

Denominazione Comune	Quota degli alloggi ERP rispetto al patrimonio residenziale totale - 2023	Quota dei nuclei in graduatorie ERP rispetto al totale delle famiglie residenti - 2022	Stock Alloggi ERP	Stock Alloggi NON ERP	Famiglie in graduatoria ERP 2022
BOLOGNA	5,1%	2,2%	11.430	1.106	4.965
RIMINI	1,5%	2,8%	1.195	344	1.845
PARMA	3,7%	1,7%	3.566	759	1.606
RAVENNA	2,2%	2,0%	2.209	37	1.559
MODENA	2,7%	1,2%	2.663	153	1.098
CESENA	1,9%	1,6%	892	-	819
FERRARA	4,3%	1,0%	3.297	216	743
FORLÌ	2,6%	1,5%	1.595	87	726
REGGIO E.	2,9%	1,0%	2.391	526	586
PIACENZA	3,8%	0,6%	2.132	137	330
Totale			31.370	3.365	14.277

Le domande in graduatoria ERP nel 2023 erano circa **14.300**.

La stima della domanda abitativa 2023-2033

	DOMANDA AGGIUNTIVA Nuove famiglie 2023-2033	FAMIGLIE IN GRADUATORIA Edilizia Res. Pubblica 2023	TOTALE
Bologna	14.192	4.965	19.157
Parma	11.157	1.606	12.763
Reggio nell'Emilia	7.641	586	8.227
Rimini	4.759	1.845	6.604
Forlì	4.874	726	5.600
Ravenna	3.611	1.559	5.170
Modena	3.236	1.098	4.334
Cesena	2.188	819	3.007
Piacenza	2.544	146	2.690
Ferrara	815	743	1.558
CAPOLUOGHI	55.018	14.093	69.110

Sostenibilità del Piano Economico Finanziario

ERS E ACCORDI OPERATIVI

LR 24/2017, art. 34

“Nei Comuni ad alta tensione abitativa la strategia prevede una quota complessiva di edilizia residenziale sociale comunque non inferiore al 20 per cento degli alloggi ammissibili.”

80% Libera e 20% ERS in vendita

TIR e VAN

TIR operativo (unlevered) (%)		12,00%		TIR azionista (levered) (%)		19,70%	
VAN (€)		580.738		VAN (€)		498.901	

Costo dell'area				
Costo dell'area (€)	990.000 €	792.000 €	198.000 €	990.000 €
Costo dell'area (€/mq SU capannone)	300 €			
Costi diretti				
	TOTALE	LIBERA	ERS vendita	Totale/Media
	100%	80%	20%	
Superficie Utile (SU)	4.100	3.280	820	4.100
Coefficiente SU/SLV	1,4	1,4	1,4	1,4
Superficie Lorda Vendibile (SLV)	5.740	4.592	1.148	5.740
Costo di costruzione (2.000 €/mq SLV)	11.480.000 €	9.184.000 €	2.296.000	11.480.000
Costo di demolizione (8 €/mc)	105.600 €	84.480	21.120	105.600
Costo di bonifica (a corpo)	40.000 €	32.000	8.000	40.000
U1	230.000 €	184.000	46.000	230.000
U2	295.000 €	236.000	59.000	295.000
QCC	390.000 €	312.000	0	312.000
Misure di compensazione ambientale etc	1.500.000 €	1.200.000	300.000	1.500.000
Totale dei costi diretti	14.040.600 €	10.332.480 €	2.730.120 €	13.062.600
Totale dei costi diretti (€/mq SLV)	2.446 €	2.250 €	2.378 €	2.276 €
Costi indiretti				
Spese di progettazione (7% dei costi)	982.842 €	723.274 €	191.108 €	914.382 €
Assicurazioni e imprevisti (3% dei costi)	421.218 €	309.974 €	81.904 €	391.878 €
Totale dei costi indiretti	1.404.060 €	1.033.248 €	273.012 €	1.306.260 €
Totale dei costi indiretti (€/mq SLV)	245 €	225 €	238 €	228 €
Ricavi delle vendite				
Valore di vendita di edilizia libera (€/mq SLV)	3.500 €	3.500 €	2.800 €	3.360 €
Valore di vendita di edilizia libera (€)	20.090.000 €	16.072.000 €	3.214.400 €	19.286.400 €
Spese di intermediazione (2% dei ricavi)	401.800 €	321.440 €	64.288 €	385.728 €

80% Libera e 20% ERS in locazione

TIR e VAN

TIR operativo (unlevered) (%)		-1,80%	TIR operativo (levered) (%)		-3,09%
VAN (€)		-2.874.157	VAN (€)		-2.805.955

Costo dell'area			
Costo dell'area (€)	990.000 €	792.000 €	198.000 €
Costo dell'area (€/mq SU capannone)	300 €		
Costi diretti			
	TOTALE	LIBERA	ERS locazione
	100%	80%	20%
Superficie Utile (SU)	4.100	3.280	820
Coefficiente SU/SLV	1,4	1,4	1,4
Superficie Lorda Vendibile (SLV)	5.740	4.592	1.148
Costo di costruzione (2.000 €/mq SLV)	11.480.000 €	9.184.000 €	2.296.000
Costo di demolizione (8 €/mc)	105.600 €	84.480	21.120
Costo di bonifica (a corpo)	40.000 €	32.000	8.000
U1	230.000 €	184.000	46.000
U2	295.000 €	236.000	59.000
QCC	390.000 €	312.000	0 €
Misure di compensazione ambientale etc	0 €	0 €	0 €
Totale dei costi diretti	12.540.600 €	10.032.480 €	2.430.120 €
Totale dei costi diretti (€/mq SLV)	2.185 €	2.185 €	2.117 €
Costi Indiretti			
Spese di progettazione (7% dei costi)	877.842 €	702.274 €	170.108 €
Assicurazioni e imprevisti (3% dei costi)	376.218 €	300.974 €	72.904 €
Totale dei costi indiretti	1.254.060 €	1.003.248 €	243.012 €
Totale dei costi indiretti (€/mq SLV)	218 €	218 €	212 €
	TOTALE	LIBERA	ERS locazione
	100%	80%	20%
Ricavi delle vendite			
Valore di vendita di edilizia libera (€/mq SLV)	3.500 €	3.500 €	0 €
Valore di vendita di edilizia libera (€)	20.090.000 €	16.072.000 €	0 €
Valore di vendita di edilizia libera (€/mq SLV)	0 €	0 €	2.500 €
Valore di vendita di edilizia libera (€)	0 €	0 €	2.870.000 €
Spese di intermediazione (2% dei ricavi)	401.800 €	321.440 €	57.400 €
Ricavi da locazione			
Canone di locazione (€/mq/anno SLV)	-	-	80 €
Canone di locazione (€)	-	-	91.840 €
Canone di locazione (€/anno)	-	-	6.400 €
Canone di locazione (€/mese)	-	-	533 €

Fonte: Regione Emilia-Romagna, “Progettare, Disegnare, Valutare gli Accordi Operativi”

Sostenibilità dell'Edilizia Residenziale Sociale

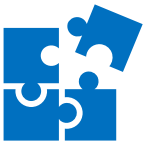
ALCUNE PROPOSTE PER LA SOSTENIBILITA' DEL PEF



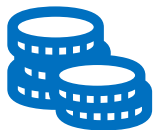
ERS problema SOCIALE



Costi elevati di aree o immobili da riqualificare



PEF insostenibile con solo affitto a lungo termine



Interventi di ERS non attraggono gli investitori

La cornice entro cui è possibile attivare queste soluzioni è il PPP (Partenariato Pubblico-Privato)



Collaborazione tra pubblico e privato

Necessario il contributo di tutti gli attori per ottenere risultati concreti



Aree o immobili pubblici messi a disposizione gratuitamente

Permette di abbattere il costo iniziale e migliorare la sostenibilità del PEF



Diversificazione dell'offerta abitativa

Combinare vendita convenzionata, affitto, affitto con riscatto, vendita a mercato ecc. consente un maggiore equilibrio del PEF



Coinvolgere il risparmio privato e i piccoli investitori

Strumenti come la *cartolarizzazione* permettono di ampliare la platea degli investitori

GARANZIA PUBBLICA a supporto degli strumenti finanziari

necessaria per ridurre il rischio percepito dagli investitori privati e poter competere con altre opportunità di investimento

