



ALLEANZA PER LA CASA:

MODELLI E INNOVAZIONE PER IL DIRITTO ALL'ABITARE

4-5 DICEMBRE 2025 BOLOGNA

ASPPI EMILIA-ROMAGNA

FRANCESCO LAMANDINI. Presidente ASPPI E-R

CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVA A CANONE CONCORDATO

Sintesi canoni medi mensili liberi e concordati, anno 2023:

Comune	Canone libero €/mese	Canone concordato €/mese	Differenza €/mese
BO	886	650	+236
FE	558	489	+69
MO	823	519	+304
PR	628	492	+136
RA	529	515	+14
RE	492	474	+18

PROVVEDIMENTI DI SFRATTO IN EMILIA-ROMAGNA, ANNI 2014-2024

In sintesi possiamo confrontare i seguenti dati del Ministero degli Interni in Sfratti

	provvedimenti di sfratto emessi	provvedimenti di sfratto emessi	provvedimenti di sfratto emessi
RER	2014	2019	2024
Capoluoghi	3.822	1.419	1.036
%	56,2	37,6	37,0
Resto Province	2.978	2.355	1.765
Totale	6.800 – 100%	3.774 – 55,5%	2.801 – 41,2%
di cui per morosità	6.568	3.452	1.982
%	96,6	91,5	70,8

**ALTRO TEMA CALDO È IL PRESUNTO
STOCK DI ABITAZIONI SFITTE.**

Come ripetiamo da tempo e come possono confermare le agenzie immobiliari, non esiste un mercato della casa, ma tanti mercati.

A chi cerca un trilocale non puoi offrire un monolocale e viceversa. A chi cerca un alloggio in centro storico non puoi proporre uno in provincia o viceversa.

A chi cerca un alloggio al piano terra o uno con ascensore non puoi proporre uno al 5° piano senza ascensore. E si potrebbe continuare con altri venti casistiche.

Poi esistono tutti i casi di chi non può locare perché ha una successione in atto, oppure è in corso una vendita, oppure deve ristrutturare, oppure lo sta tenendo a disposizione perché conta di utilizzarlo entro 6-12 mesi, e per altre casistiche.

Di conseguenza uno stock sufficiente per avere un mercato deve aggirarsi attorno al 5-10% del totale degli alloggi.

Ecco perché è necessario anche costruire nuovi alloggi!!!

Ma i nuovi comparti devono tenere conto che almeno il 50% degli alloggi deve essere riservato alla locazione e, quindi, devono essere trovati degli investitori disposti ad investire su quegli immobili.

Sul tema della casa si fa presto a lanciare qualche titolo forte o a sbilanciarsi su qualche “colpevole” o su qualche soluzione “miracolosa”. Ma purtroppo il tema è particolarmente complicato e particolarmente trascurato.

Proviamo a vedere alcuni aspetti del puzzle, tra cui:

- 1. aumento della domanda di locazione (FORTE);**
- 2. assenza piano casa nazionale, assenza di piani di espansione comunali (COMPLETAMENTE);**
- 3. politiche fiscali nazionali (POSITIVE);**
- 4. art. 47 della Costituzione (MAGGIORE ATTENZIONE);**
- 5. IMU (MANCANO ALIQUOTE DIFFERENZIATE);**
- 6. casa green (SERVONO TEMPI + LUNGHI);**
- 7. costi di costruzione (TROPPO ALTI);**
- 8. tribunali e questure (TEMPI TROPPO LUNGHI);**
- 9. condomini (MANCANO STUDI ATTREZZATI + LEGISLAZIONE CARENTE).**

ASSENZA PIANO CASA NAZIONALE

Da decenni l'unica politica attiva per la casa sono i contratti a canone concordati introdotti dalla Legge n. 431 del 9.12.1998, entrata in vigore il 30.12.1998. Misura rafforzata dall'introduzione della cedolare secca al 10% con il Decreto legge n.47 del 28.03.2014, entrato in vigore il 28.05.2014 con la Legge di conversione n.80 del 23.05.2014.

Abbiamo inoltre, come intervento di sostegno, il fondo per l'affitto, misura carsica, sia per la consistenza che per la presenza.

ART. 47 COSTITUZIONE.

Art. 47, primo comma, Costituzione – La Repubblica incoraggia e tutela il risparmio in tutte le sue forme;

Per oltre trent'anni (dal 1960 al 1990) lo Stato ha incoraggiato le famiglie ad investire nella casa e negli immobili in generale.

CHI INVESTE NELLE CASE PER LA LOCAZIONE?

Sono poi intervenute novità significative a partire dagli anni 90: la crescente richiesta di denaro per coprire il debito pubblico in costante aumento; la scoperta della borsa italiana e degli strumenti collegati come i fondi pensione e assicurativi.

Oltre al continuo aumento della pressione tributaria sulla casa, anche in assenza di reddito.

IMU

Un'imposta pensata per legare la spesa comunale al territorio è diventata una sorta di patrimoniale, rigida, senza più nessuna possibilità di costruire politiche fiscali, al punto che nemmeno con i cambi di maggioranza vediamo modifiche alle aliquote.

CASA GREEN

L'UE e lo Stato Italiano sembrano dimenticare che a fronte di misure teoricamente giuste, la conseguenza immediata è la svalutazione di tutto il patrimonio edilizio più datato ed energivoro, con la conseguente svalutazione del risparmio investito. Considerando inoltre (studi Banca d'Italia) che il risparmio immobiliare rappresenta la metà della ricchezza delle famiglie. E in particolare rappresenta oltre il 70% del patrimonio delle famiglie con redditi medi e medio-bassi. Mentre nelle famiglie con redditi medio-alti o alti rappresenta una parte minoritaria.

Spingere verso la transizione energetica senza adeguati strumenti di aiuto alle famiglie ha come unica conseguenza la svalutazione del patrimonio immobiliare. Già oggi gli appartamenti in classe G hanno un valore sul mercato del 20-30% inferiore ad un appartamento simile in classe A.

COSTI DI COSTRUZIONE

In questi decenni, anche a causa di una mancata trasformazione industriale del settore edilizio, il costo di costruzione medio è arrivato a sfiorare gli € 2.000/m². Al netto dei costi delle aree. Non sfugge a nessuno la differenza tra la crescita dei costi per un'automobile nuova e per una casa nuova, rispetto a 30-40 anni fa.

TRIBUNALI - QUESTURE

In questi decenni i tempi di rilascio degli immobili per morosità o fine locazione sono sempre oltre i 12 mesi, con punte anche di 18-24 mesi.

Questo produce forte preoccupazione nel piccolo investitore e lo porta a spostare i propri risparmi su altre forme di investimento.

CONDOMINIO

Paradossalmente le abitazioni in condominii con riscaldamento centralizzato sono meno appetibili sul mercato rispetto al riscaldamento autonomo. Se non si arriverà alle bollette puntuali ad ogni singolo appartamento non si invertirà questo scenario.

Come pure il mancato aggiornamento legislativo della legge n. 220 del 11.12.2012, in vigore dal 18.06.2013. L'amministrazione condominiale soffre in maniera significativa di una mancata trasformazione verso soggetti più strutturati e organizzati.

CONCLUSIONI

Come ho mostrato le soluzioni nel settore abitativo non sono né semplici né veloci. Soprattutto per il tema della locazione abitativa.

Non ci sono soluzioni magiche come: *case vuote da reimmettere sul mercato* oppure *recuperare aree dismesse nei centri delle città* oppure *aumentare le abitazioni in ERP o in ERS*.

Abbiamo questa pressione dalle aree marginali alle aree più attrattive, che può essere anche rallentata ma non certo fermata.

Abbiamo la pressione degli studenti verso le città universitarie. Abbiamo la pressione di lavoratori verso le aree industriali più forti. Abbiamo la pressione di lavoratori pubblici (insegnanti, poliziotti, sanitari, autisti, etc.) che si spostano verso le città del Nord Italia, anche in via transitoria. Abbiamo la pressione di famiglie straniere che arrivano in Italia e che per i primi anni non possono certamente accedere all'abitazione di proprietà.

Ecco perché occorre realizzare nuove abitazioni sull'asse della via Emilia e sull'asse della riviera Romagnola, oltre all'area di Ferrara.

Ma dopo aver deciso dove costruire queste nuove abitazioni, occorre anche capire il costo di queste case e chi investe in queste realizzazioni.

La Proprietà immobiliare, e in particolare la piccola Proprietà ha bisogno di certezze:

certezza nel diritto e certezza fiscale.

Altrimenti non usciremo mai dall'emergenza abitativa.