



CONFINDUSTRIA
Emilia-Romagna

ALLEANZA PER LA CASA: MODELLI E INNOVAZIONE PER IL DIRITTO ALL'ABITARE

Regione Emilia-Romagna, 4-5 dicembre 2025

SOLUZIONI ABITATIVE SOSTENIBILI
PER I LAVORATORI:
LE PROPOSTE
DI CONFINDUSTRIA EMILIA-ROMAGNA

Bologna, 4 dicembre 2025

Gianluca Rusconi
Direttore Generale, Confindustria Emilia-Romagna

PERCHÉ PER CONFINDUSTRIA IL “TEMA CASA” È DIVENTATO UNA PRIORITÀ

Il **tema delle politiche abitative** è da qualche anno in cima anche all'agenda di **Confindustria**, tanto che ad inizio 2025 il Presidente Orsini ha lanciato un appello al Governo presentando alcune puntuale proposte di intervento con il documento **“Soluzioni abitative sostenibili per i lavoratori”**.

La **difficoltà che i lavoratori riscontrano nel trovare alloggi**, e alloggi a canoni sostenibili, è una tra le cause che si riflette nella **difficoltà per le aziende di reperire personale**. Pertanto, Confindustria Emilia-Romagna ritiene che **affrontare la questione abitativa sia divenuto di particolare urgenza**.

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

Le imprese associate a Confindustria registrano, come è noto, una forte carenza di personale e, a politiche invariate, il timore è che il **disallineamento quantitativo tra domanda ed offerta di lavoro in Emilia-Romagna** non possa che aggravarsi, di fronte anche al declino demografico.

Per questo Confindustria Emilia-Romagna ha **sostenuto e sostiene ogni politica promossa dalla Regione Emilia-Romagna che favorisca l'attrattività**, come la LR n.14/2014 sull'attrazione degli investimenti e la Legge regionale n.2/2023 per l'attrazione dei talenti.

È evidente che **un territorio per essere attrattivo deve poter garantire ai lavoratori una serie di servizi, a partire da un alloggio che sia economicamente sostenibile per il lavoratore**.

Il costo dell'alloggio è infatti un fattore chiave nella decisione di una persona e di una famiglia di trasferirsi in un'altra area geografica.

Nella nostra regione emergono, invece, **squilibri sul mercato immobiliare che contribuiscono a frenare mobilità interna al Paese e afflusso di lavoratori dall'estero**.

Posto che un lavoratore dovrebbe destinare circa il 25% della retribuzione media netta all'alloggio, sette province della nostra regione - nell'ordine Bologna, Modena e Parma, Rimini, Ferrara, Ravenna e Reggio Emilia - mostrano un gap negativo tra l'ammontare della quota ottimale da dedicare all'alloggio, e i canoni di affitto medi standardizzati per un'abitazione di 60 mq. Per Bologna il gap raggiunge addirittura il -45,6%, pari a -3.900 euro di valore annuale pro capite (*Fonte: CSC su dati ISTAT e Agenzia delle Entrate*).

Ciò genera una **“trappola della mobilità”**: in Emilia-Romagna vi è domanda di lavoro e opportunità di occupazione ma le imprese continuano a registrare carenza di personale. Spesso, lavoratori che sarebbero disposti a trasferirsi nella nostra regione, non lo fanno perché il prezzo dell'alloggio rappresenta un deterrente. Viceversa aree del Paese a più bassa produttività e minori opportunità di lavoro soffrono di alti tassi di disoccupazione.

Il risultato è paradossale e genera **effetti negativi a livello di sistema nazionale**, contribuendo a un immobilismo economico che tiene alta la disoccupazione "strutturale".

Di conseguenza, non si può prescindere dall'intraprendere azioni a livello centrale per poi calarle sulle singole realtà della nostra regione e dei nostri Comuni.

ASSENZA DI POLITICHE STRUTTURALI E CRITICITÀ OPERATIVE HANNO FATTO DIVENTARE LA CASA UN'EMERGENZA

Se ci troviamo oggi a discutere di modelli e innovazione per l'abitare è indubbio che **le misure adottate finora non hanno prodotto risultati significativi o comunque non sono più adeguate ad un contesto che è cambiato**.

Se pensiamo all'edilizia popolare e sociale, **è dal dopo guerra che gli Enti Pubblici non portano avanti investimenti strutturali**. Di fatto negli ultimi 70 anni è mancata una politica abitativa organica.

Guardiamo poi alle quote di alloggi ERS previste per le nuove costruzioni. Qua il meccanismo, nel tempo, non ha retto perché **il modello di investimento non ha più assicurato la tenuta del conto economico delle società di costruzione**.

È evidente che sulla base delle esperienze maturate dopo la stagione dell'inflazione e del cambiamento delle condizioni di mercato, con le **dinamiche raggiunte dai costi di costruzione e le attuali condizioni urbanistiche, appare complesso il perseguitamento degli obiettivi di Edilizia Residenziale Sociale da parte degli operatori privati nelle modalità sino a ieri sperimentate e soprattutto in locazione**.

Anche il modello dei fondi che ha caratterizzato la politica dell'ERS in Italia negli anni 2000 e sino a prima della pandemia è entrato in crisi proprio per la tenuta economica del modello.

I costi di costruzione e le condizioni del mercato caratterizzate da profonde differenze dei livelli di prezzo sia all'interno delle città, sia tra le diverse città, pongono la necessità di delineare le condizioni degli interventi sulla base di nuove matrici di calcolo. La questione di fondo, che ci troviamo ad affrontare, è che una parte significativa della domanda abitativa è una domanda di Edilizia Residenziale Pubblica, e un'altra parte significativa va a ricadere in quella fascia grigia che oggi si chiama «housing sociale», o Edilizia Residenziale Sociale.

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

SINERGIE PUBBLICO-PRIVATO: COME LE AZIENDE POSSONO CONTRIBUIRE ALLE POLITICHE ABITATIVE

Come per tutti i problemi complessi **la soluzione non può essere unica ed univoca** ma richiede una serie di **azioni da portare avanti congiuntamente, con il coinvolgimento di tutti gli stakeholder interessati e con tempistiche differenziate**.

È necessario ragionare con dei **piani a lungo termine** per affrontare e risolvere un **problema che è divenuto strutturale**.

Ma anche **prevedere interventi più immediati**, data l'urgenza del tema. In questo ambito, ciò che può essere fatto è **agire sulla fiscalità, anche potenziando gli strumenti di welfare aziendale esistenti**, e valorizzandone la funzione sociale a sostegno dei dipendenti e delle loro famiglie, consentendo di integrare la capacità di spesa dei lavoratori. L'ultima legge di Bilancio nazionale approvata andava in questa direzione (*introducendo una detassazione delle somme erogate o rimborsate dai datori di lavoro per il pagamento dei canoni di locazione e delle spese di manutenzione dei fabbricati locati dai dipendenti assunti a tempo indeterminato nell'anno 2025 il cui reddito da lavoro dipendente non superi nell'anno precedente all'assunzione i 35000 euro e che abbiano trasferito la residenza oltre i 100 km*).

Il “problema casa” riguarda lavoratori (e non solo) di molte categorie ma, per quello che è il ruolo di Confindustria Emilia-Romagna, **le proposte avanzate si indirizzano in via prioritaria sui lavoratori dipendenti delle imprese private**.

La proposta di Confindustria è quella di **intervenire su una riqualificazione di immobili esistenti**, realizzando **operazioni di rigenerazione urbana**, anche nei centri delle città. Ciò anche nell'ottica di rispondere ad una politica di consumo zero di suolo portata avanti della Regione Emilia-Romagna.

Tutte le nostre città sono dense di **aree dismesse e mal utilizzate**. Sono numerosi gli immobili sfitti o dismessi di **proprietà di soggetti pubblici come Difesa, INPS, Inail, Demanio, FS, enti previdenziali, Comuni, che potrebbero essere messi a disposizione per operazioni di rigenerazione anche tramite demolizione e ricostruzione**.

Il tema vero da affrontare è quindi come e **su quali piani possa svilupparsi un nuovo rapporto tra pubblico e privato nella rigenerazione urbana e con quali modalità per rispondere alla domanda abitativa debole**.

Spesso il principale ostacolo sussiste quando gli immobili sono iscritti nei bilanci degli enti pubblici a un valore eccessivamente elevato rispetto a quello di mercato; situazione che blocca la possibilità di alienazione per non incorrere in uno squilibrio di bilancio.

Per superare questo ostacolo e creare una sinergia tra pubblico e privato che permetta di realizzare queste iniziative più rapidamente, si dovrebbero quindi **stimolare operazioni che non prevedano solo la vendita ma anche la valorizzazione degli immobili e delle aree**.

Le proposte di Confindustria per sviluppare sinergie tra attori pubblici e aziende private per la realizzazione di operazioni di rigenerazione urbana a fini sociali, prevedono un

ampio coinvolgimento di tutti gli stakeholders e una serie di meccanismi operativi, così sintetizzabili:

- I. Individuare quegli immobili sfitti o dismessi di proprietà di soggetti pubblici che potrebbero prestarsi a operazioni di rigenerazione urbana finalizzate ad incrementare gli alloggi per i lavoratori
- II. **Enti pubblici/società partecipate** manterrebbero la proprietà degli immobili dismessi e delle aree (che dovrebbero essere sdeemanializzate o ne dovrebbe essere modificata la destinazione d'uso), **concedendo però il diritto di superficie per periodi molto lunghi** (30-50 anni, rinnovabili) ad imprese, gruppi di imprese o imprenditori che sviluppino proprie società immobiliari ad hoc per realizzare investimenti di housing
- III. Il **Comune** si dovrebbe impegnare a concedere in tempi brevi i **permessi per costruire**
- IV. La **società privata che realizza l'investimento si assumerebbe tutti i costi** relativi alla demolizione, bonifica dell'area, realizzazione dell'edificio e degli alloggi e relativi servizi (reti, parcheggi, eventuali altri servizi accessori)
- V. Data la valenza sociale di questo Piano è necessario **restare allineati nella costruzione/riqualificazione degli immobili al costo industriale delle operazioni**
- VI. Gli **appartamenti dell'immobile, nella disponibilità dell'impresa**, potrebbero essere assegnati dall'impresa ai propri dipendenti o come parte integrante del **salario** (quota equivalente di un canone concordato trattenuta direttamente alla fonte in busta paga) o **potrebbero essere assegnati come integrazione al reddito, in qualità di fringe benefit.**
- VII. Per realizzare queste operazioni da parte delle imprese industriali è centrale anche il **coinvolgimento del supporto finanziario delle banche e degli altri intermediari** (BEI, CDP, SACE, etc).
- VIII. Prevedere, inoltre, 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. Dovrebbe trattarsi di una **garanzia sul capitale investito al fine di incentivare gli investimenti** (la garanzia potrebbe essere anche alimentata dalla Regione)
- IX. Prevedere una **seconda forma di garanzia che consenta l'accesso al credito bancario per la realizzazione degli alloggi e per gli oneri di urbanizzazione.** Questa potrebbe essere, ad esempio, prestata da SACE.

RIMUOVERE GLI OSTACOLI DI NATURA URBANISTICA E INTRODURRE NUOVI INCENTIVI

Data la valenza sociale di queste operazioni è necessario che gli attori coinvolti contribuiscano, per quanto di loro competenza. In particolare, **Regione e Comuni** dovrebbero essere parte attiva, **rimuovendo gli ostacoli di natura urbanistica ed amministrativa che frenano la costruzione/riqualificazione di questi nuovi edifici.**

In particolare Confindustria Emilia-Romagna propone di:

- prevedere strumenti che consentano **varianti urbanistiche in deroga** attuate mediante procedure edilizie e percorsi urbanistici più flessibili come il Permesso di costruire convenzionato e gli accordi operativi tra privati ed amministrazioni
- introdurre la **possibilità di realizzare opere edilizie in deroga allo strumento urbanistico (es. distanze, dotazioni territoriali)** qualora si intenda costruire o riqualificare immobili esistenti per alloggi da destinare ai dipendenti
- 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.

CONCLUSIONI

Confindustria Emilia-Romagna ritiene che un impianto così configurato potrebbe favorire da parte di imprese e società immobiliari da queste create, la realizzazione sul territorio regionale di operazioni di housing, anche di taglio medio-piccolo.

In questo modo si potrebbero mettere a disposizione, in tempi relativamente brevi, **alloggi per i lavoratori delle imprese a canone sostenibile, favorendo, al contempo, la valorizzazione del patrimonio immobiliare inutilizzato degli enti locali.**

In questo quadro, **Confindustria** può svolgere un importante ruolo per **supportare le imprese** associate interessate a sviluppare politiche aziendali di supporto abitativo, **mappando ed aggregando la domanda delle imprese e facendosi da intermediaria per la definizione di accordi di collaborazione con aziende del settore real estate.**