



ALLEANZA PER LA CASA:

MODELLI E INNOVAZIONE PER IL DIRITTO ALL'ABITARE

4-5 DICEMBRE 2025 BOLOGNA

Soluzioni abitative sostenibili per i lavoratori

Gianluca Rusconi, Direttore Generale, Confindustria Emilia-Romagna

Per Confindustria il “tema casa” è diventato una priorità

La **difficoltà per i lavoratori di trovare alloggi** a canoni sostenibili è tra le cause **che si riflette nella difficoltà per le aziende di reperire personale**

Politiche regionali a **sostegno dell’attrattività sono essenziali** ma devono essere **accompagnate da un serie di azioni collaterali**

Un territorio per essere attrattivo per i lavoratori deve poter garantire una serie di servizi, a partire da **un alloggio economicamente sostenibile**

Il costo dell’alloggio è un fattore chiave nella decisione di una persona e di una famiglia di trasferirsi

Il “**tema casa**” non è solo una misura sociale ma deve essere visto ed affrontato come **parte di un piano di politica economica a sostegno dello sviluppo della nostra regione**

Il paradosso della trappola della mobilità

Un lavoratore dovrebbe destinare **circa il 25% della retribuzione media netta all'alloggio**

In Emilia-Romagna **7 province** (Bologna, Modena e Parma, Rimini, Ferrara, Ravenna e Reggio Emilia) mostrano un **gap negativo** tra l'ammontare della quota ottimale da dedicare per l'alloggio e i canoni di affitto medi standardizzati per un'abitazione di 60 mq. **Per Bologna il gap raggiunge il -45,6%** (*Fonte: CSC su dati ISTAT e Agenzia delle Entrate*)

Si genera una **“trappola della mobilità”**: in ER vi è domanda di lavoro ma le imprese continuano a registrare carenza di personale. Spesso il prezzo dell'alloggio rappresenta un deterrente al trasferimento.

Aree del Paese a più bassa produttività e minori opportunità di lavoro soffrono di alti tassi di disoccupazione.

Perché il tema casa è diventato «un'emergenza»

Negli ultimi 70 anni è mancata una politica abitativa organica: è **dal dopo guerra che gli Enti Pubblici non portano avanti investimenti strutturali.**

Il meccanismo stabilito per le **quote di alloggi ERS previste per le nuove costruzioni**, nel tempo, non ha retto: **il modello di investimento non ha più assicurato la tenuta del conto economico delle società di costruzione.**

Oggi una parte significativa della **domanda abitativa è una domanda di ERS** e un'altra parte significativa ricade in quella fascia grigia chiamata «housing sociale» o **ERP**

Come comporre costi di costruzione elevati e crescente domanda debole è oggi la questione principale.

Come le aziende possono contribuire alle politiche abitative

Avviare una serie di azioni con il coinvolgimento di tutti gli stakeholder interessati e con tempistiche differenziate.

Definire piani a lungo termine per affrontare e risolvere un problema che è divenuto strutturale.

Prevedere interventi più immediati, data l'urgenza del tema.

Agire sulla fiscalità, anche potenziando gli strumenti di welfare aziendale esistenti e valorizzandone la funzione sociale a sostegno dei dipendenti e delle loro famiglie.

Sviluppare un nuovo rapporto tra pubblico e privato nella rigenerazione urbana

Intervenire sulla riqualificazione di immobili esistenti, realizzando operazioni di rigenerazione urbana, anche tramite demolizione e ricostruzione.

Sono numerosi gli immobili sfitti o dismessi, anche nei centri città, di **proprietà di soggetti pubblici**

Stimolare operazioni che non prevedano solo la vendita ma anche la **valorizzazione degli immobili e delle aree**, per evitare che l'alienazione comporti squilibri di bilancio degli enti pubblici

Proposte operative per una sinergia tra attori pubblici e aziende nella rigenerazione urbana

- **Individuare quegli immobili sfitti/dismessi** di proprietà di soggetti pubblici, idonei per operazioni di rigenerazione urbana
- Gli immobili dismessi e le aree restano di **proprietà degli Enti pubblici/società partecipate** che **concedono il diritto di superficie per periodi molto lunghi** ad imprese, gruppi di imprese o società immobiliari
- Il **Comune** concede in tempi brevi i **permessi per costruire**
- La **società privata** che realizza l'investimento si assume tutti i costi
- Gli **appartamenti dell'immobile** sono assegnati dall'impresa ai **propri dipendenti o come parte integrante del salario o come integrazione al reddito**, in qualità di fringe benefit

Proposte operative per una sinergia tra attori pubblici e aziende nella rigenerazione urbana

- **Coinvolgere le banche e altri intermediari** (BEI, CDP, SACE, etc) per il supporto finanziario
- Prevedere una **garanzia per favorire l'investimento di risparmiatori retail** in operazioni finalizzate a finanziare la costruzione/riqualificazione di edifici esistenti di alloggi per i lavoratori (garanzia sul capitale investito che potrebbe essere anche alimentata dalla Regione)
- Prevedere una **seconda forma di garanzia che consenta l'accesso al credito bancario per la realizzazione degli alloggi e per gli oneri di urbanizzazione**, prestata, ad esempio, da SACE.

Rimuovere gli ostacoli di natura urbanistica e amministrativa

- Prevedere **varianti urbanistiche in deroga** (considerando le altezze)
- Possibilità di realizzare **opere edilizie in deroga allo strumento urbanistico** (es. distanze, dotazioni territoriali)
- Consentire **cambi di destinazione d'uso a residenziale** attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione e di completamento, **con ampliamento entro un certo limite dalla volumetria o della superficie utile.**
- **Ridurre, se non annullare, gli oneri di urbanizzazione, i contributi di costruzione, il contributo straordinario,** per investimenti immobiliari a finalità sociale
- **Snellire, facilitare e accelerare le procedure di bonifica e restituzione degli usi legittimi dei terreni**
- Prevedere **misure di agevolazione fiscale**, come una riduzione dell'IMU

Il ruolo delle Associazioni

Confindustria e le Associazioni hanno la capacità di svolgere un importante ruolo per **supportare le imprese** associate interessate a sviluppare politiche aziendali di supporto abitativo.

Possono **mappare ed aggregare la domanda delle imprese** e farsi da intermediarie per la definizione di **accordi di collaborazione con aziende del settore real estate**