



Convegno 4 e 5 dicembre 2025

Alleanza per la casa: modelli e innovazione per il diritto all'abitare

Sede: Sala XX Maggio, Viale della Fiera 8 – Bologna

ABSTRACT INTERVENTO

GERALD KOESSL

RESEARCH & POLICY EXPERT OF AUSTRIAN FEDERATION OF LIMITED-PROFIT HOUSING ASSOCIATIONS

Questa presentazione offre una panoramica del sistema austriaco di edilizia residenziale sociale, un modello consolidato nel tempo progettato per fornire alloggi in affitto accessibili e di qualità, garantendo al contempo la sostenibilità finanziaria. Le Limited-Profit Housing Associations (*Associazioni per l'edilizia sociale*) (LPHA), organizzate in cooperative o società a responsabilità limitata, operano in un quadro normativo rigoroso che impone la fissazione degli affitti in base ai costi, limitazioni dei profitti, reinvestimento delle eccedenze e revisione continua. Il sistema si avvale di una struttura finanziaria diversificata che comprende prestiti di mercato, prestiti pubblici agevolati, capitale proprio dei fornitori e degli inquilini e, più recentemente, finanziamenti della Banca europea per gli investimenti (BEI) per la costruzione e la ristrutturazione di edifici efficienti dal punto di vista energetico.

Gli affitti LPHA, che sono diversi a seconda della regione e del tipo di unità, sono notevolmente inferiori a quelli di mercato e riducono in modo significativo l'onere finanziario per gli inquilini. Gli studi dimostrano che questo vantaggio di prezzo comporta un notevole risparmio per le famiglie - circa 160 euro al mese per nucleo- e genera benefici macroeconomici attraverso un aumento dei consumi, una riduzione della spesa pubblica per gli assegni di alloggio e un'attività di investimento anticiclica. Inoltre, la presenza di un forte settore a profitto limitato esercita un effetto di contenimento dei prezzi sul più ampio mercato degli affitti privati.

Nel complesso, il sistema austriaco LPH dimostra che i fornitori di alloggi di edilizia residenziale sociale, possono garantire l'accessibilità economica a lungo termine, contribuendo al contempo in modo positivo alla stabilità economica e riducendo le pressioni fiscali. Il modello offre spunti fondamentali per i responsabili politici alla ricerca di approcci sostenibili alla fornitura di alloggi a prezzi accessibili.