

# ilQI Life

DOVE IL COSTRUITO INCONTRA LA VITA

## Abitare bene, vivere meglio

### Le Politiche Abitative

- Italia – La sfida di attivare capitali e nuove regole per rispondere alla domanda abitativa  
**D. Albertini Petroni**
- Europa e politiche abitative – Verso un Housing Deal che metta accessibilità e sostenibilità al centro  
**Luca Bertalot**  
**Benedetta Scuderi**

### Nuovi scenari demografici

- Fantasia e immaginazione per reinventare modelli e servizi  
**Giuseppe Roma**
- Nuove sfide dalla domanda di abitare  
**Elena Molignoni**
- Lo studio “I giovani e la casa 2025” di Ener2Crowd mostra che il sogno della casa non è morto, ma richiede un cambio di approccio  
**Alejandro G. Jantus**

### Innovazione architettonica

- Microappartamenti e soluzioni emergenti per abitare la città che cambia  
**Andrè Straja**
- L'architettura come strumento di salute e produttività  
**Armando Casella**
- Ricerca, comunità e architettura biofilica: il progetto D2 a Bolzano  
**Serena Bianchi**

# SOMMARIO

## 05

EDITORIALE



### **Abitare bene, vivere meglio**

Un nuovo modello culturale capace di restituire dignità all'abitare

LARA PELLICCIOLI

LEGGI

## 06

VISIONI



### **Abitare generativo: riscoprire la relazione nella solitudine urbana**

Nuovi modelli di abitare che mettono al centro legami, cura e comunità.

CHIARA NOGAROTTO

LEGGI

## 09

VISIONI



### **Il ruolo del real estate in un possibile futuro distopico**

Dal rischio della rendita alla responsabilità di progettare società inclusive.

PIERO ALMIENTO

LEGGI

## 12

FARE SISTEMA



### **Abitare meglio per vivere meglio: la sfida dell'Italia tra capitale istituzionale e sostenibilità sociale**

Come mobilitare risorse e regole per rispondere all'emergenza abitativa.

DAVIDE ALBERTINI PETRONI

LEGGI

## 15

FARE SISTEMA



### **Housing un pilastro per il completamento del mercato unico**

L'Europa prepara un piano per rendere l'abitare accessibile e sostenibile.

LUCA BERTALOT

LEGGI

## 20

DENTRO LE DECISIONI



### **Verso un Housing Deal europeo**

La politica europea di fronte alla crisi abitativa: strategie, strumenti e visioni per garantire accessibilità e qualità dell'abitare.

BENEDETTA SCUDERI

LEGGI

# SOMMARIO

## 25

LA VOCE DEGLI OPERATORI



**Tra emergenza e opportunità: il ruolo del real estate nella trasformazione dell'abitare**

Gli operatori raccontano come leggere i trend sociali e tradurli in strategie.

REDAZIONE

LEGGI

## 29

NUOVI SCENARI



**Demografia fa rima con "fantasia"**

Declino demografico e nuovi modelli familiari: quali prospettive per l'immobiliare?

GIUSEPPE ROMA

LEGGI

## 33

NUOVI SCENARI



**Nuove sfide dalla domanda di abitare**

Cambiamenti familiari e fragilità sociali ridisegnano i bisogni abitativi.

ELENA MOLIGNONI

LEGGI

## 36

NUOVI SCENARI



**Il sogno della casa non è morto, ma richiede un cambio di approccio**

Ener2Crowd presenta i risultati dello studio "I giovani e la casa 2025"

ALEJANDRO G. JANTUS

LEGGI

## 40

MODELLI INNOVATIVI



**Soluzioni abitative emergenti**

Microappartamenti e flessibilità: l'architettura di fronte a nuove generazioni e mobilità.

ANDRÈ STRAJA

LEGGI

## 46

STORIE CHE TRASFORMANO IL TERRITORIO



**Progettare per la ricerca: elogio all'interconnessione umana**

Spazi per l'innovazione che generano anche comunità e benessere.

SERENA BIANCHI

LEGGI

# SOMMARIO

## 51

**ARCHITETTURE DEL  
BENESSERE**



**Il ruolo  
dell'architettura  
nel benessere  
lavorativo**

Dall'activity-based working alla biofilia: progettare uffici che migliorano la vita.

**ARMANDO CASELLA**

LEGGI

## 54

**TECNOLOGIE E  
INNOVAZIONE**



**La sicurezza  
come cultura: il  
primo passo per  
abitare bene**

Impianti evoluti come base per edifici sicuri, efficienti e a misura di persona.

**ROBERTO MARTINO**

LEGGI

## 58

**LE AZIENDE RACCONTANO**



**Alt-Erlaa,  
un'icona  
dell'edilizia  
popolare europea**

Un modello di edilizia sociale che unisce qualità, servizi e accessibilità.

**GEBERIT**

LEGGI

## 61

**GLOSSARIO**



**Dignità,  
Accessibilità e  
Comunità**

Le tre parole chiave per costruire una nuova cultura immobiliare

LEGGI

# Abitare bene, vivere meglio

di LARA PELLICCIOLI

Nel solco del percorso inaugurato da *ilQI Life* con il tema del *well living*, dedichiamo questo numero all'abitare. Non solo come diritto fondamentale ad avere una casa, ma come diritto ad abitare dignitosamente: in spazi che sappiano accogliere e proteggere, offrire un luogo in cui far crescere una famiglia, adattarsi alle esigenze di professionisti in mobilità o studenti in cerca di soluzioni temporanee, creare occasioni di relazione e comunità, o ancora accompagnare con serenità l'ultima fase della vita. In altre parole, spazi che contribuiscano davvero a migliorare la qualità del vivere.

Un bisogno che supera status sociale, disponibilità economiche, età, o stili di vita. È un'esigenza universale e profondamente umana: **stare bene**.

Intorno alla casa si intrecciano molteplici dimensioni. Abbiamo scelto di metterne in luce alcune che riteniamo particolarmente rilevanti, ascoltando e dando voce a prospettive differenti.

Scorrendo le pagine troverete un viaggio attraverso le molte facce dell'abitare contemporaneo. Dalle sfide legate all'accessibilità economica agli impatti dei

cambiamenti demografici, dai modelli di rigenerazione urbana alle nuove forme di convivenza, ogni contributo offre uno sguardo diverso su come la casa possa tornare a essere non solo un bene, ma un valore condiviso.

Si parlerà di politiche e strategie, ma anche di visioni e pratiche concrete: esperienze che mostrano come l'abitare possa farsi strumento di inclusione, innovazione e benessere. Sullo sfondo, emerge con forza la condizione delle giovani generazioni, sempre più in difficoltà a conquistare un'abitazione propria e costrette a ripensare modelli di vita e di accesso alla casa.

Stimolare una riflessione sull'"abitare bene" significa allora guardare oltre le singole soluzioni tecniche o finanziarie, per costruire un nuovo modello culturale capace di restituire dignità all'abitare. Una sfida che riguarda istituzioni, operatori, comunità e cittadini: perché solo attraverso un impegno condiviso l'abitare potrà tornare a essere motore di coesione sociale, rigenerazione territoriale e, soprattutto, di qualità della vita.

# Abitare generativo: riscoprire la relazione nella solitudine urbana

*Nell'epoca della solitudine urbana, abitare non significa solo avere un tetto sopra la testa. L'abitare generativo apre la strada a un nuovo modo di vivere la casa e la città: luoghi che non isolano, ma creano relazioni, fiducia e comunità.*

AUTRICE

**CHIARA NOGAROTTO**

L'abitare ha smesso da tempo di essere una semplice funzione. Oggi è un fenomeno sociale complesso, specchio fedele delle tensioni e delle contraddizioni del nostro tempo. Per comprenderne davvero le trasformazioni, dobbiamo smettere di considerare le case solamente come oggetti immobiliari e iniziare a leggerle come luoghi della nostra esistenza.

Le trasformazioni demografiche parlano chiaro: nascono meno bambini, le persone vivono più a lungo, le coppie si sfaldano con maggiore frequenza. Come conseguenza di questi fenomeni, secondo le previsioni dell'Istat (2025<sup>1</sup>) nei prossimi venticinque anni la dimensione media delle famiglie italiane scenderà da 2,21 a 2,03 componenti. Non si tratta di un'eccezione temporanea, ma di una traiettoria strutturale: viviamo in nuclei più piccoli, spesso in solitudine. Oggi, nel nostro Paese sono oltre **9 milioni** le persone che vivono da sole, un dato destinato ad aumentare sensibilmente. Una situazione frequente, talvolta scelta, ma spesso subita.

Ma la solitudine non è solo una condizione statistica. È una sensazione sempre più diffusa: un italiano su quattro sopra i 16 anni dichiara di sentirsi solo per almeno una parte del proprio tempo. Tra chi vive da solo, la quota raddoppia (Istat, 2023<sup>2</sup>). La solitudine, oggi, è un nuovo volto del disagio abitativo.

**CHIARA NOGAROTTO**

Sociologa, si è laureata presso l'Università Cattolica di Milano e ha perfezionato gli studi negli USA, sviluppando competenze in materia di innovazione sociale e governo del territorio.

In ambito real estate, si occupa da diversi anni di sviluppo e consulenza per la progettazione social e community-oriented. Oggi è coordinatrice comunicazione e project manager in È.one abitarègenerativo S.r.l.

Co-autrice con Johnny Dotti del libro "Generare luoghi di vita. Nuove forme dell'abitare" (Paoline, 2022) e membro del CdA di Poetica - Fondazione per la Generatività Sociale, promuove la convinzione che l'incontro tra diversità sia la chiave per un'evoluzione generativa.



Eppure, continuiamo a progettare case e quartieri che dividono. Che isolano, anziché connettere. Le nostre città ce lo raccontano: villette, alloggi, condomini rivelano decenni di separazione tra il dentro e il fuori, tra il privato e il comune. L'appartamento diventa così lo spazio simbolico ed esistenziale di una società che teme il contatto, che percepisce l'altro come un rischio e che si rifugia dietro una porta blindata nella speranza di trovare sicurezza. Lo dimostrano i dati: 7 famiglie su 10 adottano almeno un sistema di sicurezza nella propria abitazione (Istat, 2024<sup>3</sup>). Abbiamo difeso le nostre vite allontanandole da quelle degli altri e nel frattempo abbiamo smarrito la capacità di "abitare insieme".

Tuttavia, qualcosa sta cambiando.

Nella frattura tra bisogni emergenti e modelli abitativi tradizionali si fa spazio una nuova visione: quella dell'**abitare generativo**. Un modo di abitare che non si accontenta della funzionalità, ma che punta sulla **relazione**, sulla **reciprocità**, sulla **cura**. Non è un'utopia, ma una risposta concreta alla crisi di senso e di comunità che attraversa le nostre città.

L'abitare generativo nasce dal riconoscimento che la **casa** non è un bene di consumo, ma un **bene relazionale**. È il risultato di un processo collettivo che coinvolge abitanti, sviluppatori, progettisti, amministrazioni, attivatori sociali. Un processo che chiede ascolto, capacità di mettersi in discussione. Perché la fiducia - quella vera - non si compra né si impone: si costruisce.

Progettare l'abitare generativo significa, da un lato, ripensare gli spazi fisici: disegnare luoghi che facilitino l'incontro, che riducano l'isolamento, che incentivino la prossimità. Significa immaginare case e quartieri capaci di accogliere la complessità delle nostre vite: il bisogno di intimità, certo, ma anche quello di supporto, di condivisione, di partecipazione. Dall'altro lato, significa attivare processi di accompagnamento e governance condivisa, perché la coabitazione possa diventare coesione, perché le regole della convivenza siano frutto di scelte comuni, non di imposizioni calate dall'alto.

In un contesto segnato da fragilità diffuse - economiche, relazionali, abitative - l'abitare generativo può rappresentare una risorsa strategica anche per il sistema socioeconomico. In un paese in cui si stima che **un terzo delle abitazioni non sia occupato** (Istat, 2024) e dove allo stesso tempo cresce la vulnerabilità abitativa legata ai **costi** e alla **gentrificazione** dei centri urbani, troppo spesso la questione abitativa è vista come un tema strettamente privato di investitori e proprietari. Invece, è urgente ripensare l'abitare come leva di coesione sociale. Non si tratta di "**social housing**", nel senso più assistenziale del termine, ma di nuovi modelli in grado



di creare valore sociale e, al contempo, generare ritorni economici. Perché la fiducia, oggi, è anche un asset reputazionale.

Le esperienze concrete - in Italia e all'estero - ci dimostrano che tutto questo è possibile. Progetti di coabitazione generativa, abitare collaborativo, rigenerazione territoriale partecipata: non sono soluzioni marginali per nicchie di popolazione alternativa, ma prototipi di futuro. Ogni volta che uno spazio si apre alla cura condivisa, ogni volta che una casa diventa accessibile anziché esclusiva, ogni volta che si attiva una relazione tra sconosciuti, lì sta nascendo un nuovo modo di abitare. Lì sta germogliando un abitare generativo.

Perché abitare generativo significa costruire case che tengano insieme autonomia e appartenenza, diversità e radicamento, fragilità e forza. Significa tornare a sentirci parte, a riconoscerci, a prenderci cura. Significa rendere l'abitare un motore di rigenerazione non solo urbana, ma soprattutto umana.

Perché la rigenerazione autentica non inizia dai materiali, ma dalle relazioni. Non si

misura in metri quadrati, ma nella qualità dell'incontro tra le persone. E in questo senso, l'abitare generativo può essere anche una chiave culturale per superare l'atomizzazione sociale che sta impoverendo il tessuto collettivo.

Le istituzioni, da parte loro, possono giocare un ruolo cruciale: attraverso politiche abitative innovative, incentivi per la condivisione, sostegno agli sviluppatori che sperimentano modelli collaborativi. Ma servono anche strumenti urbanistici flessibili, forme di partenariato pubblico-privato e percorsi di accompagnamento per i cittadini. La dimensione relazionale dell'abitare è un desiderio di molti, ma va curata, facilitata, protetta.

In un tempo in cui abbiamo smarrito la fiducia negli altri, l'abitare generativo ci ricorda che la sicurezza più profonda non nasce dal cancello o dal videocitofono, ma da uno sguardo amico sul pianerottolo. Da una parola gentile sul pianeta condiviso. Da una mano tesa nel momento del bisogno. È lì, in quel gesto semplice, che torna a risplendere la possibilità di abitare - davvero - il nostro tempo.

<sup>1</sup>Cfr. Istat, *Previsioni della popolazione residente e delle famiglie*, 2025

<sup>2</sup>Cfr. Istat, *Benessere soggettivo*, in *Rapporto Bes 2022. Il benessere equo e sostenibile in Italia*, Istituto Nazionale di Statistica, Roma 2023, pp. 191-205

<sup>3</sup>Cfr. Istat, *La percezione della sicurezza*, 2024

<sup>4</sup>Cfr. Istat, *Caratteristiche delle abitazioni - Today Istat Focus*, 2024

# Il ruolo del real estate in un possibile futuro distopico

*In un mondo attraversato da crisi ecologiche, trasformazioni sociali e paure tecnologiche, il real estate non può più limitarsi a costruire edifici. Deve immaginare scenari, ascoltare i cambiamenti, contribuire a prevenire derive distopiche e creare valore per le comunità.*

AUTORE

**PIERO ALMIENTO**

Cambia il mondo e la struttura stessa della società, così come le regole che la governano. Per il real estate è vitale prendere coscienza dei profondi mutamenti in atto nella vita delle persone per agire con un approccio strategico che tenga conto dei macro trend che si stanno affermando.

In Italia, negli ultimi decenni, il real estate si è sviluppato come un insieme di operazioni immobiliari guidate da piani regolatori più o meno strategici e occasioni di profitto per le società immobiliari. Tranne alcune eccezioni, si è sottostimata l'importanza del "fiume carsico" dei cambiamenti sociali e dei conseguenti riflessi sul mercato: diversi target e bisogni da soddisfare.

Si operava con un orientamento al prodotto: la priorità non è il bisogno del cliente, ma la capacità tecnica di creare un prodotto di livello adeguato al prezzo. Si costruisce un palazzo e poi le persone lo abiteranno, adattandosi. Anche se tale orientamento è stato abbandonato da decenni in tutti i settori, il settore immobiliare





**PIERO ALMIENTO**

Nato a Milano, è un importante riferimento nazionale di marketing nel real estate. Ha impostato la sua professione su due attività: consulenza direzionale e attività di docenza. Dal 1991 opera nel real estate, prima come manager e poi come consulente, contribuendo al successo di numerose operazioni immobiliari in diversi settori: residenziale, centri commerciali, alberghi e uffici. I suoi interventi professionali riguardano tutti gli aspetti del marketing immobiliare, strategico e operativo, che hanno impatto sul successo di un'operazione immobiliare nelle sue diverse fasi: business plan, posizionamento, targeting, pricing, gestione commerciale e comunicazione. Dal 2006 è docente della SDA Bocconi nell'area "Marketing Management". Nel campo del real estate è direttore dei corsi di "Marketing immobiliare" e "Digital Real Estate", ora anche in versione "online program".

ha retto perché la società era più statica: i cambiamenti erano meno profondi e agivano molto più lentamente. Si potevano soddisfare i clienti con meno variazioni dell'offerta e le operazioni immobiliari generavano profitti, al di là di qualche anno di crisi del mercato. Dagli anni '90, nello sviluppo delle operazioni immobiliari si sono utilizzati maggiormente strumenti e metodi di marketing, dando più attenzione alla soddisfazione dei clienti. Tale orientamento al mercato, però, era applicato solo alla singola operazione e riferito ad una zona territorialmente limitata. Una volta rispettati i vincoli urbanistici, gli operatori potevano agire seguendo solo il loro piano, senza coordinarsi con altri attori del settore.

I cambiamenti sociali di oggi, invece, richiedono un approccio sistemico. Per il real estate è una sfida nel contempo stimolante e preoccupante, perché necessita di piani strategici condivisi tra la politica, che ha carenze di competenza, e il settore immobiliare, che non agisce sempre con compattezza.

Un approccio sistemico avrebbe evitato la drammatica situazione di Milano. La mancanza di un'analisi dei cambiamenti sociali e di una conseguente strategia di sviluppo della città, ha portato alla nascita di progetti immobiliari che, al di là del loro singolo valore, sono risultati un insieme di azioni tattiche incoerenti e incuranti del contesto sociale. Scellerate politiche fiscali, hanno poi attirato i ricchi a scapito del ceto medio. Come sempre, scelte tattiche avulse da una strategia generale conducono a situazioni negative. Milano ha cambiato la sua natura: non più città del lavoro, ma città

della rendita. Da esempio di efficienza a forte rischio di inefficienza, dato che le persone che la fanno funzionare non possono più permettersi di vivere a Milano.

È necessario rovesciare il processo. Si immagina quale mix di abitanti può essere sostenibile (variabile indipendente) e si ragiona su quali operazioni immobiliari possano venire incontro alle esigenze delle persone (variabile dipendente).

Un nuovo ruolo del real estate, appare più urgente perché viviamo una fase storica in cui le sensazioni e le idee sul futuro che ci aspetta non sono così rassicuranti come un tempo. Alessandro Manzoni ha scritto: "Non sempre ciò che viene dopo è progresso".<sup>1</sup> Per lo scrittore il progresso non è un concetto lineare o automatico e non porta necessariamente a un miglioramento della condizione umana o della società. A volte, ciò che sembra avanzamento può portare a conseguenze negative o indesiderate.

L'idea di progresso come un processo di miglioramento continuo, in cui le società e le conoscenze umane si evolvono verso livelli superiori di complessità e benessere, ha radici antiche.

A partire dagli anni '60 e '70, la crisi ecologica, le guerre e le nuove forme di totalitarismo hanno messo in discussione la visione ottimistica del progresso fino ad arrivare ad oggi, con la consapevolezza che lo sviluppo ha senso se sostenibile. Molte persone sono preoccupate per l'impatto di fenomeni globali, immaginando un futuro distopico. La distopia è vista come l'opposto dell'utopia, che descrive i contorni di una società ideale, superiore e più giusta. La distopia è la rappresentazione di una realtà immaginaria del futuro, ma prevedibile sulla base di tendenze del presente percepite come negative, in cui viene presagita un'esperienza di vita indesiderabile o spaventosa.

Per esempio, uno dei temi che divide le persone sul futuro è l'Intelligenza Artificiale. Ci sono gli entusiasti, che vedono solo i benefici dell'AI e credono che l'umanità si adatterà, bollando come luddisti coloro che esprimono dubbi sull'impatto dell'AI sul mondo del lavoro. Poi ci sono i preoccupati, che temono un futuro distopico in cui l'AI risolverà molti problemi alle persone, ma ne creerà di nuovi che richiederanno soluzioni collaborative. Questa sì che è un'utopia: basta vedere l'incapacità politica di affrontare efficacemente le recenti crisi internazionali.

Il real estate può avere un ruolo di contrasto della distopia. Infatti, può aiutare a migliorare la qualità della vita delle persone e il loro stato d'animo, offrendo soluzioni immobiliari che supportino le persone nella ricerca della migliore versione di loro stesse, per esprimere il proprio potenziale nella sfera affettiva, sociale e lavorativa.

Il quadro generale deve assumere centralità nello sviluppo delle operazioni immobiliari, mettendo in primo piano i mutamenti sociali in atto e, soprattutto, i



cambiamenti demografici.

Il primo fra tutti è la composizione della popolazione italiana per età. Il fenomeno dell'**invecchiamento della popolazione**, una dinamica mondiale che in Italia è particolarmente veloce perché dovuto ad una eccezionale e persistente situazione di bassa fecondità e alta longevità. Tra gli effetti di questo trend, per esempio, senza tener conto dell'immigrazione, si prevede una diminuzione della popolazione (dai 60 milioni del 2011 ai 54,6 milioni previsti nel 2050), un innalzamento dell'età media (gli over 65 saranno il 27% nel 2030 e il 33-34% dal 2040) e un declino della popolazione nella fascia centrale di età dai 20 ai 64 anni, la potenziale forza lavoro, (da 34,5 milioni nel 2023, a 33,2 milioni nel 2030 fino a 27,4 milioni nel 2050).<sup>2</sup>

La consapevolezza di questo cambiamento di così dirompente impatto offre agli operatori del real estate l'opportunità di sviluppare nuove operazioni immobiliari per un importante target. Avere partnership con aziende che forniscono servizi, come quelli sanitari e per la forma fisica, può rendere queste operazioni più attrattive per una parte della popolazione sempre più crescente. Altre soluzioni da diffondere su vasta scala sono gli accessi facilitati e spazi comuni dove poter socializzare.

La **diminuzione dei tassi di natalità**, poi, influisce sulla domanda immobiliare delle giovani coppie: case più piccole, non necessariamente vicino alle scuole, magari con spazi condivisi per poter lavorare in smart working.

Il **cambiamento della composizione familiare** è un'altra tendenza in crescita, con un aumento di famiglie monogenitoriali, coppie senza figli e vari tipi di convivenza. Le famiglie sono meno stabili nel tempo, creando un bisogno di cambiare facilmente la propria situazione abitativa. Inoltre, la dinamicità richiesta dal mercato del lavoro e la volontà dei giovani di cercare opportunità all'estero rendono la domanda abitativa più flessibile. In risposta a queste necessità, il co-living è una delle soluzioni che il settore immobiliare sta offrendo.

Il real estate può incidere positivamente sul benessere futuro della popolazione e si può fare profitto facendo bene alla società. Alcuni immobilariisti dovrebbero mettere da parte il loro ego, tutti dovrebbero ascoltare di più e connettersi con la realtà.

Il settore immobiliare da solo non ce la fa. Serve una visione strategica di società e di città, una prospettiva che disegni un perimetro dentro al quale il real estate operi con lungimiranza. Servirebbe la politica.

---

<sup>1</sup>Alessandro Manzoni - "Del romanzo storico"

<sup>2</sup>Dati tratti dal libro di Francesco Billari "Domani è oggi", 2023 - EGEA

# Abitare meglio per vivere meglio: la sfida dell'Italia tra capitale istituzionale e sostenibilità sociale

*L'Italia sconta un ritardo rispetto ai principali Paesi europei nell'attivare capitali di lungo periodo sul residenziale. Per rispondere alla domanda abitativa servono regole più chiare, incentivi mirati e un patto tra politica e operatori.*

AUTORE

DAVIDE ALBERTINI PETRONI, CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE



### DAVIDE ALBERTINI PETRONI

Da gennaio 2024 è Consigliere Delegato e Socio di ROOMLESS, un'azienda innovativa specializzata negli affitti residenziali a medio-lungo termine, attraverso una piattaforma completamente digitalizzata, operante sia in Italia che in Europa.

Da gennaio 2024 a gennaio 2025 è stato nominato CEO del Gruppo COSTIM, con un focus su progetti di sviluppo immobiliare a uso misto e attività di ingegneria e costruzione. È anche Presidente delle tre società controllate del gruppo: una società di general contractor, un'azienda specializzata in facciate in vetro e acciaio e una società di facility management di impianti elettromeccanici, con un fatturato complessivo di 300 milioni di euro.

Dal 2009 al 2023 è stato Amministratore Delegato di Risanamento S.p.A., società quotata alla Borsa di Milano e attiva nel settore immobiliare e dello sviluppo. Ha ricoperto anche il ruolo di CEO di tutte le controllate del gruppo, supervisionando la gestione e vendita di assets per un totale di 3 miliardi di euro negli ultimi 10 anni: un portafoglio immobiliare a Parigi per 1,5 miliardi di euro, un prestigioso edificio a New York per 300 milioni di euro e altri asset italiani per 1,2 miliardi di euro. È stato inoltre CEO di Milano Santa Giulia S.p.A., proprietaria del progetto di sviluppo immobiliare a uso misto denominato Milano Santa Giulia a Milano, con 250.000 mq già realizzati e 400.000 mq ancora da costruire, di cui oltre il 50% destinato a uso residenziale. In precedenza, ha ricoperto il ruolo di Responsabile dello sviluppo immobiliare di IPI (Gruppo Fiat), come Direttore di tutte le controllate, gestendo un portafoglio di 500.000 mq tra uffici, immobili industriali e retail. Fino al 2000, ha lavorato con alcune delle principali aziende di costruzione, occupandosi della realizzazione di infrastrutture ed edifici privati in tutta Europa. Da luglio 2023, è Presidente di Confindustria Assoimmobiliare.

La società italiana sta attraversando un periodo di profondo cambiamento, trainato da dinamiche demografiche, sociali ed economiche che incidono direttamente sulla domanda abitativa. Le famiglie e i giovani chiedono case accessibili sul piano economico, efficienti dal punto di vista dei consumi energetici, adeguate nelle metrature e collocate in prossimità dei servizi essenziali. L'abitazione è il luogo in cui si costruiscono relazioni, identità e benessere quotidiano: per questo una casa dignitosa e sostenibile rappresenta una condizione fondamentale di coesione e inclusione sociale. Negli ultimi anni, la domanda abitativa è cambiata in profondità. Alla mobilità lavorativa sempre più diffusa si aggiunge l'aumento degli studenti fuori sede e una diversa cultura dell'abitare da parte delle nuove generazioni, meno legate al modello della proprietà e più inclini a guardare all'offerta locativa. Questo scenario spinge verso lo sviluppo di un'offerta residenziale più articolata e moderna, capace di dare risposte a esigenze diverse e complementari, corredata da servizi ma, soprattutto, polarizzata nelle città - che diventano sempre più attrattive.

Naturalmente, il tema non si esaurisce nella quantità di nuove abitazioni. È altrettanto importante garantire qualità abitativa investendo nella riqualificazione del patrimonio esistente, nel miglioramento delle prestazioni energetiche, nella flessibilità degli spazi abitativi e nella realizzazione di quartieri dotati di servizi, aree verdi e spazi comuni. Non si tratta semplicemente di costruire più case, ma di creare luoghi di vita in grado di generare benessere, inclusione sociale e nuove opportunità.

Le cifre parlano da sole. Nei prossimi anni, il nostro Paese avrà bisogno di circa 635.000 abitazioni, soprattutto nelle aree metropolitane, per un volume di investimenti stimato in 170 miliardi di euro. Sul fronte degli studentati

il ritardo è ancora più marcato: a fronte di circa 400.000 studenti fuori sede, soltanto il 7% dispone di un posto in strutture dedicate, contro percentuali comprese tra il 15% e il 25% nei principali Paesi europei. Servirebbero almeno 120.000 posti letto, quasi il doppio degli attuali.

## Il fabbisogno abitativo in Italia nei prossimi anni



170

Miliardi € di investimenti

635.000

Nuove abitazioni

Soprattutto nelle aree metropolitane



Posti letto in strutture dedicate

400.000

Studenti fuori sede

15-25%

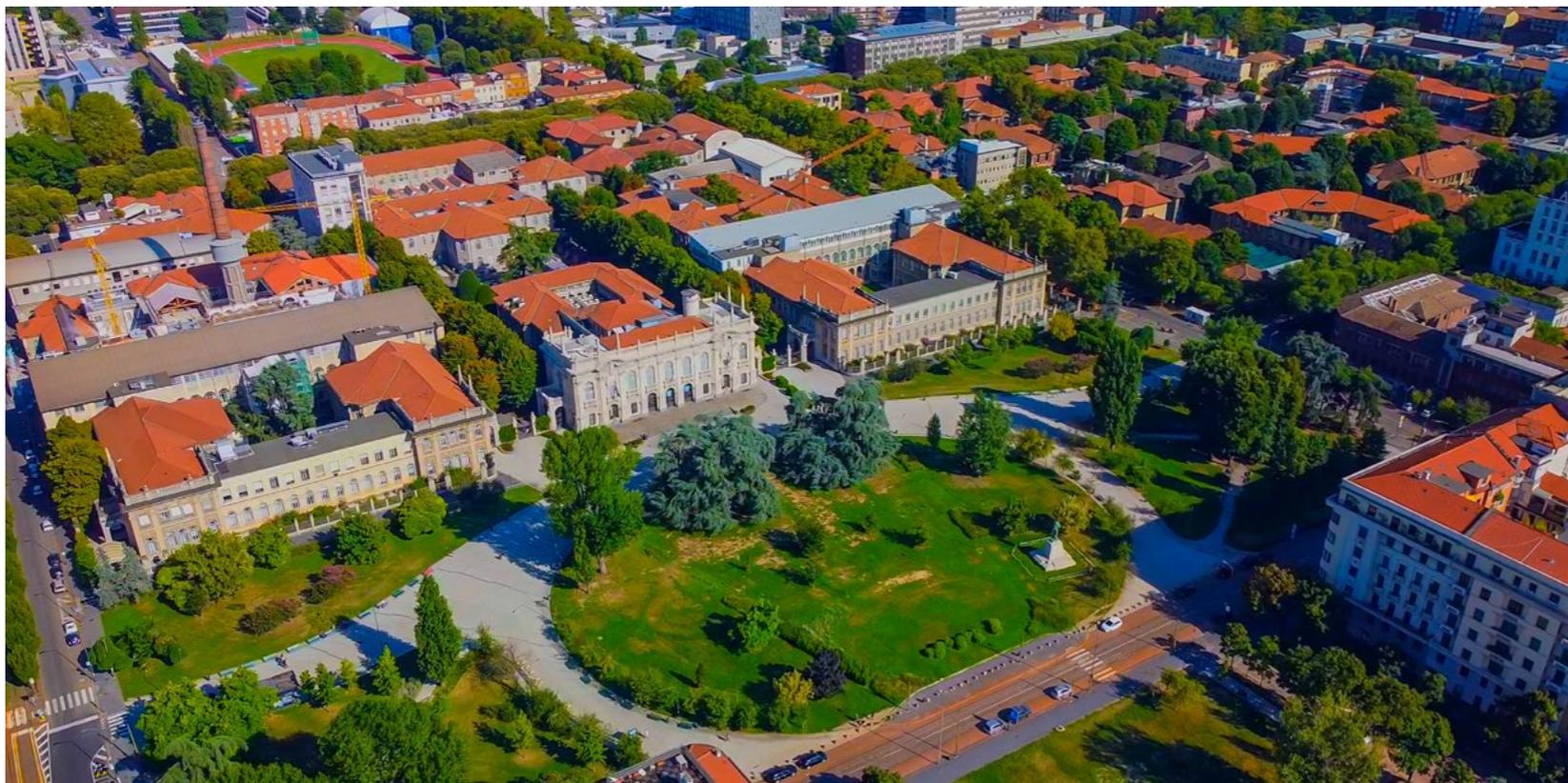
7%

Italia Altri Paesi europei



Servono + 120.000 posti letto

Quasi il doppio di oggi



Il confronto europeo mostra con chiarezza come sia possibile affrontare queste sfide. In Germania, Francia, Paesi Bassi e Regno Unito il settore residenziale è sostenuto da investimenti significativi di fondi pensione, compagnie assicurative e risparmio previdenziale: capitali di lungo periodo, stabili e pazienti, che hanno permesso di realizzare grandi complessi abitativi dotati di servizi moderni e pensati per il benessere delle comunità. L'Italia, invece, sconta ancora un disallineamento normativo e fiscale rispetto ai mercati europei più maturi, che rende più complesso mobilitare queste risorse e orientarle verso il comparto residenziale. È su questo terreno che si gioca oggi la possibilità di dare una risposta strutturale e duratura alla domanda abitativa contemporanea.

Senza un cambio di paradigma non sarà possibile colmare il divario. L'unica strada percorribile è favorire un

maggiore coinvolgimento degli investitori istituzionali, creando le condizioni normative e fiscali affinché i capitali previdenziali e assicurativi possano orientarsi verso l'edilizia residenziale. Si tratta di una grande opportunità per accelerare i processi di rigenerazione urbana e migliorare la qualità del costruito proprio nelle aree dove il divario tra domanda e offerta abitativa è più critico. L'Italia deve rendere il settore residenziale attrattivo per i capitali istituzionali come già avviene nei mercati europei più maturi.

Le proposte che, come Associazione, abbiamo portato avanti vanno in questa direzione. Sul piano fiscale, riteniamo fondamentale introdurre misure mirate: consentire l'opzione IVA sulle locazioni con aliquota ridotta al 5%, così da abbassare i canoni e attirare gli investimenti sul *built to rent* e *built to sell*; agevolare le imposte di trasferimento per gli immobili destinati alla

locazione residenziale; prevedere l'esenzione IMU sugli alloggi locati come prima casa, con effetti immediati sulle famiglie e benefici indiretti sulla competitività del settore.

Sul fronte degli strumenti finanziari, è necessario rafforzare i veicoli già esistenti. Fondi immobiliari, veicoli di cartolarizzazione e SICAF dedicate sono strumenti diffusi e apprezzati, che potrebbero diventare ancora più efficaci attraverso interventi puntuali: la piena deducibilità dei costi di gestione, un trattamento fiscale più omogeneo tra i diversi veicoli, fino alla possibilità di integrare fondi pubblici di co-finanziamento - alimentati, ad esempio, dai residui del PINQuA o dalle risorse del PNRR - per mobilitare ulteriori capitali privati e accelerare la realizzazione di progetti di edilizia sociale e *student housing*.

Confindustria Assoimmobiliare, che rappresenta la filiera degli investitori istituzionali e degli operatori professionali del real estate, è pronta a fare la propria parte. I nostri Associati hanno già realizzato oltre 24.000 alloggi sociali e gestiscono più di 20.000 posti letto per studenti, con *pipeline* che nei prossimi anni raddoppieranno questi numeri. È un segnale concreto della disponibilità del settore a contribuire allo sviluppo del Paese, ma occorre un quadro normativo e fiscale che ne valorizzi pienamente le potenzialità.

L'abitare, oggi più che mai, è il terreno su cui si misura la capacità di una comunità di essere inclusiva, competitiva e sostenibile. Per questo è necessario trasformare l'attuale emergenza in un progetto industriale condiviso, tra politica e operatori: lo dobbiamo alle famiglie, agli studenti, ai giovani lavoratori, ma soprattutto al futuro delle nostre città e del Paese.

# Housing un pilastro per il completamento del mercato unico

*L'Europa mette l'abitare al centro dell'agenda politica: accessibilità e sostenibilità diventano pilastri del nuovo piano comunitario*

AUTORE

**LUCA BERTALOT**, EMF-ECBC

## DA STRASBURGO UN CAMBIO DI PASSO STORICO PER LE POLITICHE ABITATIVE IN EUROPA

Il 10 settembre a Strasburgo nel suo discorso sullo stato dell'Unione all'assemblea plenaria del Parlamento Europeo, la presidente della Commissione Ursula Von der Leyen ha descritto la crisi dell'accessibilità degli alloggi in Europa come una vera e propria "crisi sociale" e ha promesso un'azione decisiva e incisiva da parte dell'Unione Europea. Il gabinetto del Commissario Dan Jørgensen è attualmente al lavoro nel redigere una prima bozza per un Affordable Housing plan. In questa fase propedeutica ad un nuovo inquadramento legislativo la Commissione sta raccogliendo e ascoltando attentamente le opinioni degli operatori di mercato e la società civile con una vasta operazione di consultazione in tutti i paesi dell'Unione. È importante sottolineare che Jørgensen è il primo Commissario europeo per l'edilizia abitativa e l'energia, due settori critici e cardini per il mercato unico, per la prima volta nella storia dell'Unione questi settori saranno ora coordinati direttamente da





**LUCA BERTALOT**

Luca Bertalot è Segretario generale della European Mortgage Federation - European Covered Bond Council (EMF-ECBC), che rappresenta gli interessi dei prestatori di mutui dell'UE e della comunità dei covered bond nelle discussioni con le istituzioni europee e le parti interessate in generale su tutte le questioni relative al lato retail e di finanziamento del business dei mutui. Fondata nel 1967, l'EMF è la voce del settore europeo dei mutui, fornendo dati e informazioni sui mercati dei mutui europei, che valevano oltre 8,9 trilioni di euro alla fine del 2022 (UE27 + Regno Unito, Norvegia e Islanda). Nel 2004 l'EMF ha fondato l'ECBC, una piattaforma che riunisce i partecipanti al mercato dei covered bond, tra cui emittenti, analisti, banchieri d'investimento, agenzie di rating e un'ampia gamma di parti interessate. I membri dell'ECBC rappresentano oltre il 95% dei covered bond in circolazione, che valevano oltre 3 trilioni di euro alla fine del 2022.

Nella sua veste di Segretario generale dell'EMF-ECBC, Luca è anche Coordinatore del consorzio per l'Energy Efficient Mortgages Initiative (EEMI). Inoltre, Luca è membro del gruppo consultivo del Sustainable Energy Investment (SEI) Forum della Commissione europea, del comitato consultivo del Dipartimento di Economia dell'Università Ca' Foscari di Venezia e membro del consiglio di amministrazione dell'Housing Finance Network (HOFINET).

Luca è entrato a far parte dell'EMF-ECBC nel 2006, diventando responsabile dell'ECBC nel 2007 ed è stato nominato Segretario generale nel 2014. In precedenza, ha lavorato come analista finanziario in Italia e Australia. Luca ha conseguito una laurea in Economia e mercati finanziari presso l'Università di Roma, Tor Vergata. Ha inoltre studiato presso l'Università di Mannheim, in Germania, e presso la Wharton School - University of Pennsylvania, negli Stati Uniti.

Bruxelles con un piano su vasta scala per tutti i 30 paesi e 450 milioni di cittadini del mercato unico. Durante il suo discorso, Von der Leyen ha confermato che la Commissione presenterà un piano europeo per l'edilizia abitativa accessibile all'inizio del prossimo anno. Il piano accelererà la costruzione di nuovi edifici, ristrutturerà le abitazioni esistenti e mirerà a porre fine al fenomeno dei senza tetto entro il 2030. Von der Leyen ha anche promesso di rivedere le norme sugli aiuti di Stato per stimolare gli investimenti pubblici in alloggi a prezzi accessibili e di regolamentare ulteriormente gli affitti a breve termine, concentrandosi sui mercati urbani e turistici in difficoltà. Queste iniziative rispondono alle crescenti richieste di intervento dell'UE, poiché la crisi del costo della vita rimane una delle principali preoccupazioni dei cittadini. Le politiche abitative rappresentano a loro volta un importante strumento di riscatto sociale, in grado di aiutare ogni singolo cittadino a realizzare le proprie aspettative future.

### **UNA CRISI SOCIALE E ABITATIVA STRUTTURALE CHE RICHIEDE UNA SOLUZIONE SISTEMICA**

L'inaccessibilità degli alloggi è una questione di grande preoccupazione nell'Unione europea (UE). Essa comporta insicurezza abitativa, difficoltà finanziarie e alloggi inadeguati. Inoltre, impedisce ai giovani di lasciare la casa dei genitori, incidendo sulla loro mobilità nel mercato unico e limitando le loro opportunità lavorative e di vita. Questi problemi incidono direttamente sulla salute e sul benessere delle persone, determinano condizioni di vita e opportunità diseguali e comportano un aumento dei costi sanitari, una riduzione della produttività e danni ambientali. Nell'ultimo decennio, la proprietà immobiliare nell'UE è diminuita complessivamente, soprattutto a causa del calo della proprietà immobiliare tra i giovani. Si è registrato un aumento degli europei che vivono in appartamenti, concentrati nelle città e nelle periferie. Allo stesso tempo, negli ultimi anni è diventato sempre più urgente migliorare l'efficienza energetica degli edifici al fine di risparmiare energia, ridurre le bollette dei cittadini e delle piccole imprese, affrontare la povertà energetica e raggiungere un patrimonio edilizio a emissioni zero e completamente decarbonizzato entro il 2050. Per raggiungere questi obiettivi, la direttiva sul rendimento energetico nell'edilizia (EPBD) richiede una ristrutturazione su larga scala del patrimonio immobiliare privato e pubblico europeo. Questa doppia sfida di fornire alloggi accessibili e sostenibili richiederà investimenti sostanziali da parte degli Stati membri, delle autorità locali e dei cittadini privati. Particolare attenzione dovrà essere prestata alle esigenze dei gruppi vulnerabili, tra cui le giovani generazioni che hanno un accesso limitato agli alloggi e gli anziani che sono proprietari delle loro case, ma che in molti casi

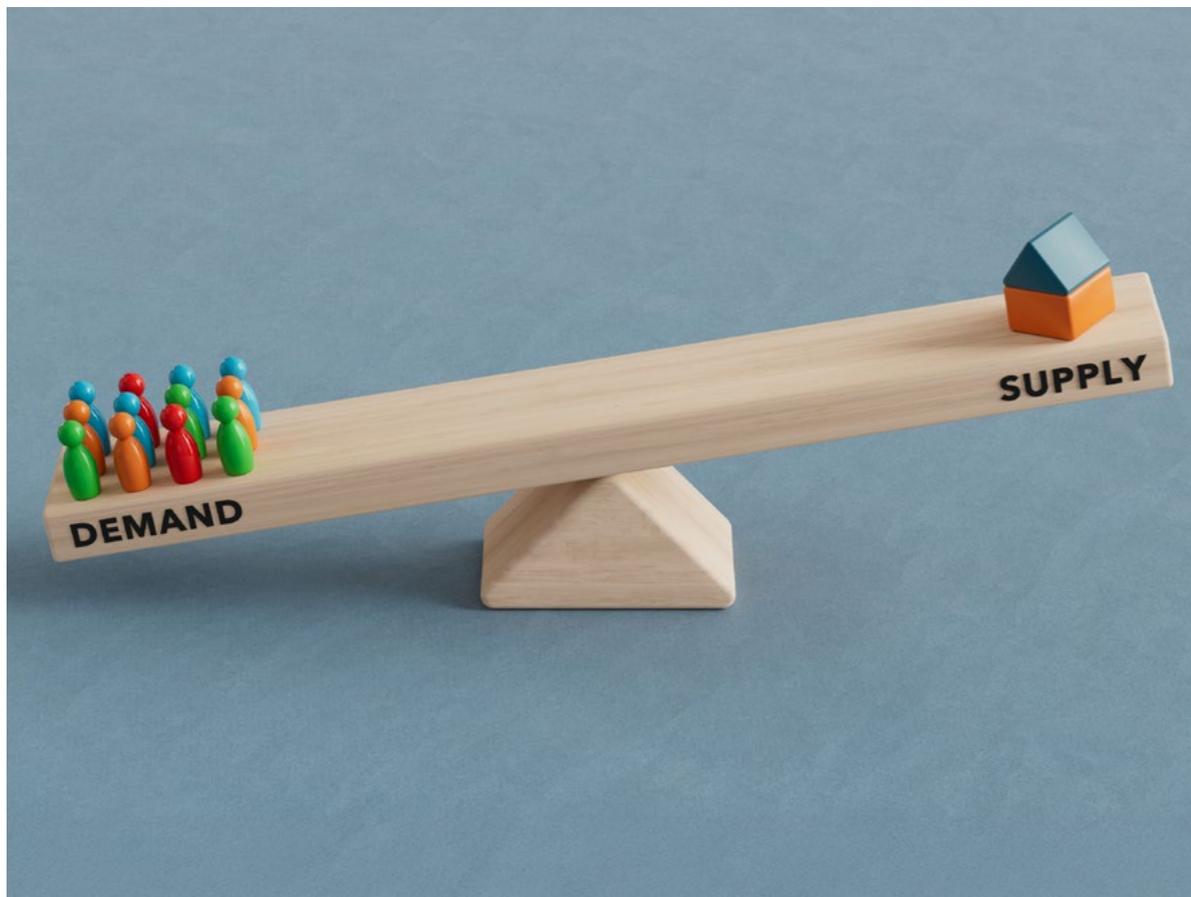


possono avere un accesso limitato ai finanziamenti. In questo contesto, la pressione per realizzare un panorama abitativo più sostenibile e accessibile si combina con la necessità di costruire un percorso di inclusione sociale e investimenti strutturali. Affrontare queste sfide richiederà un ampio sostegno nazionale e internazionale, combinando sovvenzioni pubbliche e iniezioni di risorse del mercato dei capitali privati, potenzialmente supportate da una nuova serie di prodotti. Azioni combinate e coordinate da parte del settore pubblico e privato contribuiranno a garantire il potenziamento di politiche abitative efficaci e un più ampio accesso ai mercati dei capitali, favorendo lo sviluppo di opportunità globali per finanziatori e investitori a vantaggio dei consumatori. È in questo contesto, combinato con la crescente instabilità geopolitica, la disuguaglianza sociale e la volatilità dei mercati, che l'EMF-ECBC ha individuato la necessità di misure concrete e tangibili per i cittadini e di una leadership globale nell'attuazione delle migliori pratiche comuni di mercato che sosterranno uno sviluppo sostenibile e accessibile nel settore europeo dell'edilizia abitativa e nell'economia reale. Poiché il prezzo di mercato degli alloggi può essere adeguato aumentando l'offerta di alloggi, l'obiettivo primario dovrebbe essere la

creazione di un maggior numero di unità abitative se si vuole ottenere un alloggio più accessibile nell'UE. E anche se molte persone potrebbero preferire possedere una casa di proprietà, è importante concentrarsi non solo sulla proprietà immobiliare, ma anche sugli alloggi in affitto. Anche la ristrutturazione di edifici vuoti e/o fatiscenti può contribuire al raggiungimento dell'obiettivo. È altrettanto importante che, nell'elaborazione di un nuovo quadro normativo e di nuovi modelli di finanziamento, si tenga conto delle diverse sfide nei singoli Stati membri e dei modelli già ben funzionanti. Gli istituti di credito ipotecari e i mercati dei capitali hanno svolto e continueranno a svolgere un ruolo cruciale e catalizzatore nel sostenere la transizione economica, fornendo i mezzi per rispondere alle esigenze locali, regionali e nazionali, in particolare per quanto riguarda l'accesso agli alloggi, con un'infrastruttura finanziaria europea globale che sostiene la leadership dell'UE nelle politiche ESG come modello finanziario geopolitico. In questo contesto, la progettazione di un ecosistema abitativo accessibile e sostenibile che sostenga i cittadini, gli investitori e gli istituti di credito rappresenta un'opportunità per generare modelli di crescita sia macroeconomica che microeconomica.

## **UN PROBLEMA COMUNE RICHIEDE UNA SOLUZIONE EUROPEA E GLOBALE INTEGRATA SUI MERCATI DEI CAPITALI**

Non solo l'Europa, ma il mondo intero deve affrontare una grave carenza di alloggi, la cui causa risiede in un semplice principio economico: la domanda supera l'offerta. Questo squilibrio ha portato a un aumento vertiginoso dei prezzi delle abitazioni, rendendo sempre più difficile per molte persone permettersi un posto dove vivere. Con l'aumento della popolazione urbana e delle pressioni economiche, l'urgenza di trovare soluzioni praticabili diventa sempre più pressante, soprattutto alla luce della transizione verso un'economia più verde, in cui oltre il 40% dell'inquinamento proviene dal settore edilizio. La crisi abitativa si manifesta in vari modi in tutto il mondo. Nelle grandi città, il costo della vita ha superato la crescita dei salari, con il risultato che una parte significativa della popolazione non è in grado di permettersi un alloggio adeguato. Affrontare la crisi globale degli alloggi richiede soluzioni innovative e un approccio globale collaborativo, e sempre più spesso il finanziamento degli alloggi è visto come una soluzione del settore privato globale per affrontare le sfide locali, regionali e nazionali.



La carenza di alloggi a prezzi accessibili in Europa è peggiorata dopo la crisi finanziaria globale e ancora di più dopo la pandemia di Covid, colpendo in particolare le città più grandi. Tale carenza di alloggi a prezzi accessibili evidenzia una crescente preoccupazione per l'uguaglianza sociale, la crescita economica e la produttività in Europa, poiché, tra l'altro, ostacola la mobilità dei lavoratori, la possibilità per gli studenti di completare la loro istruzione e la necessità dei più vulnerabili di possedere o affittare una casa o un appartamento a condizioni accessibili.

## **EMF ECBC UN CATALIZZATORE DI IDEE E SOLUZIONI CON UN EFFETTO LEVA EUROPEO E GLOBALE**

Negli ultimi anni, a seguito di approfondite ricerche, analisi e attività di sensibilizzazione, l'EMF-ECBC, la Federazione Ipotecaria Europea, ha progettato un nuovo ecosistema integrato, europeo e globale, per il finanziamento degli alloggi. Questo ecosistema è stato concepito per fungere da catalizzatore delle decisioni di ristrutturazione delle famiglie e delle opportunità dei mercati finanziari. Un ecosistema di finanziamento immobiliare è la soluzione intelligente per attuare nuove best practice sostenibili che rispondano agli obiettivi delle politiche sociali e di sostenibilità. Infatti, la complessità e la profondità di queste sfide richiedono una risposta sistemica che affronti questioni economiche, finanziarie, ambientali e sociali fondamentali. Questa risposta sistemica dovrebbe concentrarsi sulla rapida mobilitazione delle risorse del settore pubblico e privato in modo coordinato e complementare.

Come Federazione Ipotecaria Europea (EMF-ECBC), siamo pronti ad assistere le istituzioni dell'Unione Europea condividendo conoscenze, analisi di mercato, best practice, cooperando e sostenendo l'agenda per l'edilizia abitativa con un approccio ecosistemico, apportando soluzioni in termini di accessibilità, efficienza energetica e ristrutturazione nei prossimi anni.

Adottando un approccio di "think-tank" e aderendo a una chiara struttura di governance del mercato globale, l'EMF-ECBC ha garantito un coordinamento attivo e l'attuazione di uno strumento operativo di mercato volto ad armonizzare procedure, standard, definizioni e soluzioni. In qualità di settore che rappresenta oltre 9.000 miliardi di euro di mutui ipotecari in essere, pari al 40% del PIL europeo.

La carenza di alloggi accessibili in Europa, in particolare nelle grandi città, è considerata una preoccupazione crescente in relazione alla crescita economica e alla produttività dell'Europa. Si intende almeno raddoppiare i tassi di ristrutturazione nell'UE abbattendo le barriere di lunga data alla ristrutturazione efficiente dal punto

## **“Entro il 2030, il settore delle costruzioni potrebbe vedere 35 milioni di edifici ristrutturati e fino a 160.000 nuovi posti di lavoro nel settore ecologico.”**

di vista energetico e delle risorse, nonché migliorando il riutilizzo e il riciclaggio. Con l’obiettivo strategico di aumentare gli investimenti privati nei settori dell’edilizia abitativa e della ristrutturazione, il settore è pronto a utilizzare un marchio di qualità europeo come punto di riferimento per le attività di vendita al dettaglio e di finanziamento, stabilendo così chiari criteri europei di accessibilità economica e un insieme di strumenti

di dati che consentano all’intero settore di fornire una soluzione europea sostenibile e accessibile. L’iniziativa europea potrebbe fornire una tabella di marcia per l’edilizia abitativa in base alla quale un pool di garanzie pubbliche potrebbe sostenere le attività di mercato nella concessione di mutui immobiliari a mutuatari fragili come acquirenti della prima casa, giovani famiglie e anziani per la ristrutturazione. Per quanto riguarda i meccanismi di garanzia, più il pool è ampio e diversificato, più facile diventa gestire il rischio. Tali garanzie potrebbero essere collegate al marchio europeo dei mutui ipotecari, che inquadrerà le attività dei prestatori in un perimetro europeo chiaro, sostenibile e accessibile. L’uso combinato dei marchi europei per le attività al dettaglio e di finanziamento, insieme a un sistema di garanzia europeo, consentirebbe di:

- creare un’iniziativa di mercato unico per migliorare l’accesso dei consumatori al credito, stimolare la domanda e l’offerta di mercato, garantire un’ampia gamma di opzioni e protezione per i cittadini e sensibilizzare alla sostenibilità e al cambiamento climatico
- migliorerebbe i volumi di prestito per le PMI, le autorità locali e i cittadini, tutti attori dell’ecosistema abitativo globale
- migliorerebbe la velocità di esecuzione e la qualità dei dati nella catena del valore dei mutui ipotecari con una soluzione digitale per consumatori, istituti di credito e investitori

Ispirandosi a programmi di garanzia nazionali di successo, come il Fondo Prima casa (IT), Prima / Noua Casa (RO), Spiti Mou (in greco “La mia casa”) (GR), dove, sulla base di una garanzia statale iniziale, le banche hanno potuto concedere prestiti con un fattore di leva finanziaria di 10/12 volte.

Prendendo l’esempio dell’Italia, una garanzia statale di 500 milioni di euro ha generato 50 miliardi di euro di volumi di prestiti bancari con una probabilità di insolvenza dello 0,8% e ha semplificato l’accesso al credito per i mutuatari fragili, come gli acquirenti della prima casa, le famiglie a basso reddito e le giovani famiglie. Ciò ha aiutato le banche ad aumentare i volumi di prestiti ai mutuatari fragili grazie alla riduzione del rischio di esecuzione, ottimizzando al contempo le attività ponderate per il rischio (RWA). Si è trattato di un risultato importante:

- 1. Accessibilità:** il fondo ha reso più facile per i giovani e le famiglie l’accesso alla proprietà immobiliare, soprattutto nelle città con prezzi immobiliari elevati.
- 2. Prestiti agevolati:** fornendo prestiti agevolati, il fondo ha ridotto l’onere finanziario per chi acquista la prima casa, rendendo i mutui più accessibili.
- 3. Incoraggiamento a uno stile di vita sostenibile:** molte iniziative nell’ambito del fondo promuovono case efficienti dal punto di vista energetico, contribuendo alla sostenibilità ambientale.
- 4. Impulso economico:** facilitando l’acquisto di case, il fondo ha avuto un impatto positivo sul mercato immobiliare e ha stimolato i settori correlati, come l’edilizia e l’arredamento.
- 5. Sensibilizzazione e istruzione:** il fondo ha sensibilizzato l’opinione pubblica sulle opportunità di acquisto di una casa e ha fornito risorse educative per orientarsi nel processo di acquisto.

### **VERSO UN NUOVO ECOSISTEMA DI OPPORTUNITÀ**

Il settore ipotecario è pronto a sostenere una svolta europea nelle politiche abitative, un tassello fondamentale nella costruzione del mercato unico fornendo alle famiglie e alle nuove generazioni un vettore cruciale per l’accesso a soluzioni abitative dignitose migliorando le loro aspettative di crescita e inclusività sociale. In questo nuovo, difficile contesto sociale e geopolitico il sistema finanziario non solo fornisce risorse per l’accesso ad un bene primario, la casa, ma rappresenta un ascensore sociale, un vettore di crescita economica, coesione e integrazione sociale per la costruzione del mercato del lavoro comune e integrato. La nuova iniziativa europea, un ecosistema di valori e opportunità, vuole assicurare ad ogni cittadino la possibilità di integrarsi in una nuova realtà abitativa cogliendo al meglio le opportunità per il proprio futuro.

*Interviste e conversazioni con protagonisti della politica e delle istituzioni: uno spazio per andare oltre i numeri e ascoltare visioni, priorità e responsabilità.*

# Verso un Housing Deal europeo

INTERVISTA A

**BENEDETTA SCUDERI**

Il tema della casa è tornato al centro dell'agenda europea. Prezzi e affitti crescono senza sosta, milioni di cittadini faticano a trovare un alloggio dignitoso e gran parte del patrimonio edilizio è ancora inefficiente. È una crisi che attraversa confini e generazioni, e che richiede nuove risposte politiche e sociali.

In questa cornice inauguriamo una rubrica dedicata a interviste e conversazioni con chi decide e amministra, dai parlamenti alle città. Non solo istituzioni, ma persone: un incontro che mette al centro il confronto umano oltre che politico, per raccogliere sguardi diversi sui cambiamenti che attraversano le nostre comunità e il nostro tempo.

A inaugurare questo spazio è **Benedetta Scuderi**, europarlamentare dei Verdi/ALE, impegnata in prima linea sui temi dell'abitare accessibile e sostenibile. Con lei abbiamo parlato di come l'Europa stia affrontando l'emergenza abitativa, tra speculazione e povertà energetica, e delle soluzioni possibili: dal rafforzamento dell'edilizia pubblica al "rent cap", fino all'idea di un vero e proprio Housing Deal europeo. Un confronto che intreccia dati, politiche e visioni, ma soprattutto la convinzione che la casa debba tornare a essere un diritto e non un privilegio.



**BENEDETTA SCUDERI**

**Benedetta Scuderi, europarlamentare del gruppo Greens/EFA eletta con Avs nella circoscrizione Nord-Ovest**

È stata anche co-portavoce dei Giovani Verdi europei fino al giugno scorso

Classe 1991, Benedetta Scuderi è nata ad Agropoli, in provincia di Salerno, e ha portato avanti gli studi tra Roma, Milano e Londra. Laureata in giurisprudenza, ha all'attivo due master: uno su sostenibilità ed energie e l'altro in politiche pubbliche. Il suo ambito professionale è quello della consulenza per i servizi di sostenibilità aziendale e coinvolgimento delle comunità locali.

Si definisce "europea per vocazione" ed è impegnata nel sociale dall'età di 15 anni, con esperienze nei sindacati studenteschi, nelle file di Libera e in diversi progetti per i diritti dei migranti. Attiva politicamente dal 2019, quando contribuisce alla fondazione della sezione giovanile dei Verdi in Italia e ne diventa la prima international officer. Entra così in contatto con la Federazione dei Giovani Verdi europei, della quale nel 2021 diviene componente dell'esecutivo e nel 2022 co-portavoce, carica che ha mantenuto fino al momento della sua elezione al Parlamento europeo.

Scuderi è stata infatti eletta alle Europee del giugno scorso con Alleanza Verdi e Sinistra nella circoscrizione Nord-Ovest e attualmente siede nella Commissione per l'industria, la ricerca e l'energia e in quella per i diritti delle donne e l'uguaglianza di genere. È inoltre componente sostituta della Commissione per l'occupazione e gli affari sociali e della Commissione per la cultura e l'istruzione.

Alcune delle sue principali battaglie sono quelle per la giustizia climatica e sociale, per l'equità di genere e per il diritto alla casa. Ciò a dispetto – afferma – "del populismo delle destre e del loro crescente odio contro il 'diverso', contro il vulnerabile". L'obiettivo politico, per l'eurodeputata, rimane quello di offrire anche in Ue un'alternativa concreta, ecologista e di sinistra.

Benedetta Scuderi è anche molto attiva sui social, dove la seguono già diverse decine di migliaia di follower.

## 1. EUROPA E DIRITTO ALLA CASA: A CHE PUNTO SIAMO?

*L'abitare accessibile e sostenibile sta conquistando centralità nell'agenda europea, anche grazie al nuovo Piano per l'Housing promosso dalla Commissione. Qual è, secondo lei, lo stato dell'arte e quali sono le priorità da affrontare nei prossimi cinque anni? Esistono modelli europei che possono ispirare l'Italia?*

L'abitare accessibile e sostenibile sta diventando sempre più centrale nel dibattito politico europeo anche sulla scorta dell'annuncio, da parte della Commissione, del nuovo Piano per l'Housing. La crisi abitativa nell'UE però rimane drammatica, con milioni di persone che faticano a trovare una casa dignitosa, affrontando affitti insostenibili, con edifici inefficienti e un mercato sempre più dominato dalla speculazione.

La situazione attuale è allarmante: i dati rivelano che in poco più di un decennio i prezzi delle case nell'UE sono aumentati del 55%, mentre gli affitti sono saliti del 27%. Quasi l'11% degli europei che vivono in città, percentuale che sale a circa il 40% per chi è a rischio di povertà, spende più del 40% del proprio reddito per l'alloggio, una condizione che espone al rischio di povertà e sfratti. Intanto, il numero di senzatetto continua a crescere, raggiungendo la cifra di 1,3 milioni di persone, tra cui 400.000 minori. A peggiorare le cose, il 75% degli edifici in Europa è inefficiente dal punto di vista dell'energia, contribuendo ad una povertà energetica che colpisce quasi 50 milioni di cittadini.

Le cause di questa crisi sono da attribuire a fattori come la finanziarizzazione del settore immobiliare, che trasforma le case in merci di investimento anziché in beni sociali, la carenza cronica di alloggi pubblici, la proliferazione degli affitti turistici, che sottrae case al mercato residenziale, e un patrimonio edilizio vecchio e inquinante che grava



sulle bollette e sulla salute delle persone.

Per noi Verdi, il primo passo cruciale è mettere un freno alla speculazione immobiliare, che sta trasformando il diritto alla casa in un privilegio per pochi. L'esempio austriaco dimostra che si può trovare un equilibrio: limitando i profitti degli investitori al 3,5% si mantengono affitti accessibili senza compromettere la qualità degli alloggi. Parallelamente, serve un piano straordinario per l'edilizia sociale, con investimenti pubblici mirati per costruire e riqualificare abitazioni a prezzi calmierati. Non si tratta solo di costruire nuove case, ma di riportare sul mercato migliaia di alloggi vuoti o trasformati in affitti turistici. Città come Barcellona e Lisbona hanno già mostrato la strada, regolamentando severamente gli affitti brevi per tutelare i residenti.

La transizione energetica del patrimonio edilizio è un'altra priorità inderogabile. Ristrutturare case e palazzi non è solo una questione ambientale, ma significa ridurre le bollette delle famiglie più vulnerabili e migliorarne la qualità della vita. Il Fondo Sociale per il Clima potrebbe

essere determinante, purché utilizzato per interventi strutturali e non come semplice tampone emergenziale. Inoltre, se ristrutturazione ed efficientamento fossero indirizzati strategicamente e prioritariamente al patrimonio di edilizia pubblica, si contribuirebbe al ripristino di una porzione immobiliare attualmente in disuso per inagibilità.

Occorre una svolta culturale che ponga al centro il diritto alla casa. Il modello "Housing First" ha dimostrato che dare un alloggio stabile è il primo passo per reinserire chi vive in strada. L'Italia, che affronta una grave carenza di alloggi popolari e un mercato privato spesso insostenibile, potrebbe guardare a diverse esperienze europee. Oltre al già citato modello austriaco, ci sono esempi virtuosi come la Svezia, dove i sindacati degli inquilini partecipano attivamente alle politiche abitative, o i Paesi Bassi, che puntano su cooperative e comunità energetiche per gestire gli alloggi in modo partecipato e sostenibile.

Anche la Germania ha sperimentato con



successo il “rent cap” in alcune città, mentre la Danimarca promuove soluzioni abitative collaborative, dove i residenti co-progettano i loro quartieri. In Italia, ciò che proponiamo con Alleanza Verdi e Sinistra è combinare questi approcci: più edilizia pubblica, regole più severe contro la speculazione, sostegno alla riqualificazione energetica e un maggiore coinvolgimento dei cittadini nelle decisioni urbanistiche.

## 2. HOUSING SOSTENIBILE: QUALI STRUMENTI, QUALI INVESTIMENTI?

*Quali sono gli strumenti finanziari europei oggi attivi – o in fase di rafforzamento – per sostenere un’edilizia accessibile e green? Ritieni che l’Unione stia facendo abbastanza per coinvolgere capitali privati in progetti ad impatto sociale e ambientale, anche attraverso standard comuni e incentivi ESG?*

L’Europa sta potenziando le sue risorse finanziarie per sostenere un’edilizia più accessibile e sostenibile, ma la strada da percorrere è ancora lunga. Tra gli strumenti più significativi spicca il Fondo Sociale per il Clima, creato per aiutare le famiglie vulnerabili a fronteggiare i costi della transizione ecologica e migliorare l’efficienza energetica delle abitazioni. Tuttavia – e lo sottolineano anche molti esperti – le risorse attuali sono insufficienti rispetto all’ampiezza del problema, soprattutto in Paesi come l’Italia, dove il patrimonio edilizio è particolarmente obsoleto.

Un altro pilastro è il programma InvestEU, che mira a mobilitare capitali privati per progetti di housing sociale e riqualificazione energetica. L’idea di impiegare fondi pubblici come garanzia per attirare investitori privati è condivisibile, ma non è chiaro se l’UE stia facendo abbastanza per coinvolgere davvero i capitali privati. Da un lato, l’introduzione di standard ESG (ambientali,

sociali e di governance) sta orientando gradualmente gli investimenti verso progetti più sostenibili, dall’altro permangono criticità come il fatto che molti fondi privati continuano a preferire operazioni ad alto rendimento e basso rischio, lasciando scoperti interventi socialmente utili ma meno redditizi.

La presidente von der Leyen ha anche espresso l’intenzione di introdurre deroghe al Patto di Stabilità per consentire maggiori investimenti nel settore della difesa. Tuttavia, tali flessibilità dovrebbero essere orientate a priorità ben diverse, miranti a soddisfare le necessità vere e primarie della popolazione come il diritto fondamentale alla casa. In un’Europa segnata da crescenti disuguaglianze e da un’emergenza abitativa sempre più acuta, è indispensabile che le politiche economiche europee prevedano spazi fiscali dedicati agli investimenti pubblici per l’edilizia sociale e accessibile.

Il vero banco di prova sarà l’effettiva applicazione della “tassonomia sociale” UE, che dovrebbe chiarire quali investimenti immobiliari possono essere considerati davvero sostenibili, non solo dal punto di vista ambientale ma anche sociale. Se ben strutturata, potrebbe diventare una bussola per indirizzare i capitali



verso progetti di edilizia accessibile. Per ora, però, mancano ancora incentivi sufficientemente attrattivi per convincere gli investitori privati a puntare in maniera massiccia su questo settore. Serve un cambio di rotta, e come Verdi siamo impegnati in questa direzione.

### 3. IL CASO ITALIA: LUCI E OMBRE

*Dal punto di vista europeo, come viene valutata la situazione italiana in tema di accesso alla casa? L'Italia ha saputo intercettare e utilizzare i fondi europei per l'housing sociale? Quali territori mostrano maggiori criticità, e come può intervenire Bruxelles per colmare i divari?*

La situazione italiana sull'accesso alla casa è vista da Bruxelles come una delle più critiche in Europa. Il nostro Paese paga il prezzo di un mercato immobiliare distorto, dove affitti e prezzi delle case sono diventati insostenibili per ampie fasce della popolazione, soprattutto per giovani e famiglie a basso reddito. A questo si aggiunge un parco abitativo vecchio e inefficiente dal punto di vista energetico, che contribuisce ad aggravare il problema, appunto, della povertà energetica.

Sull'utilizzo dei fondi europei, il bilancio è deludente. Nonostante le ingenti risorse disponibili, l'Italia fatica a spendere i fondi per l'housing sociale. I progetti vanno a rilento, soprattutto al Sud, e molti Comuni non hanno le competenze tecniche per accedere ai finanziamenti. Queste risorse potrebbero fare la differenza per migliaia di famiglie in difficoltà, è ora di un cambio di passo.

Le criticità maggiori si concentrano nelle grandi città come Roma e Milano, dove la domanda supera di gran lunga l'offerta, ma anche nelle periferie che versano in condizioni critiche e nelle aree interne del Paese, dove spesso mancano i servizi essenziali. Senza dimenticare



le località turistiche, dove il boom degli affitti brevi ha reso impossibile la vita ai residenti.

A nostro avviso, l'Unione europea dovrebbe richiedere al Governo italiano un lavoro serio per sbloccare i fondi già disponibili, così come fornire supporto tecnico ai Comuni più in difficoltà. Poi dovrebbe spingere per modelli virtuosi come il diritto alla casa esigibile, che in Francia sta funzionando. Infine, dovrebbe destinare maggiori risorse alle aree più svantaggiate, accompagnandole con progetti integrati che uniscano housing sociale ed efficienza energetica. Insomma, serve un piano più ambizioso e coordinato, perché il diritto alla casa non può essere un privilegio per pochi.



#### 4. VERSO UN “HOUSING DEAL” EUROPEO?

*Molti osservatori auspicano un “Housing Deal” vincolante, sulla scia del Green Deal, capace di fissare obiettivi chiari per l’edilizia pubblica e accessibile. Qual è la posizione dei Verdi su questo tema? Come si possono costruire alleanze politiche e istituzionali per rimettere l’abitare al centro delle politiche urbane e ambientali?*

Oltre ai punti su cui ci siamo già soffermati, come Verdi/ALE sosteniamo con forza l’idea di un “Housing Deal” vincolante, sul modello del Green Deal, per affrontare quella che definiamo una vera e propria emergenza abitativa continentale.

In questo contesto, chiediamo l’adozione di un quadro

normativo abilitante e giuridicamente vincolante, a livello sia europeo che nazionale, che garantisca che nessuna famiglia debba spendere più del 30% del proprio reddito disponibile mensile per i costi legati all’abitazione, inclusi affitti o mutui, tasse abitative, bollette dell’acqua e dell’energia.

Dal nostro punto di vista servono obiettivi chiari e misurabili su: aumento dell’edilizia pubblica; tetti agli affitti nelle aree critiche; riqualificazione energetica di almeno il 3% degli edifici l’anno; stop alla finanziarizzazione del settore immobiliare. È importante sottolineare che l’abitare è un diritto, e in quanto tale dobbiamo fare tutto quello che è in nostro potere per evitare speculazioni e garantirlo a tutta la popolazione.

È fondamentale costruire nuove alleanze, coinvolgendo le città attraverso il Comitato delle Regioni, considerato anche che molti sindaci stanno già sperimentando politiche innovative contro la speculazione. Inoltre, occorre lavorare con la BEI per sbloccare finanziamenti agevolati ai Comuni virtuosi e creare una rete transnazionale con i partiti progressisti e socialdemocratici sul modello della “Lisbon Declaration on Homelessness”.

La strategia chiave è legare la battaglia per la casa alla transizione ecologica: ogni euro investito in housing sociale deve essere contemporaneamente un investimento in efficienza energetica. Questo approccio integrato può essere determinante all’interno del Parlamento UE.



# Tra emergenza e opportunità: il ruolo del real estate nella trasformazione dell'abitare

A CURA DI

**REDAZIONE**

L'abitare in Italia sta vivendo una trasformazione radicale, spinta da fattori demografici, economici e sociali che ridisegnano bisogni e aspettative. Aumentano gli over 65, calano le nascite, si moltiplicano i nuclei unipersonali, mentre la mobilità studentesca e lavorativa impone nuove forme di flessibilità. A fronte di queste dinamiche, il settore immobiliare si trova oggi a un bivio: da un lato la necessità di rispondere a un'emergenza abitativa sempre più evidente, dall'altro l'opportunità di innovare l'offerta con modelli sostenibili, accessibili e capaci di generare valore sociale.

Per comprendere come il mercato stia interpretando questi cambiamenti, abbiamo chiesto direttamente agli operatori immobiliari quale sarà il loro ruolo nei prossimi anni e in che modo intendono affrontare questa sfida.

## **NUOVE DINAMICHE DEMOGRAFICHE E ABITARE CONTEMPORANEO**

Secondo **Stefano Corbella, Sustainability Officer di COIMA**, il modello abitativo tradizionale non basta più: servono soluzioni flessibili, integrate, capaci di rispondere a bisogni più sfumati e diversificati.



Foto di: Donato Di Bello



Per gli operatori immobiliari, questo non rappresenta solo una sfida, ma una vera e propria responsabilità strategica. Il settore ha oggi l'occasione - e il dovere - di accompagnare questa transizione, contribuendo a costruire risposte strutturate, scalabili e inclusive. In questo senso, l'abitare deve essere ripensato come servizio: accessibile, modulabile, sostenibile, e capace di evolvere nel tempo con chi lo abita.

Nel nostro approccio, affordable housing, studentati, co-living e rigenerazione urbana diventano strumenti operativi per ridurre il mismatch tra domanda e offerta. Esempio in questo senso è il Villaggio Olimpico di Milano, che dopo l'evento sarà riconvertito nel più grande studentato convenzionato d'Italia, con oltre 1.700 posti letto. Un progetto che risponde non solo a un'urgenza abitativa, ma anche a una visione urbana inclusiva, fondata su accessibilità, prossimità e servizi condivisi.

I trend demografici impongono un cambio di prospettiva: l'abitare non può più essere

pensato solo come risposta a un bisogno fisico, ma come leva attiva per generare coesione sociale, innovazione e qualità urbana. È una funzione che si fa relazione, servizio, infrastruttura culturale. E chi progetta la città oggi deve saperlo interpretare.

**Raoul Ravara, Managing Director Asset Management di Hines Italy**, sottolinea a sua volta come l'evoluzione demografica in Italia stia cambiando radicalmente lo scenario: «L'età media aumenta, i nuclei familiari si riducono e la mobilità cresce. Anche il settore immobiliare deve sapersi adattare per rispondere alle nuove esigenze, superando i tradizionali modelli dell'abitare. Per Hines questo significa progettare e sviluppare luoghi vivi, in cui si incrociano generazioni diverse, con una forte attenzione all'accessibilità, agli spazi di aggregazione e ai servizi. Per generare valore sia per chi vive la città, per chi la governa e per chi vi investe, sono fondamentali ascolto e responsabilità condivise nel lungo periodo».

Con questa visione, Hines è oggi impegnata su diverse rigenerazioni complesse nell'area milanese, dall'Ex Trotto a Scalo Farini fino a Unionezero a Sesto San Giovanni: progetti diversi che condividono la stessa filosofia, ovvero creare mix abitativi con aree verdi e spazi comuni, sviluppati in collaborazione con associazioni e istituzioni locali. «L'obiettivo - prosegue Ravara - è offrire soluzioni sostenibili, capaci di adattarsi a bisogni in evoluzione. Allo stesso modo, con aparto (brand per la gestione di studentati) e con le prime esperienze di senior living, diamo risposte a segmenti spesso scoperti, integrandoli nel quartiere e nella città. È un lavoro graduale, ma siamo certi che, se condotto in questo modo, il real estate possa contribuire alla qualità della vita e alla coesione delle comunità».

### LE NUOVE FAMIGLIE E LA CONSULENZA DI PROSSIMITÀ

Anche **Andrea Pasquali, Amministratore Delegato Tecnocasa Franchising SpA**, (Tecnocasa) mette l'accento sui trend demografici: nel 2050 una famiglia su cinque in Italia sarà composta da una coppia con figli, mentre il 41,1% delle famiglie sarà formata da persone sole. È quanto emerge dalle ultime previsioni demografiche dell'Istat, aggiornate al 2024. Il numero medio di componenti per famiglia nel 2050 sarà di 2,03. Si prevede, inoltre, che gli ultrasessantacinquenni che vivranno da soli nel 2050 saranno 6,5 milioni. Questo rappresenta una sfida importante per gli operatori immobiliari che dovranno pensare a soluzioni abitative in grado di soddisfare le esigenze delle nuove famiglie. Il Gruppo Tecnocasa si è sempre caratterizzato per la sua capillare presenza sul territorio che ha consentito ai nostri professionisti di intercettare i cambiamenti sociali in atto, le conseguenti necessità abitative e di offrire negli anni una consulenza sempre mirata e in evoluzione.



## LA SOSTENIBILITÀ COME MISSIONE

La trasformazione del patrimonio edilizio europeo in chiave sostenibile è invece al centro della visione di **Fabrizio Candoni, CEO e presidente di Wegreenit**. Con l'apertura di cinque nuove filiali in Portogallo, Grecia, Spagna, Germania e Francia, l'azienda interpreta la transizione ecologica come una missione industriale e ambientale condivisa, pur riconoscendo le diverse specificità delle "geometrie" nazionali. Il filo conduttore è chiaro: ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub> e migliorare l'efficienza energetica degli edifici, che da soli rappresentano il 40% del consumo energetico e il 36% delle emissioni a livello globale. Un obiettivo ambizioso, ma necessario. In questo contesto, il PNRR si configura come un'opportunità concreta per riqualificare il patrimonio pubblico, soprattutto quello residenziale. L'interesse per l'edilizia sociale non è solo italiano: è una priorità anche in Spagna, Francia e Portogallo. Tuttavia, il percorso è complesso, coinvolge molteplici stakeholder e richiede una sinergia tra fondi pubblici e investimenti privati. Una sfida intensa e appagante, capace di generare impatti politici, sociali, economici ed ambientali. Efficientare il patrimonio pubblico significa restituire valore alle comunità, soprattutto a quelle con minori capacità di spesa, e dare un senso concreto alla fiscalità generale".

## TRA SENIOR HOUSING E RIGENERAZIONE URBANA

**Enrico Cestari, Direttore Gabetti Home Value**, sottolinea come con un numero di nascite ai minimi storici (370mila nel 2024, 1,18 figli per donna) e oltre il 24% della popolazione con più di 65 anni, il Paese stia affrontando un rapido invecchiamento e un aumento del numero di nuclei familiari, sebbene questi ultimi siano sempre più piccoli, con una media di 2,2 componenti.

A ciò si aggiungono migrazioni interne che impoveriscono il Sud e rafforzano i poli urbani del Nord, mentre quasi un terzo del patrimonio abitativo resta vuoto, soprattutto nei piccoli centri.

Per gli operatori immobiliari si aprono sfide e opportunità. Cresce la domanda di senior housing e alloggi sociali, mentre l'affitto si consolida come scelta rilevante: solo nel primo trimestre 2025 l'offerta di locazioni è salita del 16%, con i contratti transitori a +40%.

Parallelamente, la rigenerazione urbana e la riconversione di asset sottoutilizzati come uffici, spazi commerciali e case vuote, diventano leve cruciali per soddisfare una domanda che chiede abitazioni accessibili, efficienti e integrate con servizi di prossimità.

Gabetti Home Value, divisione del Gruppo Gabetti dedicata alla valorizzazione e

commercializzazione di progetti di nuova costruzione residenziale, interpreta questi trend con una visione integrata: analisi dei fabbisogni reali, progetti sostenibili e soluzioni abitative innovative capaci di coniugare qualità della vita e attrattività degli investimenti. Solo comprendendo ed interpretando le trasformazioni demografiche e sociali in atto sarà possibile generare valore durevole per comunità, investitori e territorio.

### RIGENERAZIONE E VALORE SOCIALE

La dimensione sociale è messa in primo piano da **Marta Stella, Consigliere Delegato di Borio Mangiarotti**, che in occasione del Convegno “*I servizi per il real estate*” organizzato da Quotidiano Immobiliare, ha raccontato l’esperienza di SeiMilano, il grande progetto residenziale di rigenerazione urbana che la società sta realizzando nel capoluogo lombardo. “La grandezza dell’operazione ci ha posto subito davanti a una sfida: insediare cinquecento famiglie in una zona priva di servizi. Ci abbiamo pensato fin dalle prime fasi di progettazione” La società ha infatti mappato il quartiere e i suoi servizi, ne ha ipotizzati più di cento da inserire, selezionando poi quelli da implementare nel progetto finale. “Dopo che le case hanno iniziato a essere abitate, abbiamo potuto affinare ulteriormente i servizi per le persone”, ha spiegato Stella. “Mettendo in connessione gli abitanti con le realtà già esistenti si crea valore sociale”. Questa attività può essere definita di community development & engagement. “Oggi gli spazi comuni vengono abitati, vengono vissuti. L’aver favorito la nascita di una comunità ha creato effetti positivi”, ha concluso Stella.

### UN NUOVO PARADIGMA PER IL MERCATO

Le testimonianze degli operatori convergono su un punto: la casa non è più solo un bene materiale, ma un’infrastruttura sociale, economica e culturale. L’evoluzione della domanda impone un cambio di prospettiva: integrare flessibilità, sostenibilità, accessibilità e servizi.

L’emergenza abitativa, dunque, non può essere affrontata con soluzioni isolate, ma richiede una regia complessiva, capace di mettere in relazione pubblico e privato, innovazione e inclusione, mercato e comunità. Solo così il settore potrà trasformare la sfida in opportunità, contribuendo a costruire città più eque, resilienti e vivibili.



# Demografia fa rima con “fantasia”

*Adeguare l’offerta immobiliare ai nuovi scenari demografici.*

*Il calo della natalità e l’invecchiamento della popolazione ridisegnano la domanda abitativa e aprono nuove sfide per il real estate.*

*Per affrontare la crisi demografica serve immaginazione: non basta adattarsi, occorre reinventare modelli, servizi e spazi.*

AUTORE

**GIUSEPPE ROMA**

## 1 - UNA CRISI CHE VIENE DA LONTANO

Viviamo, non senza apprensione, alcuni fenomeni che scavano in profondità nel nostro modo di essere e agire. Ci crediamo o meno, il **clima** è soggetto a variazioni talmente improvvise e imprevedibili, da non poterci lasciare indifferenti. Attorno a noi vediamo sempre meno bambini, carrozzine o donne incinte, ma sempre più “pantere grigie” che rendono inevitabile una percezione dell’andamento declinante della **popolazione** e la sua profonda trasformazione strutturale. Due fenomeni che oggi osserviamo in presa diretta ma derivati da processi in atto da decenni, come risultato di molte e differenziate cause. La storia ci insegna che derive così potenti difficilmente sono state ribaltate grazie ad anti-corpi altrettanto possenti. Si è piuttosto riusciti a mitigare le conseguenze più pericolose, adattando i sistemi economici, tecnologici e sociali ai nuovi scenari.

Per quanto riguarda la **demografia**, le linee di intervento più avanzate sono riuscite parzialmente a attenuare il crollo della natalità, grazie a incentivi di sostegno alle famiglie, servizi per la maternità e l’infanzia, deciso impegno per l’occupazione femminile e la conciliazione fra vita e lavoro. Le analisi scientifiche su tale problematica concordano nell’attribuire solo parzialmente la denatalità al contesto materiale ove si manifesta, essendo molto incidenti anche altri fattori di tipo “post-materialistico” che riguardano le relazioni di genere, la diffidenza verso la generatività e genitorialità, una maggiore diffusione di comportamenti egoistici. Nessun paese dell’Unione Europea raggiunge un tasso di fertilità del 2,1 figli per donna che consentirebbe una stabilità riproduttiva. La Slovenia con 1,91 figli per donna si avvicina di più, mentre i paesi scandinavi, notoriamente

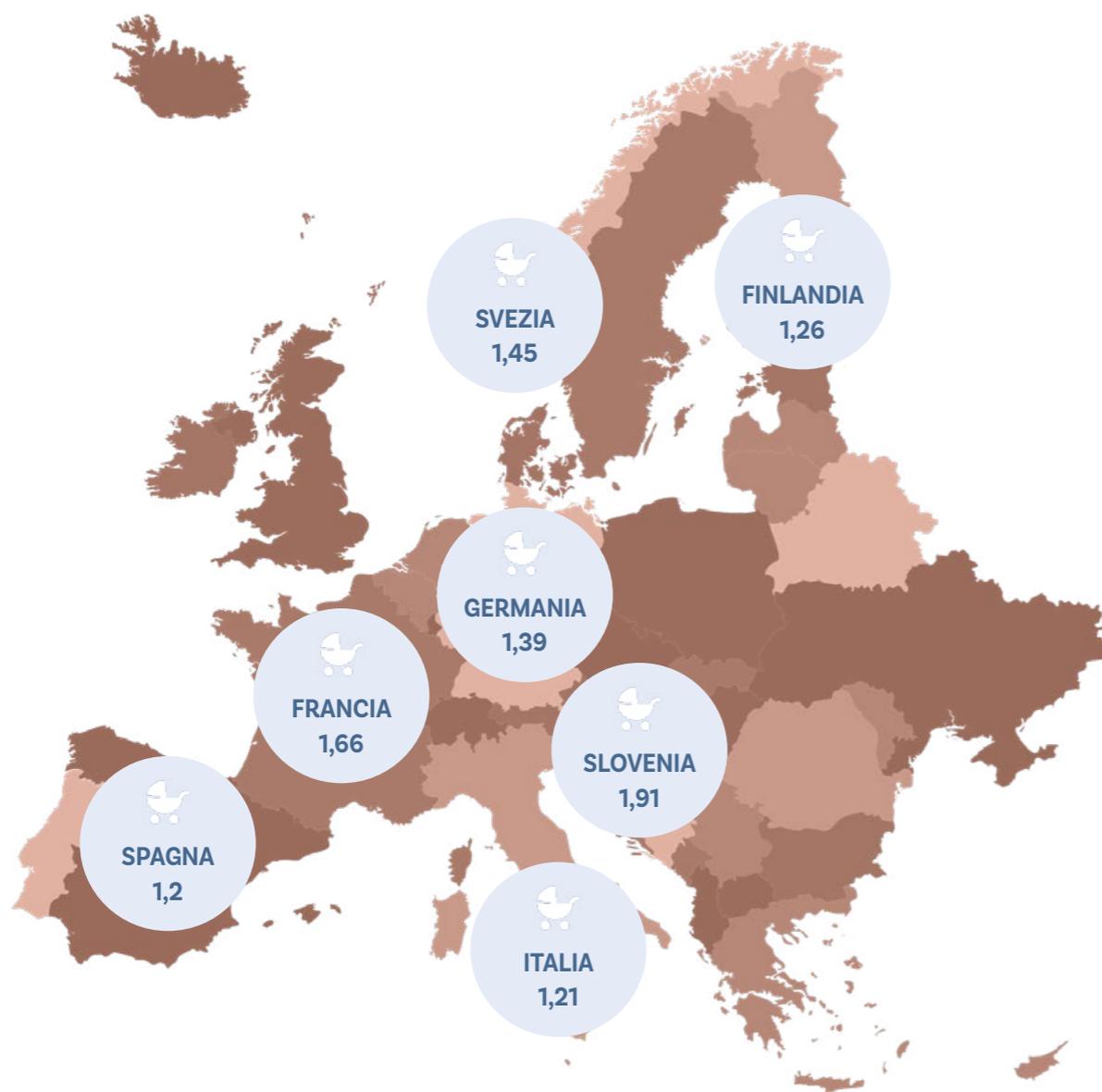


**GIUSEPPE ROMA**

È Presidente del think tank RUR (Rete Urbana delle Rappresentanze-Urban Research Institute), Vice Presidente del Touring Club Italiano e consigliere di Federturismo. Dal 1996 professore a.c. di Gestione Urbana presso l’Università Roma3. Coordina il Comitato Scientifico internazionale di Cittaslow ed è componente di quello di Unipolis e Nuovo Sociale. È stato Direttore Generale della Fondazione Censis (1993-2014), consulente presso organi parlamentari (Commissione Periferie 2017-2018 e Commissione Anti-Mafia 2010 -2013) e governativi ( Ufficio Roma Capitale e Grandi Eventi presso Presidenza del Consiglio 1995 -2003). Ha presieduto presso il Miur la Commissione per l’istruzione degli adulti (2013-2015) Laureato con lode in architettura, si è specializzato in pianificazione territoriale e ed economia urbana. È stato visiting presso il Politecnico di Delft (borsa CNR) e ha tenuto corsi per la Columbia University, Sapienza Università di Roma. Fra le sue pubblicazioni Il viaggiatore 2,0, TCI,2019, Cittaslow dall’Italia al Mondo, F. Angeli 2012, I Parametri sociali della città F.Angeli 2010, Paure globali, Laterza 2009, L’Economia sommersa, Laterza 2001

leader nelle politiche sociali, raggiungono valori non distanti dalla media europea come la Svezia (1,45) mentre la Finlandia con 1,26 è molto vicina al dato italiano di 1,21. Francia e Germania, che negli ultimi decenni si sono impegnate di più nelle politiche per la natalità, registrano valori abbastanza differenti: buon risultato la Francia con 1,66 figli per donna, ma non molto efficaci sono risultate le politiche demografiche tedesche con un tasso di fertilità di 1,39. Fra i valori più bassi quelli della Spagna ferma a 1,12.

Il crollo della natalità comporta che per il mantenimento degli stock di popolazione nei paesi più ricchi, sono indispensabili i flussi migratori, della cui inderogabile necessità per compensare i vuoti esistenti soprattutto nel mercato del lavoro, pochi esprimono dubbi. Eppure, proprio la gestione degli immigrati è diventato il principale argomento della battaglia politica e fattore di divisione e conflitto nella società contemporanea in Europa



come negli Stati Uniti. Tutti i grandi paesi europei segnalano ormai un'elevata presenza di popolazione straniera che incide in Germania per il 12,4% dei residenti e in Spagna per l'11,2%, mentre Francia e Italia si attestano sull'8% della popolazione complessiva.

## 2 - I RIFLESSI SULL'IMMOBILIARE

Il real estate è fortemente influenzato dalle dimensioni e dai comportamenti del corpo sociale: abitare, accedere ai servizi e alle infrastrutture, soddisfare i bisogni primari attraverso il consumo, ma anche istruzione, sanità, cultura e intrattenimento. Tutte queste attività, direttamente o indirettamente, alimentano la domanda da soddisfare e quindi **gli investimenti immobiliari**. Sarebbe troppo ingenuo e semplicistico ridurre le molteplici e diverse esigenze che si manifestano nell'uso delle città alla sola dimensione demografica. Tuttavia, una certa influenza si manifesta quando le popolazioni declinano non solo in termini di stock di domanda ma soprattutto in relazione alla sua composizione e alle sue caratteristiche. Persino un borgo spopolato può ritrovare una sua vivacità immobiliare, anche sotto il profilo delle opportunità di investimento, se soddisfa, con un'opportuna offerta, esigenze di nuovo conio e per una popolazione differente da quella originaria.

La prevedibile perdita di abitanti stimata dall'Istat per l'Italia desta comunque non infondate preoccupazioni riguardo alla stabilità economica e sociale del Paese, soprattutto quanto a composizione per età della popolazione e in particolare per la forte riduzione della popolazione in età lavorativa. Questa diminuzione della popolazione giovanile incrociata con l'ancora ridotto tasso d'occupazione rischia davvero di destabilizzare l'assetto sociale e di creare gravi problemi alla struttura produttiva. Squilibri nei conti previdenziali e carenza di mano d'opera sono le conseguenze inevitabili di un tale andamento.

**Il comparto immobiliare, tuttavia, potrebbe correre minori rischi se fin da subito si prepara ad affrontare la nuova situazione.** E sono due i fattori da tenere in debito conto: i differenziali territoriali e la struttura demografica di riferimento per il real estate.

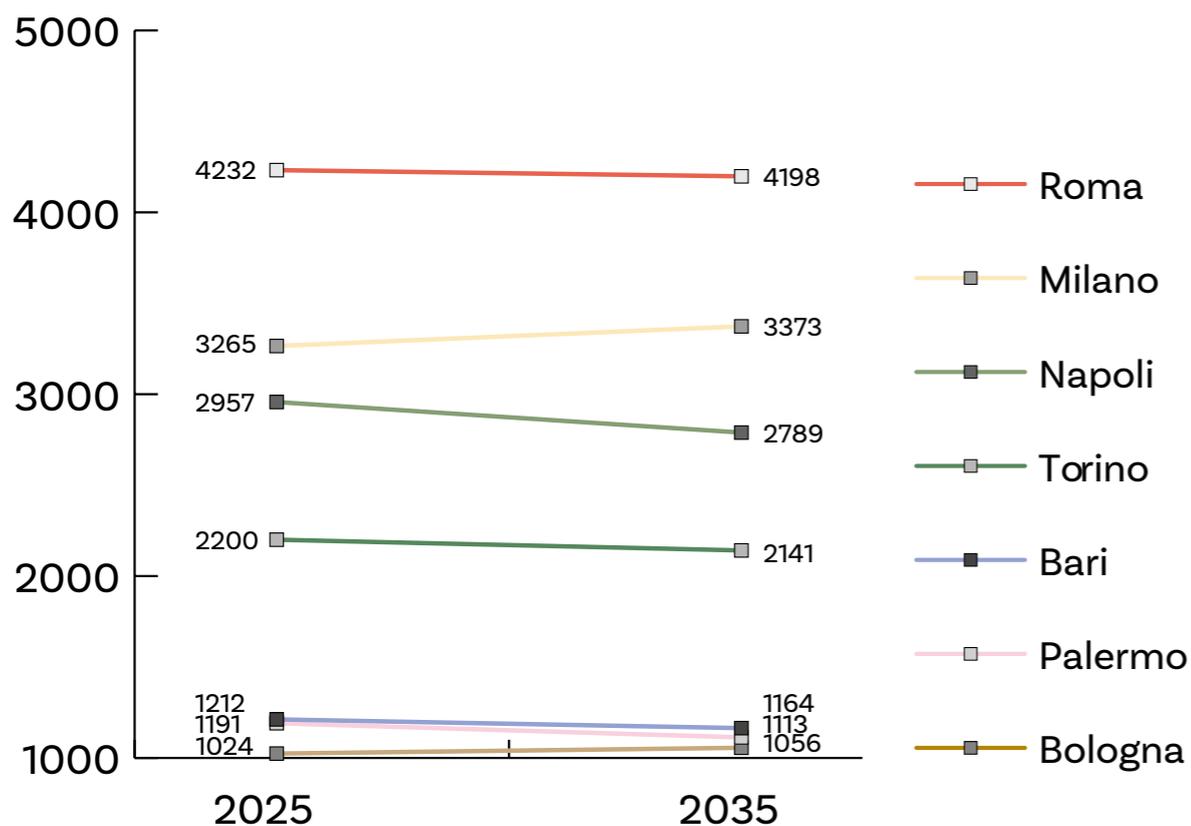
### 2.1 - I DIFFERENZIALI TERRITORIALI E IL PENDOLO VERSO IL DECENTRAMENTO

Evitando di esaminare le tendenze di medio periodo, ma tralasciando cosa succederà nel breve periodo, le previsioni demografiche ci dicono che da qui **al 2030 la popolazione italiana si ridurrà di mezzo milione di abitanti** da 59 milioni del 2024 a 58,5. Ma questa diminuzione deriverà da una sommatoria di "più" del Centro-Nord e di "meno" del Sud. Il Nord Italia crescerà di duecentomila abitanti, il Centro di centomila abitanti, mentre il Mezzogiorno ne perderà settecentomila.

Un'ulteriore disaggregazione dei dati per Città Metropolitana, spingendoci ancora più avanti all'orizzonte dei prossimi dieci anni (2035), fa emergere sostanziali differenze. Milano passerà dagli attuali 3.265mila residenti a 3.375mila, Bologna da 1.024mila a 1.056mila, Roma resterà praticamente stabile da 4.232mila a 4.198mila. Le perdite demografiche sono significative per Napoli che nel 2035 si ritroverà con il 6% di residenti in meno e per Torino anche se in misura più contenuta, a fronte di un incremento del numero di abitanti, come detto, del 3% sia a Milano che ai Bologna (Fig.1).

É quindi prevedibile che le dinamiche demografiche nei prossimi anni confermino una gerarchia che nei fatti qualifica - a diverso titolo - le aree più dinamiche del Paese. Infatti, sotto il profilo della leadership economico-produttiva l'asse Padano della Via Emilia, Milano - Bologna, sta sostituendo gradualmente l'egemonia nei decenni passati attribuita al cosiddetto Nord-Est. Roma si conferma come unico altro polo leader italiano, uscito dalle secche di un quindicennio di immobilismo e stazionarietà.

Lo scenario demografico del prossimo futuro, alla luce delle differenziazioni territoriali, fa



**Fig.1 - Previsioni della popolazione residente in un campione significativo di Città Metropolitane italiane nel decennio 2025 -2035 (migliaia di abitanti)**

Fonte :elaborazione Rur su dati Istat

emerge al tempo stesso le fragilità di sistema del real estate italiano, ma anche le grandi opportunità esistenti in prospettiva. Le debolezze riguardano l'eccessiva concentrazione su Milano delle capacità trasformatrici urbane, indispensabili ad alimentare il mercato immobiliare. L'aver accentrato gran parte degli headquarters di grandi imprese in settori chiave (banche, assicurazioni) anche sottraendole alle città dove quei gruppi avevano avuto origine (da Trieste a Torino a Genova o a Bologna) ha certo rappresentato il risultato di una forza attrattiva della città, ma ha anche comportato il depauperamento di altri territori. Dopo una virtuosa **tendenza all'accentramento**, potrebbe ora utilmente emergere una **maggiore attitudine a distribuire territorialmente le iniziative** anche in relazioni alle funzioni che potrebbero guidare lo sviluppo futuro come poli di ricerca, logistici, tecnologici, informatici e per la difesa, come pure immobili e complessi per la cultura il turismo l'intrattenimento, il sociale. Tutte funzioni che si prestano a localizzazioni distribuite o connesse alla valorizzazione di risorse locali.

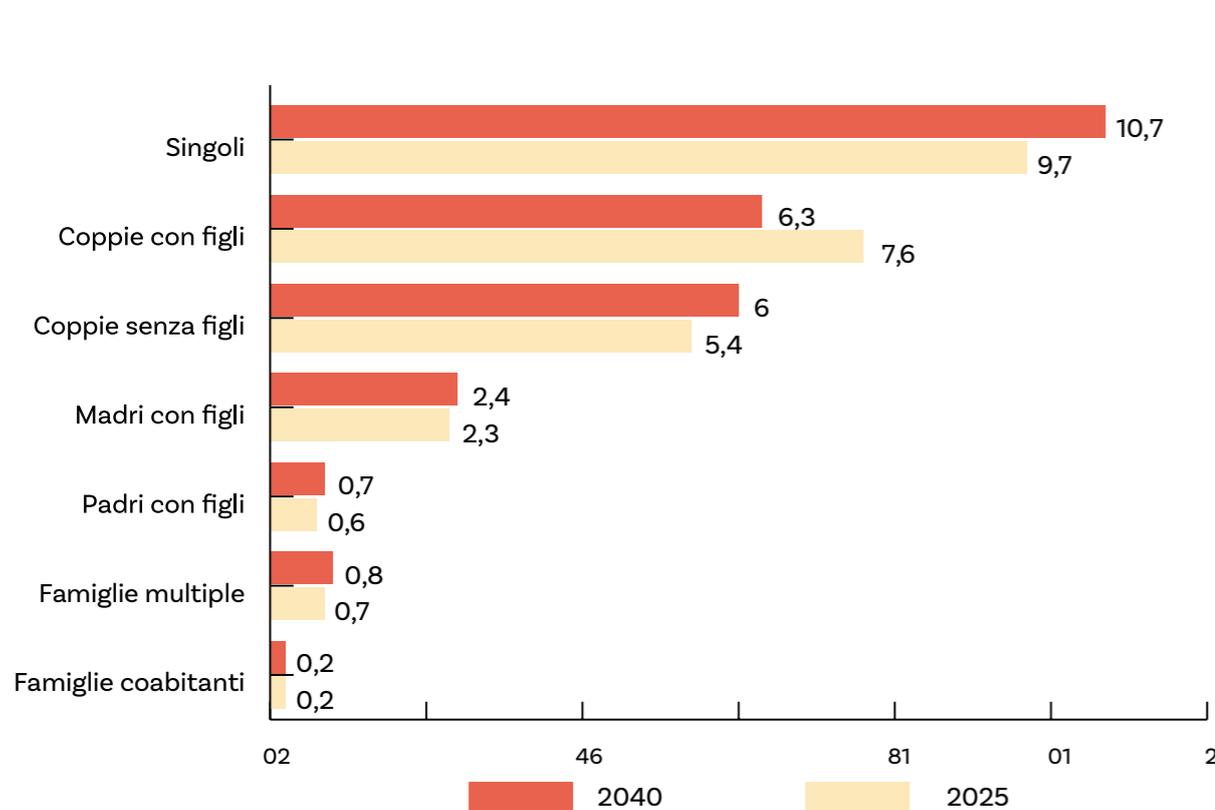
## 2.2 - LA FAMIGLIA COME UNITÀ DI MISURA

C'è un altro aspetto importante nella lettura in filigrana degli scenari demografici futuri e riguarda un'attenta analisi della domanda immobiliare per l'abitare. In particolare, accanto allo stock complessivo di popolazione è indispensabile considerare quale **riferimento per molti prodotti immobiliari - primo fra tutti la casa - la famiglia**, intesa come "persone o gruppo di persone che vivono abitualmente nella stessa abitazione". La tendenza delle recentissime previsioni effettuate dall'ISTAT in merito, sono assolutamente confortanti perché indicano chiaramente un **aumento del numero dei nuclei familiari**. Dagli attuali 26,5 milioni di famiglie si passerà nel 2040 a 27,2 milioni, quindi una tendenza in direzione opposta al declino della popolazione. Un effetto del progressivo restringimento delle dimensioni medie che bisognerà tenera nella massima considerazione per configurare prodotti immobiliari congruenti con la diversa composizione della struttura familiare. I **single** (giovani o anziani) **cresceranno di un milione** per una quota sul totale del 39,5% dall'attuale 36,3%. Le **coppie senza figli aumenteranno di seicentomila unità** passando dal 20,2% al 21,8%. Le famiglie tradizionali formate da genitori e figli perderanno 1,3 milioni di nuclei scendendo a coprire il 23,3% del totale dall'attuale 28,6%. In crescita anche madri o padri soli con figli e le libere convivenze (Fig.2 e 3)

La consistente presenza di nuclei familiari, in crescita nei prossimi anni, fa presupporre che anche la **domanda abitativa si manterrà vivace** almeno all'orizzonte dei quindi anni a venire, ma con una **profonda trasformazione della sua composizione per tipologia** da combinare anche con i profondi cambiamenti nell'utilizzo degli spazi domestici. Spetterà agli operatori saper cogliere questi inequivocabili segnali che spingono verso profonde innovazioni.

### 3 - AFFRONTARE LA CRISI DEMOGRAFICA CON CAPACITÀ E CORAGGIO

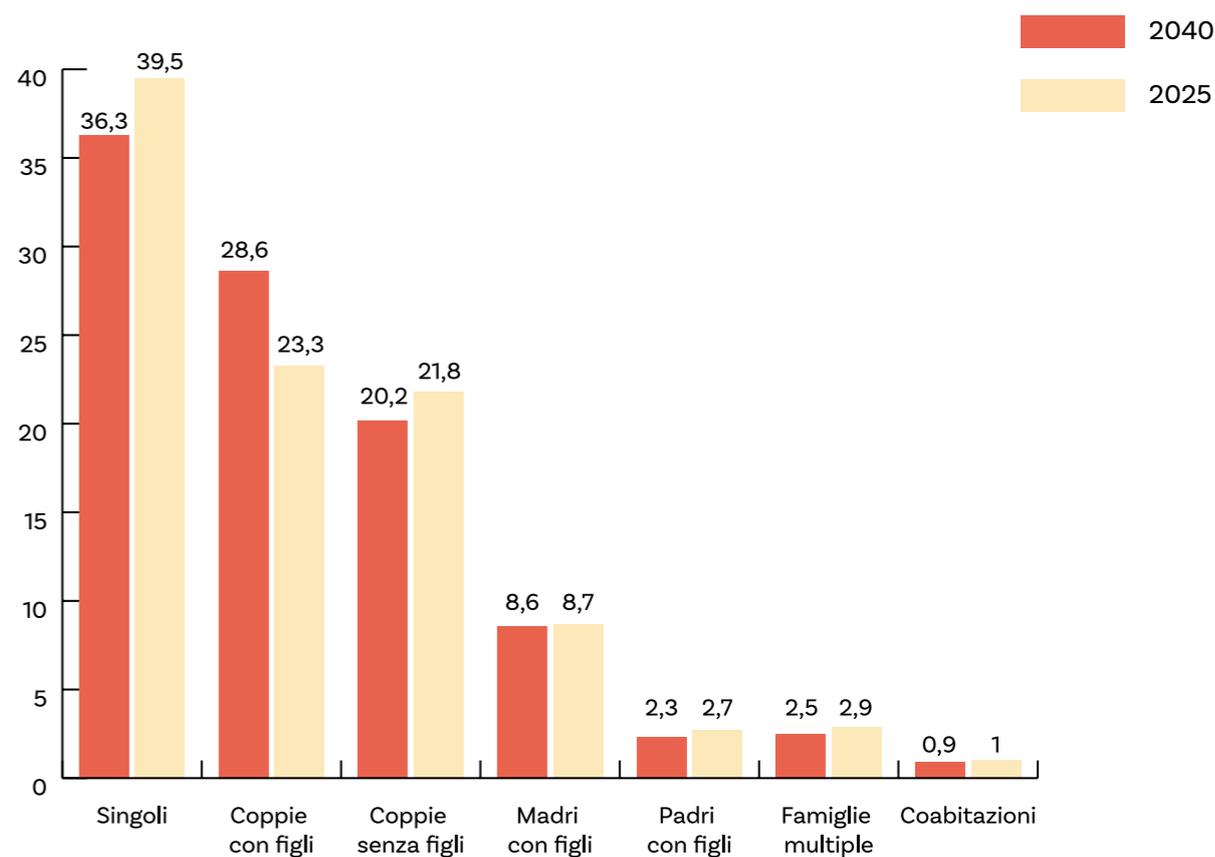
I dati di scenario e le riflessioni interpretative dei paragrafi precedenti portano a un'inevitabile conclusione: il declino demografico c'è ma può essere affrontato abbandonando comportamenti imprenditoriali statici, cimentandosi con iniziative nuove corrispondenti al quadro evolutivo in atto. Tramite **conoscenza, tecnologie, progettualità. Inventiva, professionalità è possibile affrontare positivamente la nuove situazione.** È inutile ripetere lamentosamente l'esistenza del "deserto demografico", della "glaciazione demografica" e simili senza cercare concretamente di mitigarne gli effetti trattandosi di una tendenza che non necessariamente porta a un simmetrico calo della domanda immobiliare. Alcuni esempi possono risultare utili. Si è visto che il calo della natalità è difficile da fermare persino dove la spesa pubblica consente generosi sostegni. Ma si può agire rivoluzionando lo spazio abitativo, in considerazione dell'ampio ricorso del lavoro a distanza, aiutando strutturalmente i genitori a condividere la cura dei figli e ampliando le possibilità di conciliazione fra tempi per l'attività e tempi per la famiglia. Ma, altrettanto vale per la conformazione degli edifici e dei complessi residenziali. Se considerassimo



**Fig.2 - Struttura familiare in Italia previsioni 2025 -2040 (milioni di unità)**

Fonte :elaborazione Rur su dati Istat

nidi condominiali, co-working di caseggiato, fitness center residenziali etc. non più solo *amenities* per immobili di lusso, ma il nuovo standard domestico, forse potremmo contribuire a migliorare le condizioni alla base della scelta di fare figli o meno. Per le nuove generazioni, pur ridotte di numero, resta complicato l'accesso alla proprietà della casa. Anche qui andrebbe ripensato il modello finanziario legato a mutui spesso incompatibili con i livelli di reddito dei giovani occupati. Tuttavia, le famiglie italiane sono altamente patrimonializzate anche in immobili, magari localizzati e inutilizzati nelle città e paesi d'origine. Potrebbero essere mobilitati? E poi, per il 37% di singoli - quasi dieci milioni - bisognerebbe articolare offerte immobiliari per segmenti, non considerando questo come un universo omogeneo. Il tema della solitudine non è mai stato un parametro da includere fra i criteri per progettare nuovi format abitativi, e invece andrebbe considerato. Si potrebbe continuare nelle esemplificazioni, ma solo per sollecitare un più generale cambio di passo suggerito dalla crisi demografica, ma che potrebbe portare a una stagione d'oro per il real estate, solo se si aggiungesse, alla giusta ricerca dell'utile anche l'impegno per trasformare il "dilettevole" in vero innovativo business.



**Fig.3e - Incidenza delle tipologie familiari sul totale in Italia al 2025 e previsioni al 2040 (Val.%)**

# Nuove sfide dalla domanda di abitare

*Dalla “casa-sogno” alla “casa-impossibile”:  
famiglie e mercato si trovano davanti a una sfida senza precedenti.*

AUTRICE

**ELENA MOLIGNONI**, NOMISMA

Dopo anni di “euforia”, in cui il binomio di tassi bassi e risparmio accumulato durante il Covid protraeva il “sogno-casa” per molte generazioni, il 2023 può essere l’inizio di quella che, ancora oggi, è la metafora della “casa-impossibile” di fronte alla quale tutti gli attori pubblici e privati, finanziari e sociali, gestori o investitori, devono sentirsi chiamati in causa da una emergenza nazionale.

“Impossibile” perché la mancata indicizzazione dei salari all’inflazione ha ridotto pesantemente il potere d’acquisto al punto che nel 2024 più di 6 famiglie su 10 (61,0%) ritengono che il loro reddito disponibile sia inadeguato o appena sufficiente a far fronte alle necessità primarie. Se la casa non è un miraggio e si resta intrappolati nell’affitto, spesso può diventare una concausa di povertà a fronte di tempestivi mutamenti familiari (l’aumento di disagio psicologico nelle famiglie, la presenza di un disabile o non autosufficiente, la separazione familiare e la gestione dei figli, ecc.).

“Impossibile” perché, seppure gli ultimi anni abbiano accelerato la consapevolezza della necessità di migliorare il proprio comfort abitativo e di ritrovare un nuovo equilibrio familiare, le famiglie hanno fatto i conti con le proprie reali capacità finanziarie. Resta stabile (13,8%), negli ultimi anni, la quota di famiglie che si recano in banca per chiedere un mutuo, ma non ricevono fiducia. Nel 2024 la



**ELENA MOLIGNONI**

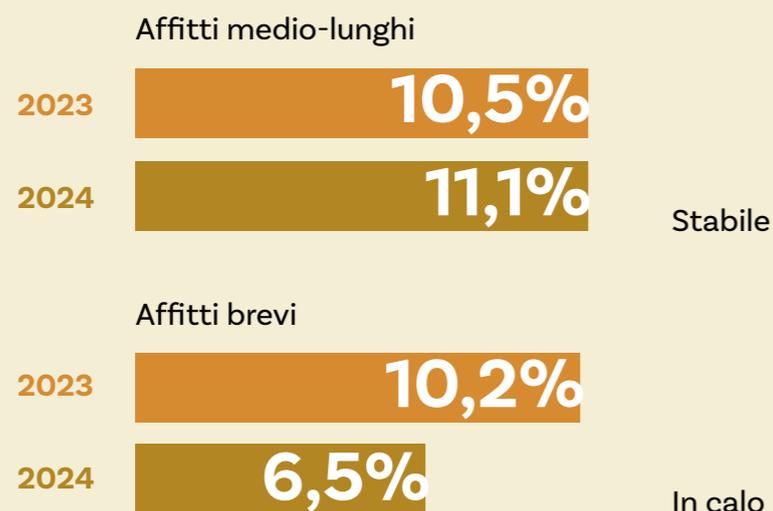
Economista immobiliare, membro del Comitato Direttivo di Nomisma, ha maturato esperienze di analisi e di consulenza nel settore immobiliare approfondendo le interrelazioni esistenti tra il mercato e la pianificazione urbana. Le principali linee di ricerca di sua competenza sono:

- Analisi di mercato a livello locale e per singole asset class;
- Valutazione delle performance immobiliari di asset o di portafogli;
- Programmi di valorizzazione di portafogli immobiliari, pubblici e privati;
- Studi di fattibilità di interventi di riqualificazione e trasformazione urbana;
- Analisi del fabbisogno abitativo e dimensionamento del disagio;

Sostenibilità di mercato di progetti di Social Housing.

Ricopre il ruolo di Head of Real Estate in Nomisma ed è Responsabile della Rivista quadrimestrale Osservatorio sul Mercato Immobiliare.

## Propensione alla locazione delle famiglie multiproprietarie



### Motivi principali

- » Maggiori rischi di utenza
- » Logiche di mercato meno favorevoli
- » Regolamentazioni più stringenti sugli affitti brevi

stessa percentuale sale al 20,7% per i genitori soli con figli, al 26,7% per le famiglie numerose, e addirittura al 48,1% per le “famiglie sandwich” impegnate tra la cura dei figli e dei genitori anziani.

“Impossibile”, perché di fronte a una maggiore e più attenta richiesta abitativa, non si è riusciti a programmare per tempo una offerta abitativa, specialmente sociale e in locazione. Anzi, i maggiori rischi di utenza e le logiche di mercato inducono le famiglie proprietarie ad una minore propensione alla locazione tradizionale: solo l’11,1% delle famiglie multiproprietarie prevede di dare in locazione la propria abitazione con affitti a medio-lungo termine, quota sostanzialmente stabile rispetto al 2023 (10,5%), mentre risulta in calo la componente che si rivolge agli affitti brevi, che passa dal 10,2% al 6,5% nell’ultimo anno, verosimilmente a causa degli annunci e dei provvedimenti presi per regolarizzare, ma anche regolamentare, le autorizzazioni all’esercizio delle attività di locazione breve.

Le Famiglie in quanto “soggetto sociale” sono le protagoniste delle scelte dell’Abitare e per questo non si può prescindere dall’interpretare le “condizioni familiari” in una prospettiva dinamica, al fine di costruire una rappresentazione dei processi di transizione che caratterizzano in maniera decisa l’attuale fase storica.

La prima evidenza richiama la necessità di ri-costruire nuovi equilibri familiari a fronte di cambiamenti delle condizioni di benessere di alcuni componenti della famiglia: è il caso delle Famiglie Sandwich e delle famiglie con Persone non-autosufficienti. Per quanto riguarda le Famiglie Sandwich in molti casi la convivenza tra i figli minori e un familiare non-autosufficiente richiede al nucleo familiare l’avvio di un percorso di adeguamento degli spazi, in grado di aumentare la qualità della convivenza delle diverse generazioni. In alcuni casi la soluzione viene individuata nell’acquisto di una nuova abitazione, mentre in altri ci si muove sul fronte della locazione. Un processo analogo coinvolge le Famiglie numerose chiamate ad individuare soluzioni maggiormente adeguate al numero dei propri figli. Le due condizioni familiari mostrano come l’attivazione di un nuovo progetto di abitare risieda nella ricerca di una risposta a nuovi bisogni sociali.

Per queste ragioni, occorre immaginare un accompagnamento delle famiglie da parte di figure capaci di leggere contemporaneamente i nuovi bisogni sociali e le traiettorie del mercato dell’abitare. Sappiamo infatti che la “casa” è sempre l’esito di un processo di costruzione sociale e che il valore prodotto sarà tale se costruito insieme alle famiglie. Ci sono le condizioni per pensare ad una nuova generazione di politiche familiari e a nuove figure professionali dell’abitare.

Una seconda area di lavoro chiama in causa la costruzione di nuovi percorsi per

l'accesso al credito per sostenere il desiderio di un abitare evoluto. Emerge la necessità di una proposta di accesso al credito molto più sartoriale in relazione alle diverse condizioni familiari, in alcuni casi integrata da una proposta di gestione degli immobili e sostenuta da nuovi strumenti pubblici di garanzia del credito in grado di abbassare gli "scaloni" in ingresso per le famiglie italiane.

La sfida di costruire "Abitare-garanzia-famiglia" uno strumento dedicato che attraversa anche il mondo della locazione e in maniera particolare sostiene le Famiglie Mono che sembrano pagare di più l'incertezza rispetto al futuro. In sintesi, l'abitare evoluto ha bisogno di armonizzare Fiducia e Garanzia: una fiducia senza garanzia sarebbe velleitaria, una garanzia senza fiducia sarebbe insostenibile. In questo senso è strategica una logica di ecosistema capace di tenere in equilibrio lo Stato, il Mercato e la Società. Nello stesso tempo l'abitare evoluto dice che l'Abitare ha bisogno di più Società.

Difronte a questi cambiamenti e alla complessità delle condizioni familiari il mercato si mostra sempre più indebolito dall'incapacità di intermediare in maniera moderna bisogni, desideri e possibilità reali dell'abitare, ma abbastanza forte per mantenere le promesse di apparente efficienza e sicurezza sociale.

Sarà possibile intraprendere un percorso verso l'"abitare evoluto" solo se il sistema delle responsabilità sarà capace di prendere in carico alcune evidenze che interrogano fortemente le politiche pubbliche e l'azione dei soggetti privati e del privato-sociale.

Siamo nell'ambito dell'economia sociale di mercato dove il pubblico interviene per sopperire alle insufficienze del libero mercato.

La socialità del sistema deve essere garantita dal pubblico attraverso norme e incentivi per non compromettere la ricerca del profitto del privato, ma anche attraverso alleanze con il privato sociale (cooperative, Associazioni non profit, fondazioni), che sono i soggetti in grado di perseguire finalità pubbliche pur funzionando con criteri privatistici.

Le esperienze più virtuose vedono il coinvolgimento dei soggetti del privato sociale che hanno però un limite rappresentato dalla capacità di industrializzare i processi e gestire masse importanti di investimenti.

Costruire una *alleanza strategica* per l'abitare, diviene un obiettivo importante e strategico per i territori, *alleanza* che dovrà assumere una solidità organizzativa, un'autonomia giuridica e patrimoniale tale da poter intervenire in maniera significativa sulla produzione di un'edilizia a basso costo destinata alla locazione.





# **Lo studio “I giovani e la casa 2025” di Ener2Crowd mostra che il sogno della casa non è morto, ma richiede un cambio di approccio**

AUTORE

**ALEJANDRO G. JANTUS**

Comprare casa resta il sogno di moltissimi italiani, ma per la generazione under 40 è diventato un percorso a ostacoli che spesso dura più di una vita intera. Secondo lo studio *“I giovani e la casa 2025”* condotto dalla piattaforma dedicata agli investimenti ESG **Ener2Crowd**, oggi servono mediamente **oltre 57 anni di risparmi** per mettere insieme l’anticipo necessario ad accedere a un mutuo.

**A Roma e Milano la situazione è drammatica:** per comprare un immobile da 100 mq senza mutuo si arriva addirittura a dovere attendere **147,5 anni** nel capoluogo lombardo e **101,2 anni** nella Capitale. Ma con un investimento ESG biennale e riducendo un po’ le metrature si rendono **accessibili** anche i contesti più difficili come **Roma** (4,2 anni), **Milano** (5,6 anni) e **Firenze** (20,9 anni).

A livello di media nazionale, **bastano 2 anni di investimenti ESG per ridurre da 57 a 29 anni il tempo necessario per comprare casa.**

### LA “SCORCIATOIA” VERDE: IL CROWDINVESTING ESG

**Ener2Crowd** ha voluto verificare se e come gli investimenti sostenibili possano accorciare questo percorso. La risposta è sorprendente: **bastano 2 anni di investimenti ESG per ridurre in media da 57 a 29 anni il tempo necessario per comprare casa.** Lo studio ha simulato piani di accumulo di durata biennale, con versamenti mensili e reinvestimento automatico degli interessi, ipotizzando un rendimento medio lordo del **9% annuo.**

«Chi inizia a investire anche piccole somme in progetti green riesce a costruire più velocemente il capitale minimo per accedere al mutuo» spiega **Niccolò Sovico**, CEO e co-fondatore di **Ener2Crowd**. «In questo modo –prosegue– trasformiamo un problema sociale in un’opportunità per i giovani, creando allo stesso tempo **benefici per l’ambiente e per la collettività**».

### LE CITTÀ PIÙ ACCESSIBILI CON IL “BOOST” ESG

Lo studio individua **48 province** in cui, dopo 2 anni di investimenti su **Ener2Crowd**, l’accesso al mutuo diventa sostenibile con una durata media di soli **18,2 anni**. In alcune province del Sud, come **Crotone (3,7 anni di mutuo)** o **Agrigento (4,2 anni)**, si arriva quasi a un pagamento “cash” dell’anticipo.

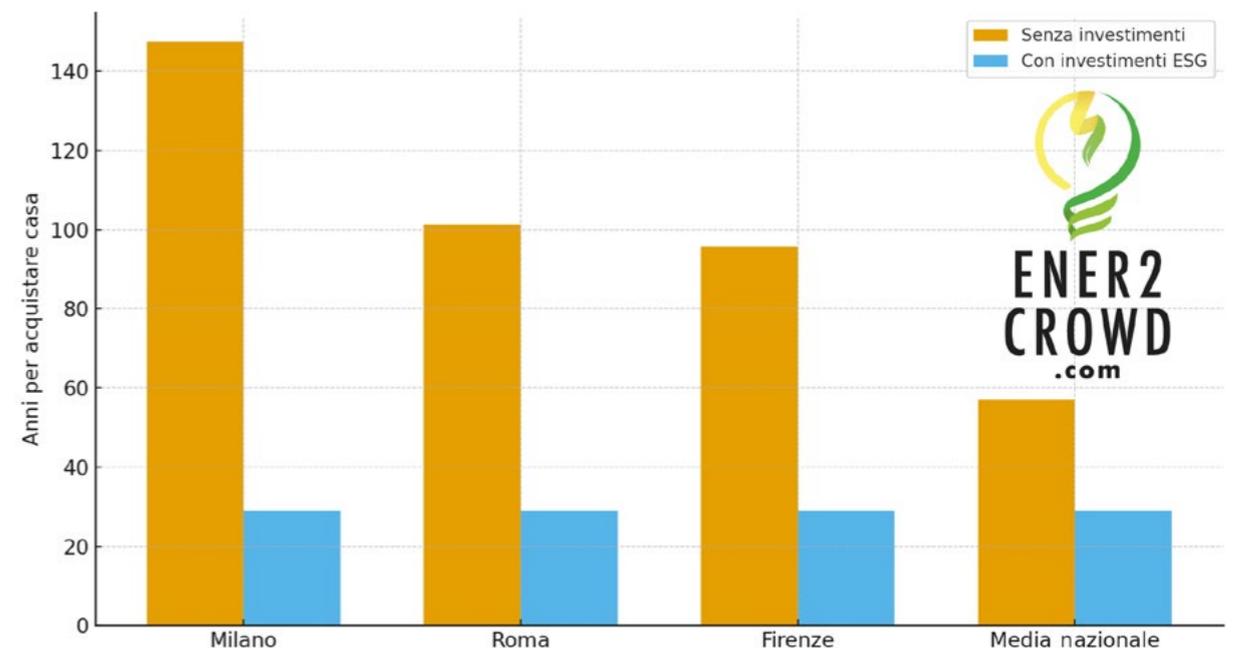
Nelle grandi città la riduzione è ancora più evidente se si considera l’acquisto di appartamenti più piccoli, intorno ai 40 mq: **Milano scende a 5,6 anni di mutuo**, **Roma** a 4,2 anni, mentre **Bologna (1,9 anni)** e **Genova (0,1 anni)** diventano quasi immediatamente accessibili.



**ALEJANDRO G. JANTUS**

Giornalista professionista e sociologo, **Alejandro Gastón Jantus Lordi de Sobremonte** è Socio Fondatore di varie startup innovative come NETMEDIACOM e SHARING MEDIA. È inoltre Presidente e Direttore del Dipartimento di Comunicazione e Ricerca Sociale dell’**International Center for Social Research**, nonché Presidente della **World Organization for International Relations**. Ha conseguito la Laurea in Scienze Sociali presso la prestigiosa **Universidad del Salvador** di Buenos Aires, dove ha anche ottenuto il titolo di Ricercatore Universitario. Laureatosi poi in Scienze della Comunicazione con lode presso l’**Università degli Studi di Cassino**, ha recentemente conseguito un Master in Comunicazione Scientifica con lode presso l’**Università degli Studi di Parma** (nel 2024).

**“I GIOVANI E LA CASA 2025” - CONFRONTO DEI TEMPI DI ACCESSO ALLA CASA SENZA INVESTIMENTI E SENZA MUTUO VS CON INVESTIMENTI ESG ENER2CROWD**  
STUDIO ENER2CROWD AGOSTO-SETTEMBRE 2025



## NORD, CENTRO E SUD: ITALIA A TRE VELOCITÀ

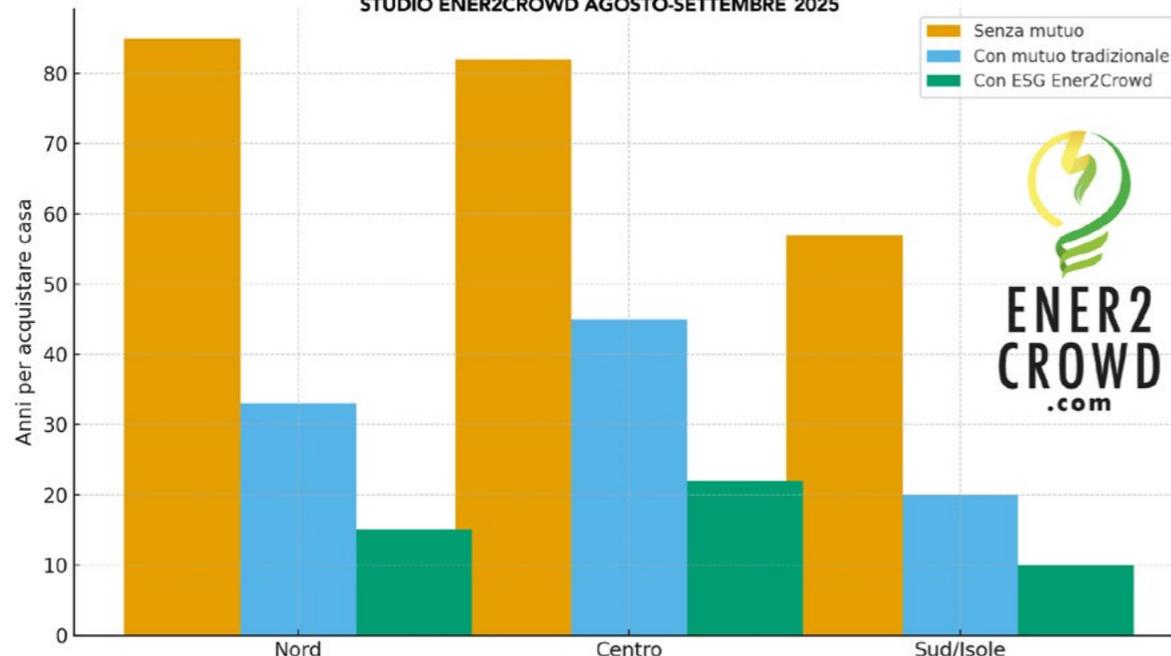
Dal punto di vista macro-geografico, lo studio fotografa un'Italia divisa.

**Sud e Isole** risultano le aree più "raggiungibili", con tempi di mutuo inferiori ai 20 anni in Calabria, Molise, Sicilia, Sardegna e Puglia.

**Centro Italia** mostra un quadro misto, con alcune regioni (come Toscana e Lazio) che richiedono ancora tempi lunghissimi, ma che diventano sostenibili se si prolunga l'investimento ESG a 5 anni.

**Nord Italia** è la zona più problematica: Lombardia e Trentino-Alto Adige restano accessibili solo scegliendo case di dimensioni più piccole.

"I GIOVANI E LA CASA 2025" - TEMPI DI ACCESSO ALLA CASA PER MACRO AREE SENZA MUTUO, CON MUTUO, CON INVESTIMENTI ESG ENER2CROWD  
STUDIO ENER2CROWD AGOSTO-SETTEMBRE 2025



## NELLE PROVINCE E CITTÀ METROPOLITANE

In ben **48 province** bastano solo **2 anni di investimenti ESG** e poi un mutuo a completare per una **durata media di 18,2 anni**: si parte da 3,7 anni di mutuo a Crotone per arrivare a 30 anni a Belluno, Ferrara o Rovigo.

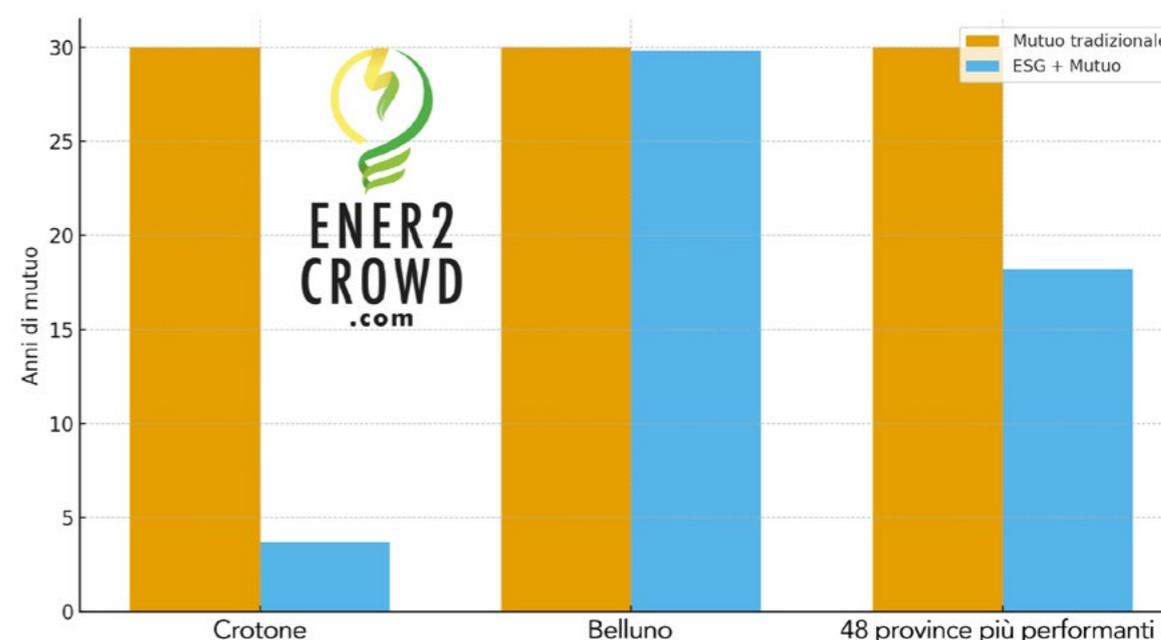
Nella stragrande maggioranza delle altre province, basta **umentare a 5 anni l'investimento ESG** o, in alternativa, **ridurre leggermente la metratura dell'immobile**, puntando sugli **80 metri quadrati**, per rendere il mutuo accessibile entro una durata massima di 30 anni.

Se poi si opta per un appartamento più piccolo, intorno ai **40 metri quadrati**, sempre

con un previo investimento ESG biennale, si rendono **accessibili** anche i contesti territoriali più difficili come **Firenze** (20,9 anni di mutuo), **Milano** (5,6 anni) e **Roma** (4,2 anni).

Senza investimenti e senza mutuo, ci vorrebbero 147,5 anni a **Milano**, 101,2 anni a **Roma**, 95,7 anni a **Firenze**, 89,9 anni a **Bolzano**, 85,5 anni **Bologna**, 83,3 anni a **Monza e Brianza**, 82,4 anni a **Venezia**, 82 anni a **Lucca**, **Siena** e **Pisa**, 81,7 anni a **Torino**, 80,9 anni a **Savona** e **La Spezia**, 80,2 anni a **Trento**, 78,7 anni a **Brescia** e **Bergamo**, 77,6 anni a **Rimini**, 76,9 anni a **Genova**, 75,6 anni a **Trieste**.

"I GIOVANI E LA CASA 2025" - CONFRONTO DEI TEMPI DI ACCESSO ALLA CASA CON MUTUO TRADIZIONALE VS CON INVESTIMENTI ESG ENER2CROWD  
STUDIO ENER2CROWD AGOSTO-SETTEMBRE 2025



## NELLE REGIONI

**Guardando alle regioni**, nel ranking di **Ener2Crowd** la situazione appare a macchia di leopardo: la **Calabria** è oggi la più accessibile, con un tempo medio di appena **7,2 anni di mutuo** dopo due anni di investimenti ESG, seguita da **Molise** (9,1 anni) e **Sicilia** (12,8 anni).

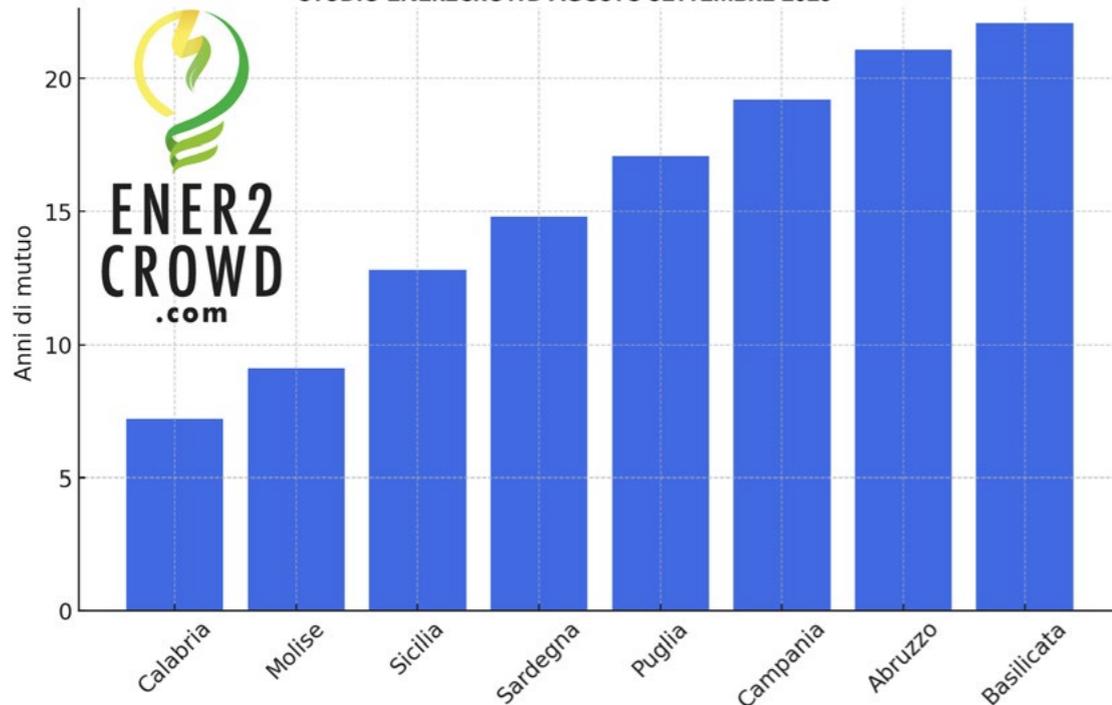
Buone performance anche per **Sardegna** (14,8 anni), **Puglia** (17,1 anni) e **Campania** (19,2 anni). Ma l'anticipo casa diventa sostenibile in tempi compatibili con la vita lavorativa dei giovani anche in **Abruzzo** (21,1 anni) e **Basilicata** (22,1 anni).

Seguono poi 10 regioni dove **portando a 5 anni** la durata degli investimenti ESG

è possibile accedere ad un **mutuo di durata non superiore ai 30 anni**. Altrimenti, limitandosi a un investimento biennale, servirebbero 33 anni in **Friuli-Venezia Giulia**, 40,2 in **Emilia-Romagna**, 41,9 in **Valle d'Aosta**, 45,8 in **Umbria**, 46,2 nelle **Marche**, 46,4 in **Veneto**, 48,4 in **Piemonte**, 66,9 in **Liguria** e 72,5 in **Toscana** e 91,7 nel **Lazio**.

All'estremo si trovano poi **Trentino-Alto Adige** e **Lombardia**, regioni ad **elevatissimo costo immobiliare**. Qui, oltre ad un orizzonte temporale di 5 anni di investimenti ESG, si rende necessario optare per un appartamento molto più piccolo: intorno ai **40 metri quadrati**. Così facendo, anche in queste aree l'accesso al mutuo torna a essere **possibile entro i 30 anni**.

**"I GIOVANI E LA CASA 2025" - REGIONI PIÙ PERFORMANTI**  
(PER 100 MQ BASTANO 2 ANNI DI INVESTIMENTI ESG ENER2CROWD)  
STUDIO ENER2CROWD AGOSTO-SETTEMBRE 2025



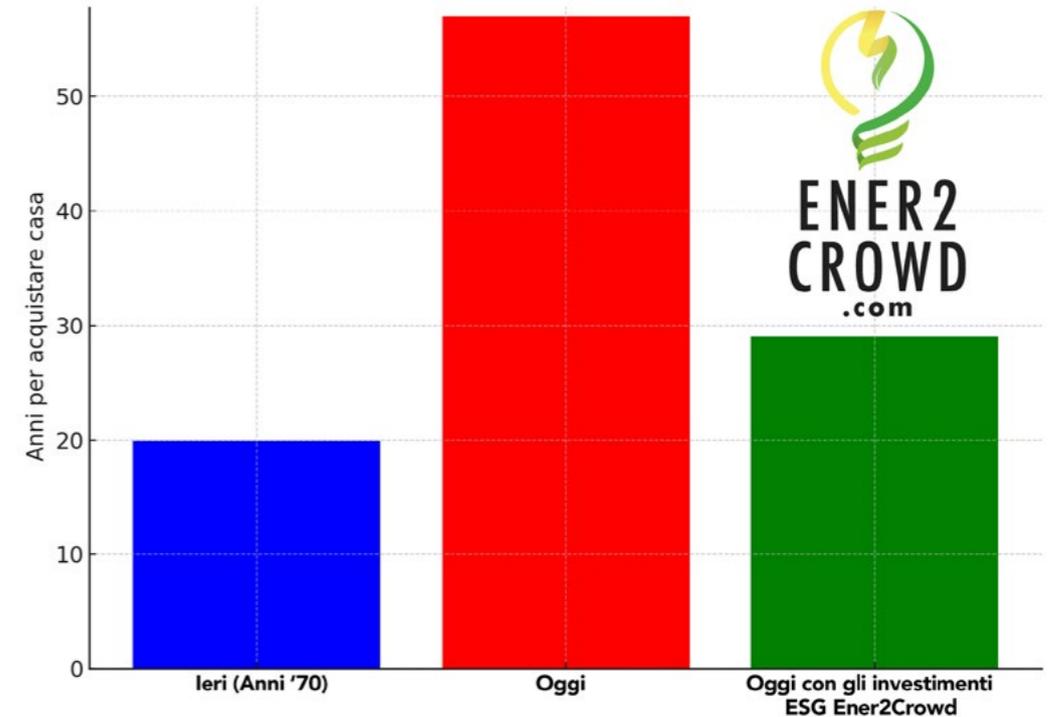
### UN PROBLEMA GENERAZIONALE

Il confronto con il passato è impietoso: negli Anni Settanta, persino un operaio con uno stipendio medio di 50 mila lire al mese riusciva ad acquistare un appartamento in zona centrale in circa **20 anni**. Oggi, senza mutuo e senza strumenti finanziari, servirebbero oltre **100 anni di risparmi** in molte grandi città.

«L'accesso alla casa è uno dei principali fattori di **disuguaglianza intergenerazionale**,

ma il crowdfunding ESG è uno strumento che consente di recuperare almeno una parte di quel divario, accelerando l'ingresso dei giovani nel mercato immobiliare» sottolinea **Sovico**.

**"I GIOVANI E LA CASA 2025" - CONFRONTO GENERAZIONALE**  
**IERI, OGGI, OGGI CON GLI INVESTIMENTI ESG ENER2CROWD**  
STUDIO ENER2CROWD AGOSTO-SETTEMBRE 2025



### NON SOLO FINANZA: BENEFICI PER L'AMBIENTE

Ogni progetto finanziato ha impatti misurabili in termini di **riduzione delle emissioni di CO2**, sviluppo di energie rinnovabili e riqualificazione del territorio. Scegliere il crowdfunding green significa quindi **costruire un futuro sostenibile**.

### IL SOGNO DELLA CASA NON È MORTO

Lo studio "I giovani e la casa 2025" di **Ener2Crowd** mostra che **il sogno della casa non è morto**, ma richiede un cambio di approccio: pianificazione, strumenti finanziari innovativi e consapevolezza.

Il messaggio è chiaro: senza un'azione concreta, la casa resterà un traguardo per pochi privilegiati. Con un **piano di accumulo ESG**, invece, diventa possibile riportare i tempi di acquisto a un orizzonte di vita compatibile, **restituendo ai giovani la speranza di costruire il loro futuro**.

# Soluzioni abitative emergenti

*Come l'architettura può offrire risposte concrete alle trasformazioni demografiche, sociali ed economiche che stanno ridefinendo il modo di abitare in Europa*

AUTORE

ANDRÈ STRAJA



Negli ultimi vent'anni, l'Europa ha visto trasformarsi radicalmente il proprio panorama abitativo. L'invecchiamento della popolazione, l'instabilità lavorativa, la crescita della mobilità professionale e la ridotta capacità di spesa dei più giovani, unita alla gentrificazione delle città, hanno reso sempre più urgente ripensare il concetto stesso di casa. Se un tempo l'acquisto della prima abitazione rappresentava il passo naturale per un individuo o una coppia, oggi la maggior parte delle nuove generazioni vive in affitto o a casa dei genitori, con prospettive limitate di accesso alla proprietà. L'architettura si trova quindi a dover rispondere a sfide inedite, traducendo i cambiamenti economici e sociali in soluzioni concrete e sostenibili.

### **GIOVANI COPPIE IN AFFITTO E IL TEMA DELLA RICCHEZZA MANCANTE**

Uno dei dati più evidenti riguarda la condizione dei giovani adulti. In Italia, così come in altri Paesi, i salari d'ingresso nel mondo del lavoro non consentono di accumulare risparmi tali da affrontare un mutuo tradizionale. Non è solo una questione economica, ma culturale: la stabilità è sempre meno legata alla proprietà e sempre più a forme di flessibilità abitativa. In Italia, fino a pochi anni fa, le case in affitto non erano neanche disponibili. La tradizione era centrata sull'acquistare (spesso con l'aiuto della famiglia); invece negli ultimi anni molte nuove formule di affitto sono emerse per rispondere a questa necessità, come il coliving e l'arrivo di modelli stile Airbnb che hanno spinto l'affitto come soluzione alternativa. Per le giovani coppie, la casa non è necessariamente "per sempre", ma un punto di partenza. È chiaro che questo non permette di fare progetti a lungo termine dato che l'affitto non genera valore per i giovani, ma per il proprietario. Al contrario di un mutuo che permetterebbe di mettere a frutto la "spesa".

### **UN EDIFICIO CHE GENERA NUOVE FORME DI CONVIVENZA**

Qualche tempo fa abbiamo progettato un edificio innovativo, con due ali alte circa dieci piani: una dedicata a microappartamenti e l'altra a uffici temporanei. Al piano terra erano previsti spazi aperti alla collettività: auditorium, coworking, sala conferenze, bar-mensa. Questo progetto rappresenta bene un'idea di architettura che non si limita a rispondere a bisogni funzionali (*mixed use*), ma diventa catalizzatore di nuove relazioni sociali. L'affiancamento tra residenze e uffici riflette le trasformazioni in atto: lavoro flessibile, mobilità crescente, necessità di spazi condivisi. Al tempo stesso, i servizi al piano terra generano valore non solo per gli abitanti, ma per l'intero quartiere, incidendo sul benessere collettivo e contribuendo a migliorare la qualità della vita urbana.



**ANDRÈ STRAJA**

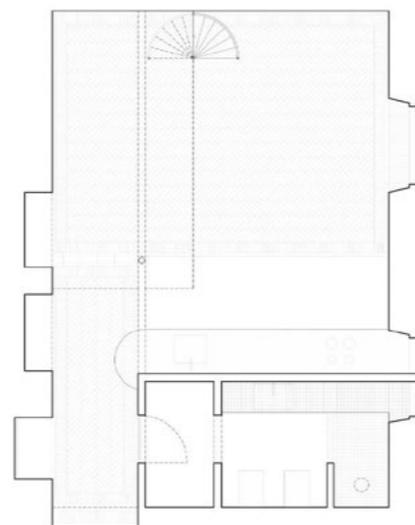
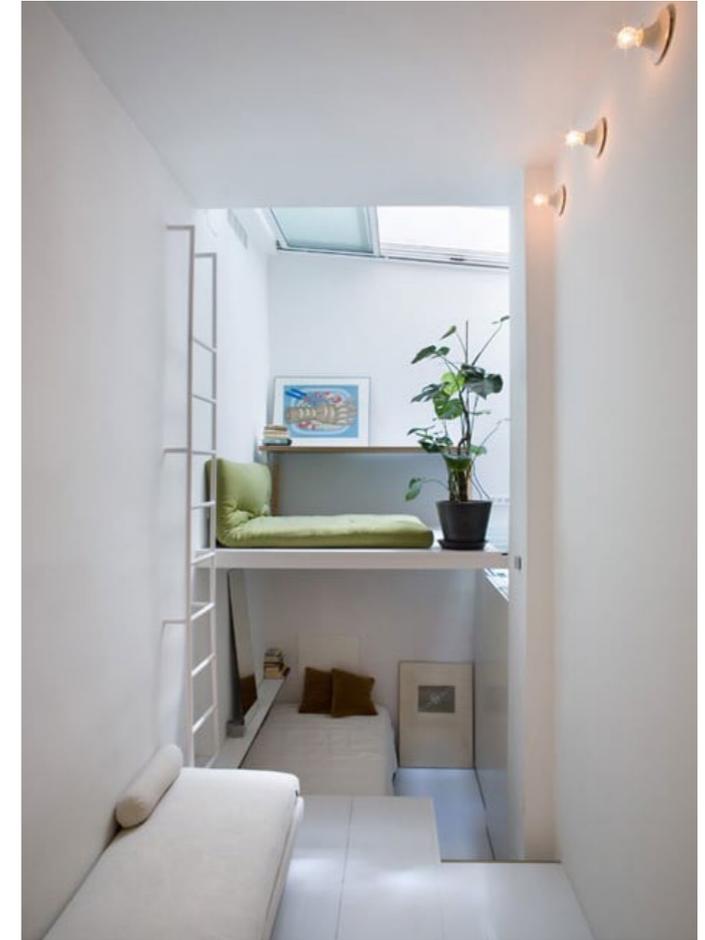
Andre Straja è un architetto membro dell’AIA, fondatore e Direttore Creativo di GaS Studio, società di progettazione con sedi a Milano, Roma e San Francisco.

Andre è abilitato in Texas e California, con un’esperienza di oltre 40 anni in progetti sia di architettura che di interni.

Ha conseguito un BA e un B. Arch presso la Rice University.

Prima di fondare GaS studio, ha lavorato con Gensler & Associates (Houston e San Francisco), William Turnbull & Associates (San Francisco), nonché per Antonio Citterio (Milano). È stato anche Direttore Creativo di Studios Architecture (Parigi), uno studio internazionale con uffici a New York, San Francisco, Los Angeles, Washington e Parigi.

Andre è molto noto per la sua esperienza nella progettazione in diversi ambiti: ricettivo (Casa di Langa, Hilton Double Tree - 4\*), logistica (ABP & FLP logistic Park), cinema multiplex (UCI cinemas), winery (Cuvaion), terziario (Generali Properties, CBRE inv, GE Real Estate, Stam Europe, Kering), studentato (Hines, Fondazione Housung Sociale), residenziale, istituzionale, interiors (Renault, Abbott, Autodesk, Microsoft) retail e centri commerciali (boutiques, mallstores, flagship (Fendi, Longchamp, Tiffany, Burberry, Nespresso, TIM, ING Bank) per citarne solo alcuni. Segue tutti i progetti con particolare attenzione agli aspetti progettuali, concettuali e creativi.



### **MICROAPPARTAMENTI: TRA VINCOLI E OPPORTUNITÀ**

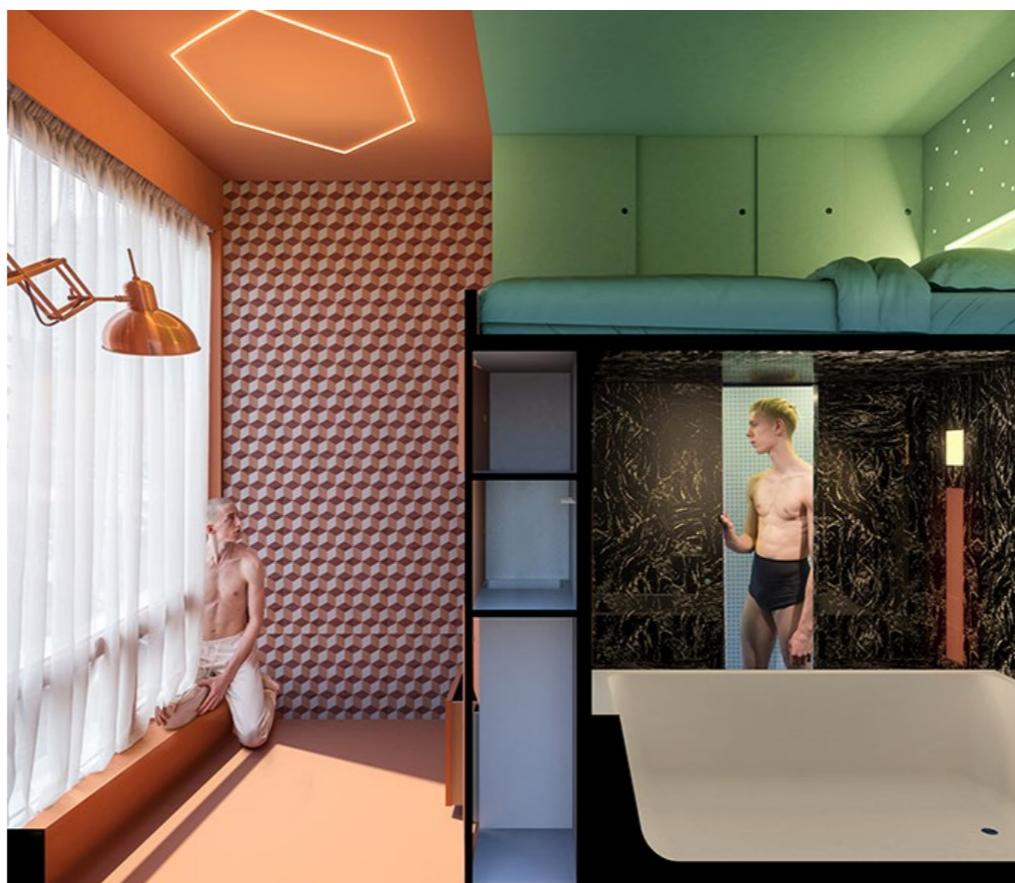
Il tema dei microappartamenti oggi si rivela una potenziale soluzione. A Milano, città laboratorio per eccellenza in Italia, il regolamento edilizio stabilisce dimensioni minime precise. La superficie minima di un alloggio indipendente è fissata in 28 mq, ma la normativa non si basa sulla volumetria, bensì sulla metratura calpestabile. Questo significa che progettare “in verticale” è una strategia interessante: aggiungere un mezzanino permette di moltiplicare le possibilità d’uso, senza aumentare la superficie catastale. Un recente aggiornamento normativo regionale ha introdotto alcune semplificazioni che favoriscono l’uso dei soppalchi . Come si vede, sviluppare in altezza può risultare più conveniente che espandere in superficie, perché implica meno fondazioni e meno coperture.

## COSTRUIRE IN VERTICALE: VANTAGGI E LIMITI

Dal punto di vista progettuale, costruire in altezza non significa solo sfruttare meglio i volumi, ma anche ridurre l'impronta ecologica dell'edificio, aumentando la densità urbana (più servizi per abitante). Un lotto ridotto, con sviluppo verticale, comporta meno consumo di suolo e un migliore rapporto con l'ambiente urbano circostante. Tuttavia, maggior densità richiede accorgimenti tecnologici per garantire comfort: ventilazione naturale, illuminazione adeguata, isolamento acustico e termico devono essere calibrati con estrema attenzione, insieme alla circolazione verticale scale - ascensori. È in questo equilibrio che si gioca la sfida architettonica: far percepire uno spazio di 28 mq come ampio, accogliente e funzionale.

## LE POTENZIALITÀ DEL MICROAPPARTAMENTO

Un microappartamento ben progettato può rivelarsi sorprendentemente accogliente. Gli arredi trasformabili - letti a scomparsa, tavoli estendibili, pareti attrezzate - consentono di riconfigurare lo spazio a seconda dei momenti della giornata. La distribuzione interna, con corridoi ridotti e zone fluide, evita sprechi di superficie. La luce naturale, se amplificata da ampie aperture o da soluzioni come i soppalchi vetrati (loft), contribuisce a rendere l'ambiente più salubre e piacevole. La flessibilità progettuale diventa quindi essenziale: il microappartamento non è una "scatola ridotta", ma un organismo capace di adattarsi ai cambiamenti delle persone che lo abitano.



## L'ESPERIENZA INTERNAZIONALE: STATI UNITI, GIAPPONE, CINA

Negli Stati Uniti, tutte le grandi città hanno questi problemi: San Francisco, Boston, New York e Seattle, molte zone della Florida. In queste aree, negli ultimi dieci anni, è cresciuto il numero di micro case (microhouses), spesso integrate in complessi residenziali con servizi comuni: lavanderie, cucine condivise, coworking.

Questa dimensione comunitaria permette di ridurre i costi, consente di realizzare un acquisto invece di un affitto e al contempo migliorare la qualità della vita. Un'altra possibilità è quella di acquistare un terreno lontano dal centro, nelle periferie delle metropoli, e piazzare su questo terreno una casa mobile, van o roulotte, o in alternativa, costruire.

In Giappone e in Cina, la ricerca architettonica sui microappartamenti ha prodotto esempi sorprendenti. A Tokyo, dove la scarsità di suolo è cronica, sono state realizzate abitazioni di appena 15-20 mq, sfruttando soluzioni modulari e arredi trasformabili. In Cina, nelle metropoli ad alta densità, la microcasa è spesso una necessità, anche se non sempre adeguata agli standard europei in termini di comfort e qualità dello spazio. Tuttavia, osservare questi modelli è utile: dimostrano come l'architettura possa reinventarsi continuamente, trovando risposte creative a vincoli estremi.

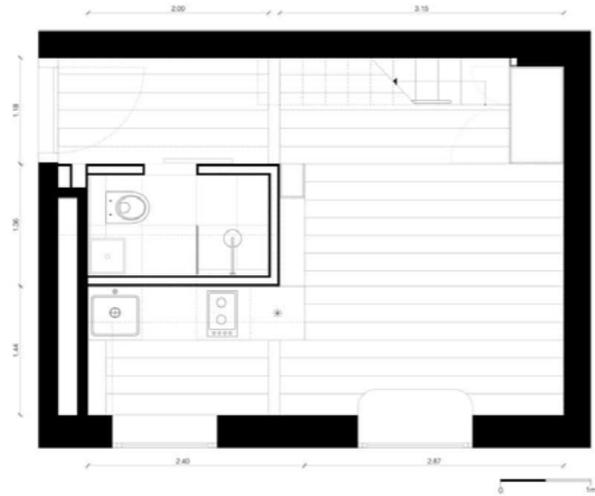
### **Scenario 1: il giovane professionista e la flessibilità abitativa**

Un primo scenario riguarda i giovani single, spesso professionisti altamente mobili. Per loro, il microappartamento è una soluzione ideale: spazi contenuti, bassi costi di gestione e la possibilità di trasformare l'abitazione in una fonte di reddito temporaneo tramite piattaforme di affitto breve. A Milano, il fenomeno potrebbe essere applicato: immaginiamo un giovane professionista con un microappartamento che viene destinato per un anno a Dubai. Può affittare l'appartamento con un contratto transitorio, che ricordiamo, che è valido solo se supportato da una motivazione precisa e documentata di temporaneità, come esigenze lavorative o familiari. Anche qui la progettazione deve tenere conto di esigenze multiple: comfort domestico e flessibilità ricettiva, ma anche la creazione di un patrimonio nel tempo (equity).

### **Scenario 2: giovani coppie e strategie patrimoniali**

Perché puntare su un micro-appartamento? Immaginiamo una giovane coppia con redditi medio-bassi, ma in grado di investire in un piccolo progetto. L'acquisto di due micro-appartamenti rappresenta una strategia interessante: uno viene utilizzato come abitazione, l'altro affittato, generando un reddito che copre le spese di mutuo e gestione. In questo modo, si costruisce un patrimonio immobiliare "a costo zero". Quando la famiglia cresce, le due unità possono essere unite, creando un appartamento più grande. Questo modello richiede flessibilità progettuale, con impianti e distribuzione pensati, fin dall'inizio, per unire o separare gli spazi senza interventi invasivi.





## AFFITTI E REGOLE IN EVOLUZIONE

Il quadro normativo italiano sugli affitti è in continua evoluzione. Negli ultimi anni sono stati introdotti contratti più flessibili, come i contratti brevi, che agevolano tanto i proprietari, quanto gli inquilini. Per i microappartamenti, questa cornice normativa è essenziale: permette di valorizzare immobili piccoli, che diventano risorsa per il mercato, e di offrire soluzioni abitative agili, adattabili alle esigenze di chi abita la città solo per periodi limitati, oppure semplicemente è alla ricerca di costruire un patrimonio economico attraverso l'investimento immobiliare, e questo potrebbe essere il primo passo,

Bisogna notare però che il quadro legislativo, in materia di affitti, dovrebbe svilupparsi ulteriormente per accompagnare queste nuove forme di residenzialità, come il microappartamento, il coliving e altre formule ibride.

In conclusione, le soluzioni abitative emergenti non devono essere intese solo come risposte di mercato, ma come strumenti di politica urbana e sociale. L'architettura ha il compito di disegnare spazi che non siano meri contenitori, ma dispositivi capaci di adattarsi ai cambiamenti della vita. La microabitazione, se progettata con intelligenza, può diventare il seme di un nuovo modello di città: più inclusiva, più sostenibile, più aderente ai bisogni reali.





# Progettare per la ricerca: elogio all'interconnessione umana

*Abitare bene oggi vuol dire abitare insieme: in relazione con la comunità, con l'ambiente e con l'innovazione. Il progetto D2 di Bolzano racconta come ricerca e architettura possano dare forma a ecosistemi abitativi che vanno oltre la casa, generando nuove forme di socialità, sostenibilità e benessere diffuso.*

AUTRICE

**SERENA BIANCHI**, STUDIO BUSSELLI SCHERER

Foto di: Alex Filz



Il progetto D2 è un edificio mixed-use dedicato ad attività di ricerca sulle tecnologie Food & Health. Inaugurato nel 2024 il volume, sviluppato su sei livelli comunicanti, ospita realtà quali il Centro di Sperimentazione Laimburg, impegnato nel rafforzamento della cultura dell'innovazione nel settore alimentare altoatesino, e ICOFF, il centro di eccellenza internazionale sulle fermentazioni degli alimenti. L'edificio, tassello del nuovo quartiere dell'innovazione dell'Alto Adige, è stato sviluppato dallo studio di architettura Busselli Scherer con l'obiettivo di farsi portavoce della filosofia fondante il NOI Techpark che punta alla collaborazione tra enti e realtà di varia natura come startups, aziende, centri di ricerca e università.

Per comprendere la genesi del D2 è necessario fare un passo indietro e definirne i vincoli. L'edificio è parte di un masterplan stringente che lo inserisce in una sequenza di lotti rettangolari, posti parallelamente l'uno all'altro lungo le facciate principali, a una distanza di circa 8 metri. Le facciate corte, realizzate in una particolare schiuma metallica color antracite, sono vincolate mentre quelle lunghe possono essere sviluppate in maniera autonoma nel rispetto di specifici allineamenti. Tale condizione riduce notevolmente la luce naturale interna agli edifici lasciando, al contempo, una ridotta possibilità di manovra in facciata. Sfide, queste, che sono diventate i punti di forza del progetto generando un'opera identitaria, votata all'interconnessione umana.

La mancanza di luce naturale ha spinto il gruppo di progettazione ad aprire il cuore originariamente buio dell'edificio. L'opera, infatti, è attraversata da due patii verticali vetrati che illuminano naturalmente gli spazi interni mettendo in connessione visiva tutti i livelli del D2. Come due canali luminosi trasparenti, su cui affacciano i laboratori e le zone comuni, i patii sono diventati gli elementi di connessione umana,

***“Portare la luce naturale nel cuore originariamente buio dell’opera è stata l’idea che ha definito lo sviluppo interno degli spazi, predisponendoli all’interconnessione.”***

spaziale e luminosa. Così, chi si trova in un laboratorio al secondo piano o attraversa un corridoio può percepire le attività di chi si trova ai livelli sottostanti o superiori. Una risposta alla nostra natura sociale, confermata da numerosi studi nel campo delle neuroscienze, che evidenziano come fiducia e cooperazione siano innate nell'essere umano, predisponendolo a una vita di relazioni.

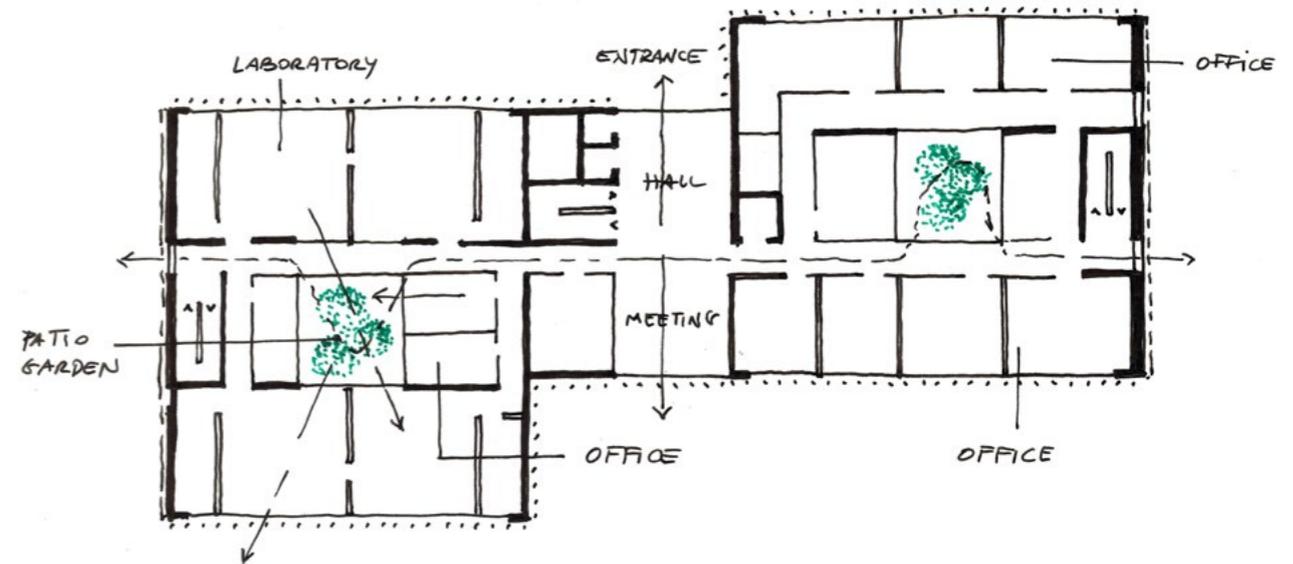
A rafforzare l'approccio relazionale dell'architettura contribuisce il posizionamento all'ultimo piano della

Gastronomy, una mensa universitaria che ospita un flusso giornaliero di 400 studenti. Grazie a questa scelta ogni giorno il D2 viene attraversato da centinaia di ragazzi e ragazze che, muovendosi attraverso la struttura, approdano all'ultimo piano e, da lì, possono percepire la vita interna all'edificio.

Non solo, per favorire l'incontro tra ricercatori e ricercatrici, le zone comuni dotate di cucina e area relax sono state posizionate attorno ai patii. In questo modo la possibilità di entrare in relazione con gli altri è favorita dalla trasparenza visiva multipiano, che mantiene attiva la percezione di ciò che accade intorno. Oltre a portare la luce, i patii sono stati dotati di giardini verticali. Due oasi verdi, poste all'interno dell'opera, che danno la possibilità di beneficiare della natura durante la giornata senza dover uscire dalla struttura. Grazie ai giardini e agli spazi conviviali creati attorno ai patii, queste aperture vetrate diventano delle vere e proprie calamite per la socialità.

Interconnessione interna, quindi, ma anche esterna grazie a una facciata trasparente dotata di elementi verticali bronzii in alluminio anodizzato, le lesene, che identificano l'edificio contribuendo al contempo alla schermatura del sole proveniente dall'esterno. Anche qui il lavoro dell'architettura è stato quello di favorire un'armoniosa relazione con la luce naturale garantendo un comportamento di facciata capace di attrarre e incuriosire. Dall'esterno le attività dei laboratori sono visibili e questo favorisce la percezione del NOI Techpark come di un quartiere vivo e attivo, dove la ricerca si esprime al suo massimo potenziale.

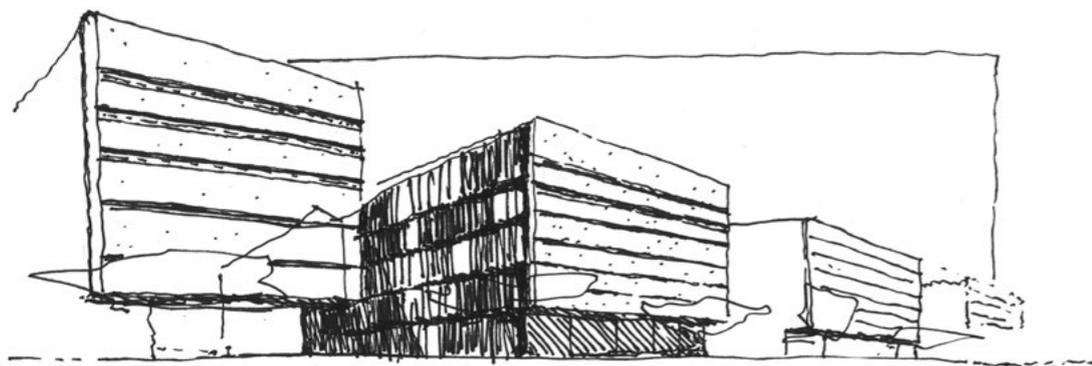
Identità di facciata, senso di appartenenza, qualità luminosa e climatica dei laboratori, ambientazioni votate alla condivisione e potenziamento dell'interconnessione sono gli elementi che fanno del D2 un edificio proteso alla valorizzazione del lavoro di chi fa ricerca. Gli stessi ricercatori dell'ICOFF parlano di un



ambiente positivo, dove la luce naturale è un plus così come gli spazi di condivisione. In un Paese dove purtroppo la ricerca non è sufficientemente valorizzata, poter entrare in un edificio come questo, dotato di laboratori di ultima generazione e ambientazioni dinamiche, ci fa sperare in un futuro più luminoso capace di dare spazio alle menti brillanti e alle loro scoperte. Gastronomy, una mensa universitaria che ospita un flusso giornaliero di 400 studenti. Grazie a questa scelta ogni giorno il D2 viene attraversato da centinaia di ragazzi e ragazze che, muovendosi attraverso la struttura, approdano all'ultimo piano e, da lì, possono percepire la vita interna all'edificio.

Non solo, per favorire l'incontro tra ricercatori e ricercatrici, le zone comuni dotate di cucina e area relax sono state posizionate attorno ai patii. In questo modo la possibilità di entrare in relazione con gli altri è favorita dalla trasparenza visiva multipiano, che mantiene attiva la percezione di ciò che accade intorno. Oltre a portare la luce, i patii sono stati dotati di giardini verticali. Due oasi verdi, poste all'interno dell'opera, che danno la possibilità di beneficiare della natura durante la giornata senza dover uscire dalla struttura. Grazie ai giardini e agli spazi conviviali creati attorno ai patii, queste aperture vetrate diventano delle vere e proprie calamite per la socialità.

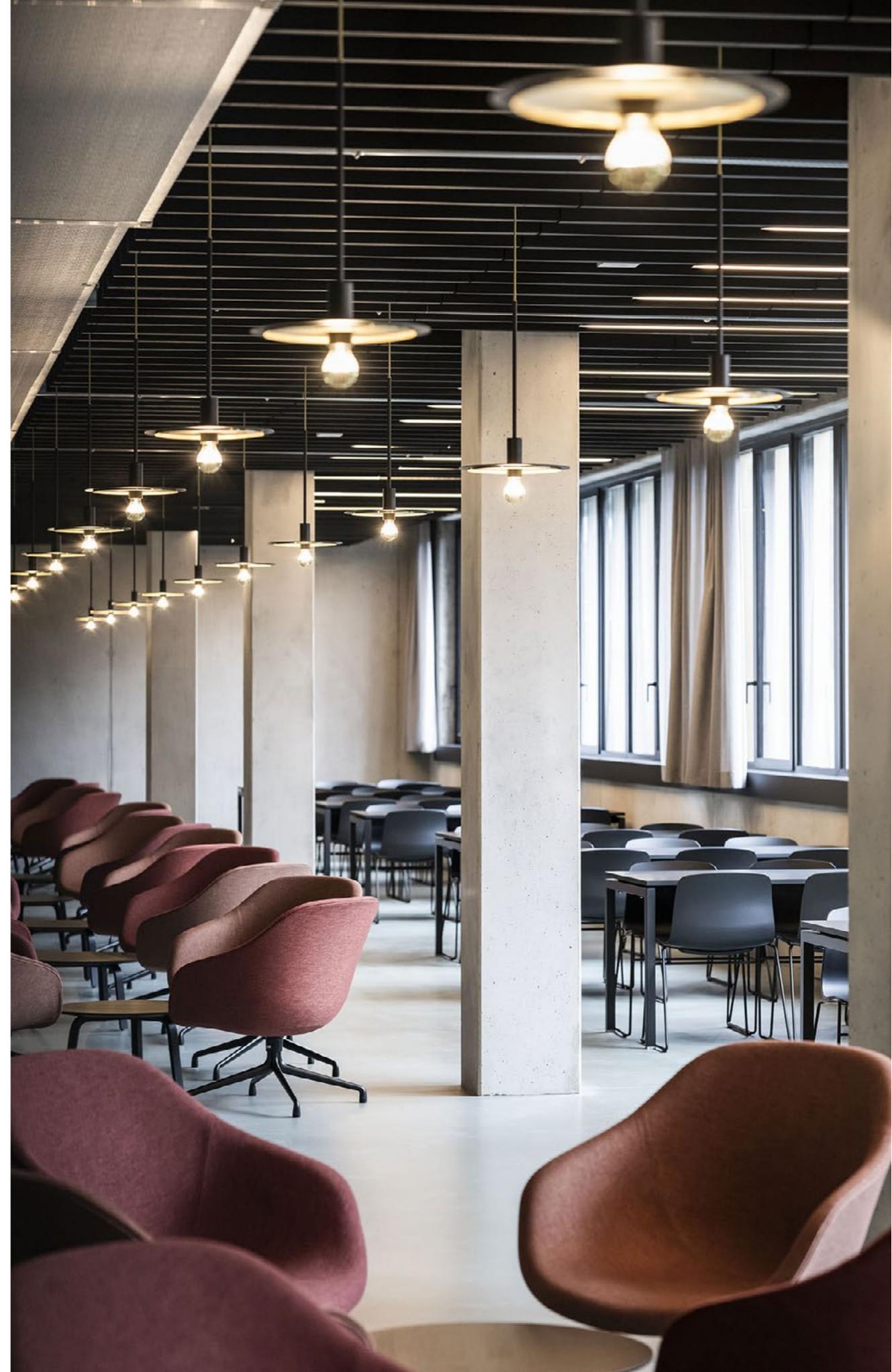
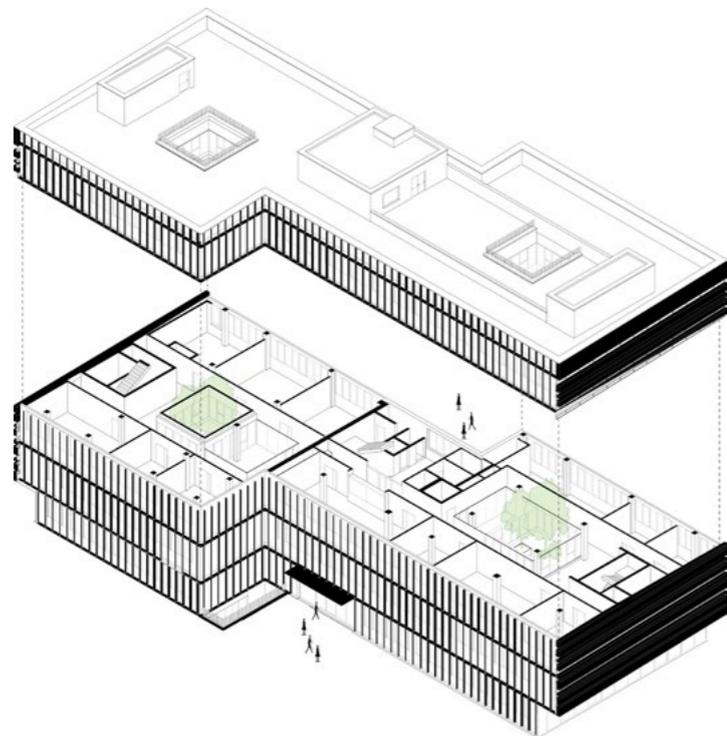
Interconnessione interna, quindi, ma anche esterna grazie a una facciata trasparente dotata di elementi verticali bronzii in alluminio anodizzato, le lesene, che identificano l'edificio contribuendo al contempo alla schermatura del sole proveniente dall'esterno. Anche qui il lavoro dell'architettura è stato quello di favorire un'armoniosa relazione con la luce naturale garantendo un comportamento di



facciata capace di attrarre e incuriosire. Dall'esterno le attività dei laboratori sono visibili e questo favorisce la percezione del NOI Techpark come di un quartiere vivo e attivo, dove la ricerca si esprime al suo massimo potenziale.

Identità di facciata, senso di appartenenza, qualità luminosa e climatica dei laboratori, ambientazioni votate alla condivisione e potenziamento dell'interconnessione sono gli elementi che fanno del D2 un edificio proteso alla valorizzazione del lavoro di chi fa ricerca. Gli stessi ricercatori dell'ICOFF parlano di un ambiente positivo, dove la luce naturale è un plus così come gli spazi di condivisione. In un Paese dove purtroppo la ricerca non è sufficientemente valorizzata, poter entrare in un edificio come questo, dotato di laboratori di ultima generazione e ambientazioni dinamiche, ci fa sperare in un futuro più luminoso capace di dare spazio alle menti brillanti e alle loro scoperte. Gastronomy, una mensa universitaria che ospita un flusso giornaliero di 400 studenti. Grazie a questa scelta ogni giorno il D2 viene attraversato da centinaia di ragazzi e ragazze che, muovendosi attraverso la struttura, approdano all'ultimo piano e, da lì, possono percepire la vita interna all'edificio.

Non solo, per favorire l'incontro tra ricercatori e ricercatrici, le zone comuni dotate di cucina e area relax sono state posizionate attorno ai patii. In questo modo la possibilità di entrare in relazione con gli altri è favorita dalla trasparenza visiva multipiano, che mantiene attiva la percezione di ciò che accade intorno.

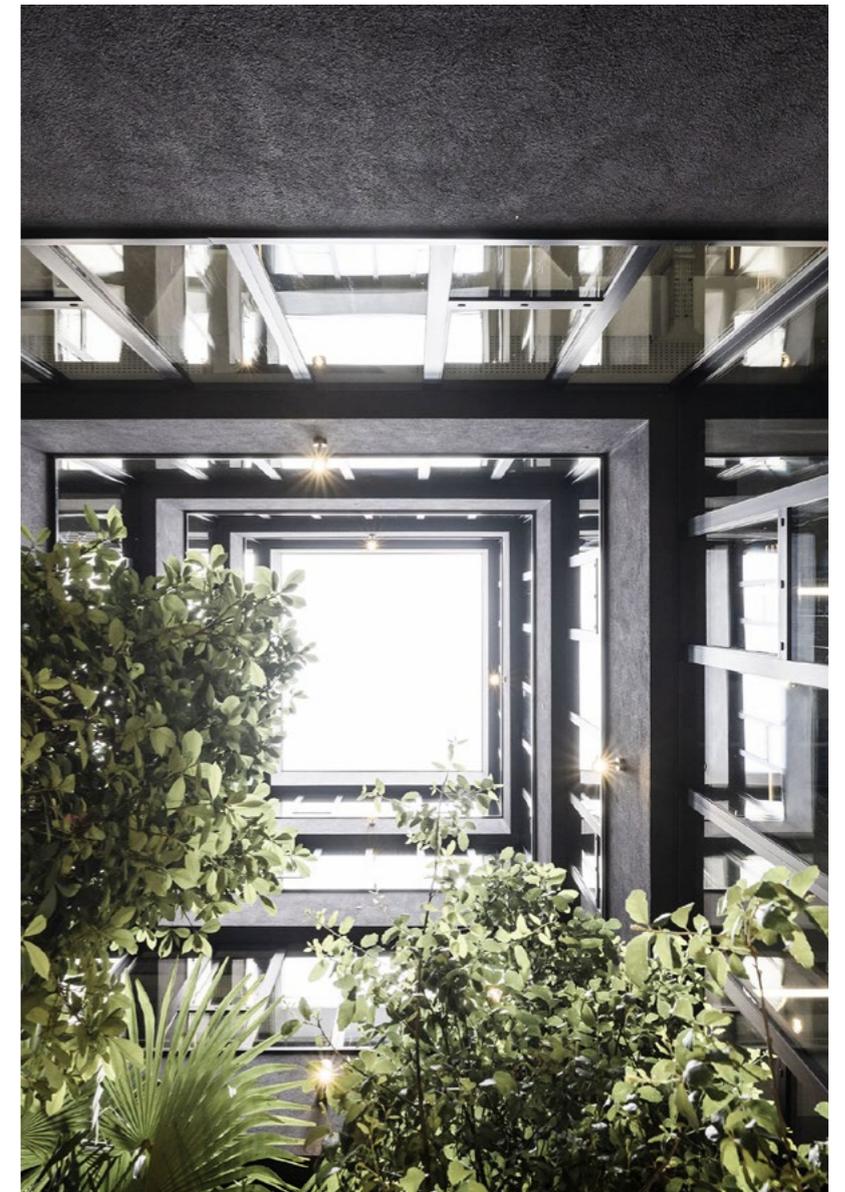
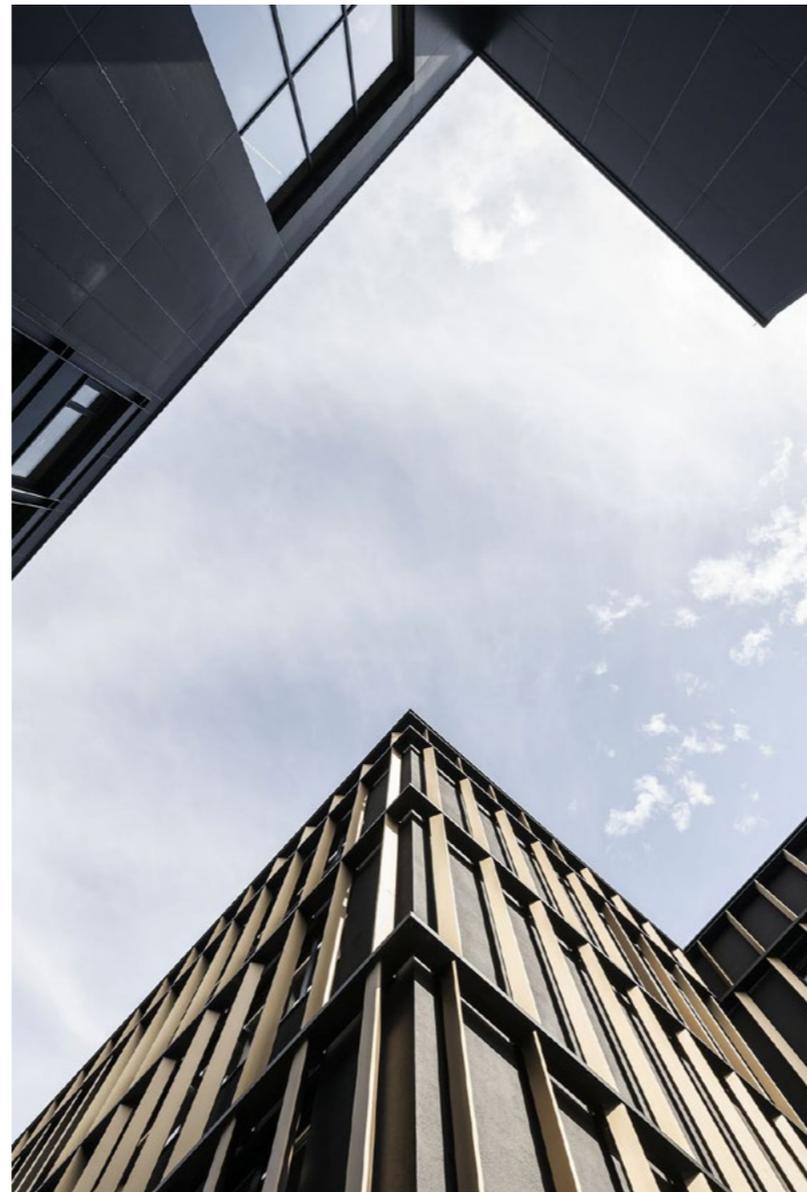


Oltre a portare la luce, i patii sono stati dotati di giardini verticali. Due oasi verdi, poste all'interno dell'opera, che danno la possibilità di beneficiare della natura durante la giornata senza dover uscire dalla struttura. Grazie ai giardini e agli spazi conviviali creati attorno ai patii, queste aperture vetrate diventano delle vere e proprie calamite per la socialità.

Interconnessione interna, quindi, ma anche esterna grazie a una facciata trasparente dotata di elementi verticali bronzii in alluminio anodizzato, le lesene, che identificano l'edificio contribuendo al contempo alla schermatura del sole proveniente dall'esterno. Anche qui il lavoro dell'architettura è stato quello di favorire un'armoniosa relazione con la luce naturale garantendo un comportamento di facciata capace di attrarre e incuriosire. Dall'esterno le attività dei laboratori sono

visibili e questo favorisce la percezione del NOI Techpark come di un quartiere vivo e attivo, dove la ricerca si esprime al suo massimo potenziale.

Identità di facciata, senso di appartenenza, qualità luminosa e climatica dei laboratori, ambientazioni votate alla condivisione e potenziamento dell'interconnessione sono gli elementi che fanno del D2 un edificio proteso alla valorizzazione del lavoro di chi fa ricerca. Gli stessi ricercatori dell'ICOFF parlano di un ambiente positivo, dove la luce naturale è un plus così come gli spazi di condivisione. In un Paese dove purtroppo la ricerca non è sufficientemente valorizzata, poter entrare in un edificio come questo, dotato di laboratori di ultima generazione e ambientazioni dinamiche, ci fa sperare in un futuro più luminoso capace di dare spazio alle menti brillanti e alle loro scoperte.





# Il ruolo dell'architettura nel benessere lavorativo

*Abitare non significa solo vivere tra le mura domestiche. Anche i luoghi di lavoro sono parte integrante della nostra quotidianità e contribuiscono al nostro benessere. In questo senso, l'architettura può trasformare l'ufficio in uno spazio che non è semplice contenitore, ma luogo che nutre le persone, rafforza le relazioni e incide sulla qualità del vivere.*

AUTORE

**ARMANDO CASELLA**

“Nel tempo dell'adattamento, l'architettura deve affrontare nuove sfide, con intelligenza, empatia e il coraggio di trasformarsi.” Si chiude con queste parole il Manifesto “Intelligens: Towards a New Architecture of Adaptation” presentato lo scorso aprile a Madrid da Carlo Ratti insieme al Primo ministro spagnolo Pedro Sánchez. Parole che condivido pienamente e che si allineano alla mia visione dell'architettura. Da tempo sostengo la necessità di un cambio di paradigma nell'approccio alla progettazione, che tenga conto della complessità che ci troviamo ad affrontare, delle innovazioni tecnologiche e dei rapidi mutamenti sociali. I motivi di questo cambiamento sono molteplici e urgenti.

## RISPONDERE ALL'EMERGENZA CLIMATICA

Da un lato c'è l'emergenza climatica che incombe. L'espressione “rifugio climatico” quest'estate è comparsa spesso nei titoli della stampa nazionale e internazionale ed è un segnale inequivocabile di quanto il **cambiamento climatico** non sia più una minaccia lontana, ma stia impattando concretamente sulla qualità della nostra vita e sul nostro **benessere**.



## ARMANDO CASELLA

Architetto, è ideatore e CEO di DVArea. Con una visione orientata all'innovazione e alla crescita, guida lo sviluppo strategico e commerciale del gruppo. Si dedica a tracciare la rotta, con scenari a medio e lungo termine, identificando nuove opportunità di mercato e settori di crescita nell'ampio panorama della progettazione. È stato relatore in numerosi convegni tra cui "Progetti d'Italia + Camelot", "LetExpo", "Hospitality: i vantaggi della progettazione BIM". Ha una newsletter su LinkedIn, "[Innovation to Build](#)", in cui condivide spunti e riflessioni sul futuro della progettazione, tra innovazione e tecnologia.

Ne ho recentemente parlato nella mia newsletter "[Innovation to build](#)" trattando il tema dell'architettura sostenibile e resiliente. In quell'occasione ragionavo sui danni che provoca nel nostro settore la resistenza al cambiamento, in nome del "si è sempre fatto così".

Se in passato si è costruito senza pensare all'impatto dell'impronta carbonica, alle temperature che crescono, alle inondazioni, ai mari che si alzano, oggi non possiamo più permettercelo.

**Non possiamo più creare case che consumano energia in modo sconsiderato**, edifici che non proteggono i loro abitanti dagli eventi estremi o città che ignorano la loro dipendenza dalla natura.

La transizione ecologica e l'adattamento ai cambiamenti climatici sono l'unica via per garantire il nostro benessere futuro.

Abbiamo il dovere di creare ambienti costruiti che siano durevoli, efficienti, adattabili e in grado di proteggere le persone e le comunità dalle conseguenze dei cambiamenti climatici, integrando soluzioni innovative e sostenibili nella progettazione di nuovi edifici e nella riqualificazione di quelli esistenti.

Ma non possiamo fermarci a questo. C'è un altro aspetto su cui la progettazione impatta in maniera importante ed è **la qualità della vita di chi quegli spazi li abita o li vive**.

## METTERE LE PERSONE AL CENTRO

Significa progettare gli spazi contemperando le esigenze delle persone, i loro bisogni, il modo in cui si muovono in quegli ambienti e come li utilizzano realmente. Creare luoghi che facciano star bene le persone.

## PROGETTARE I LUOGHI DI LAVORO

L'evoluzione dei luoghi di lavoro è un esempio lampante di questo cambiamento. Sono lontani i tempi del taylorismo in cui il design degli spazi lavorativi era rigidamente strutturato per massimizzare l'efficienza e il controllo. Oggi questi ambienti sono luoghi ariosi e open-space lontani dai cubicoli degli anni Ottanta. Sono luoghi in cui troviamo spazi di condivisione e ristoro come aree relax, palestre, zone verdi.

In questo contesto, la progettazione olistica diventa fondamentale. **Aspetti come l'illuminazione, il verde, lo studio dell'acustica, non sono aspetti secondari ma fattori determinanti per il benessere psicofisico.**

Questo approccio unisce i principi della neuroarchitettura e della biofilia, portando alla creazione di gruppi transdisciplinari che includono non solo architetti e ingegneri ma anche psicologi, data analyst, neuroscienziati. È attraverso questa sinergia che noi progettiamo i luoghi di lavoro, creando spazi che migliorano davvero la vita dei nostri clienti e dei loro dipendenti.

## PROGETTARE SPAZI DI LAVORO PER IL BENESSERE DELLE PERSONE

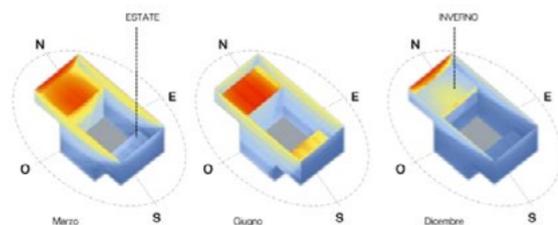
Ma come si progettano spazi di lavoro orientati al benessere delle persone?

Il nostro approccio si basa su **un processo data-driven e data-approved**. Il data-driven consente di raccogliere e interpretare informazioni oggettive - dai flussi di lavoro all'esperienza degli utenti negli spazi - fornendo una base solida per la definizione delle strategie progettuali. Il data-approved garantisce che le soluzioni adottate siano misurate e validate lungo il processo, attraverso metriche di benessere, efficienza e qualità spaziale.

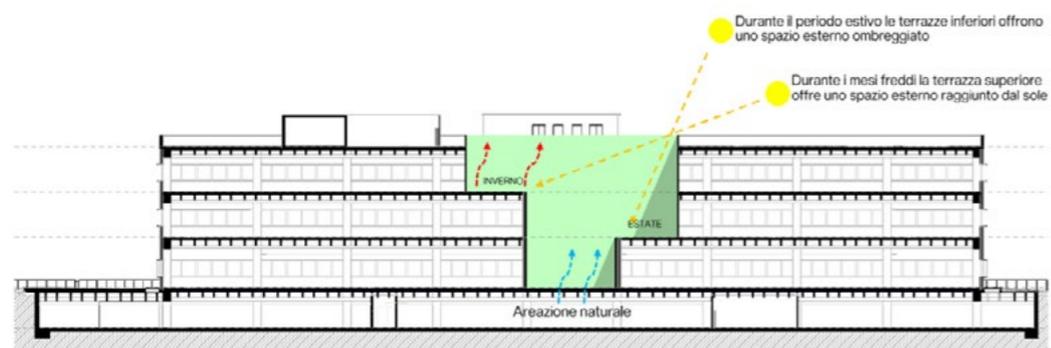
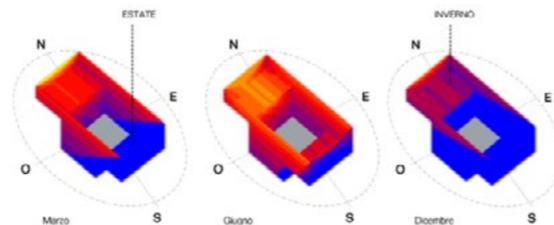


## Analisi di luce e calore

### Irraggiamento della corte



### Ore di luce diretta della corte (0-12 h)



## “Il punto di partenza è l’ascolto e la raccolta dei dati.”

Può sembrare banale ma questa attività è spesso data per scontata. Il nostro approccio prevede di partire dall’analisi dei dati psicoambientali realizzando indagini condotte attraverso questionari validati in letteratura scientifica, con l’obiettivo di rilevare il livello di benessere percepito nella sede attuale e le aspettative dei dipendenti sulla futura sede. Questo processo permette di orientare la progettazione verso soluzioni che rispondano alle reali esigenze e desideri degli utenti, favorendo ambienti di lavoro

più funzionali e confortevoli.

L’analisi delle criticità riscontrate nel recente lavoro realizzato per l’headquarter di un’importante azienda del settore dell’edilizia ci ha consentito di progettare spazi che sposano la filosofia dell’Activity-Based Working (ABW). Per un dipendente questo significa avere la libertà di scegliere dove e come lavorare in base alle proprie esigenze. Non esistono postazioni fisse, ma spazi progettati per adattarsi a diverse attività: aree di concentrazione, zone per la collaborazione, angoli informali per il relax. Questo approccio favorisce flessibilità, benessere e interazione, rendendo il lavoro più dinamico ed efficace.

L’attenzione al comfort ambientale è ciò che ha guidato anche la progettazione della nuova sede generale di una grande azienda di distribuzione.

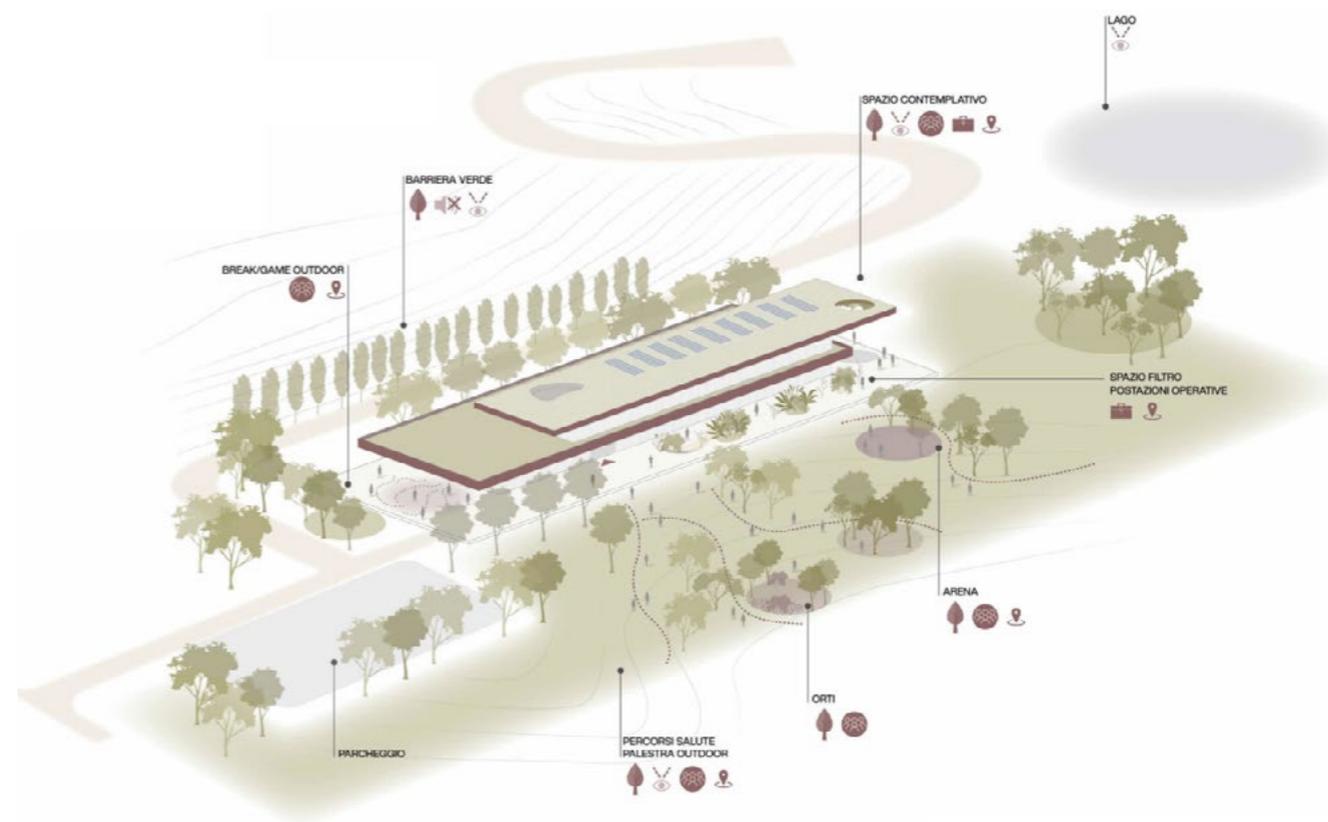
In questo caso specifico si è scelto di creare una corte centrale come cuore pulsante

dell’edificio. Grazie all’inserimento di alberi centrali e di una parete verde, questo spazio è in grado di offrire luce e ventilazione naturale e una connessione biofilica con la natura, ridefinendo l’esperienza degli spazi lavorativi.

Lo spazio è stato suddiviso in zone con funzioni differenziate, ognuna caratterizzata da un livello unico di stimolazione ambientale. Questi spazi comprendono aree dedicate alla concentrazione, ambienti vivaci e dinamici che favoriscono la comunicazione e l’interazione, luoghi di contemplazione silenziosi per il relax e la rigenerazione psicofisiologica, e spazi collaborativi pensati per sostenere il lavoro di squadra e stimolare la creatività.

Anche gli spazi esterni acquisiscono grande importanza in sede di progettazione. Ambienti esterni come waiting area outdoor e giardini più che aree di passaggio costituiscono veri e propri ambienti rigenerativi. La loro configurazione viene studiata per favorire il benessere psico-fisico, stimolare la creatività e creare un equilibrio tra luoghi di lavoro e zone destinate alla rigenerazione personale. **Si genera così un “dialogo” continuo tra produttività e momenti di pausa, arricchendo l’esperienza quotidiana di chi vive questi spazi.**

Ripensare i luoghi di lavoro significa allora andare oltre la funzionalità immediata: significa restituire spazi che sappiano nutrire le persone, dialogare con la natura e intrecciarsi con la comunità. È qui che l’architettura smette di essere un contenitore e diventa valore condiviso.



# La sicurezza come cultura: il primo passo per abitare bene

*Guidare il cambiamento verso impianti sicuri ed evoluti per creare valore per la casa:  
il ruolo dell'infrastruttura elettrica nella sfida alla transizione energetica e dell'industria immobiliare.*

AUTORE

**ROBERTO MARTINO**, PRESIDENTE PROSIEL

In Europa il settore edilizio è già al centro di un processo di profonda modernizzazione, che nei prossimi anni sarà ancora più marcato, soprattutto in chiave tecnologica e digitale. In tale processo si inserisce la direttiva “Case Green” (EPBD | Energy Performance of Buildings Directive) che mira a ridurre il consumo energetico e le emissioni degli edifici, con l’obiettivo di raggiungere un parco immobiliare decarbonizzato entro il 2050 attraverso l’introduzione di standard minimi di efficienza energetica per passare da “Nearly Zero-Energy Buildings (NZEB)” ovvero edifici ad elevata efficienza energetica, fino a raggiungere entro il 2050 la neutralità carbonica dell’intero parco edilizio con edifici ZEB (Zero Emission Building).

Si tratta di standard che si inseriscono in un più ampio piano di transizione ecologica, volto a migliorare la sostenibilità del settore immobiliare e a favorire il risparmio energetico, il miglioramento del comfort abitativo e l’aumento del valore immobiliare.

L’efficientamento e l’elettrificazione del patrimonio edilizio è indubbiamente un passaggio fondamentale e imprescindibile per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, ed è senza dubbio un’opportunità da cogliere per ammodernare il patrimonio edilizio esistente.

Infatti, in Italia gran parte degli edifici risultano scarsamente ottimizzati sia in termini di efficienza energetica sia per quanto riguarda l’utilizzo di tecnologie smart.

In particolare, il patrimonio edilizio residenziale è caratterizzato da un’elevata vetustà e inefficienza energetica:

- oltre il 60% dei nuclei familiari vive in abitazioni costruite prima del 1980
- 3/4 del patrimonio edilizio è in Classe F o G e dovrebbe essere sottoposto a interventi di riqualificazione energetica
- oltre 5 milioni su 12,2 milioni di abitazioni, e di queste il 23,6% risalgono a prima del 1960, non sarebbero in

grado di rispettare e quindi garantire le performance richieste dalle direttive europee.

A ciò si aggiunge che nel 77% dei casi degli immobili in cui si risiede è di proprietà, criticità non trascurabile in uno scenario complesso, con obiettivi da raggiungere molto sfidanti, sia per quanto riguarda la complessità delle opere che per l’impatto economico.

Per garantire la ristrutturazione del parco immobiliare residenziale e non, sia pubblico che privato, trasformando gradualmente gli edifici esistenti in edifici a emissioni zero, occorre una visione strategica che consenta di intervenire in modo efficace e con la stessa attenzione sui due principali ambiti d’intervento **“involucro” e “impianti”** sui quali sarà determinate, per il futuro dell’edilizia italiana, il contributo che assicurano **l’innovazione dei materiali, le nuove soluzioni impiantistiche e le tecnologie digitali**.

Nel processo di efficientamento energetico, elettrificazione e digitalizzazione degli edifici, emerge il

**ruolo strategico e la centralità che riveste l'impianto elettrico quale infrastruttura abilitante per la gestione delle tecnologie al suo interno.** Per la capacità di garantire un ecosistema integrato che consente l'utilizzo più razionale dell'energia, servizi digitali interoperabili e intelligenti, per migliorare le performance, la sicurezza degli impianti e, in linea con i cambiamenti nel modo di abitare le nostre case, rispondere ai bisogni dei consumatori, assicurando servizi, comfort abitativo e benessere alle persone.

Un ulteriore aspetto da considerare, visto il progressivo aumento dell'aspettativa di vita, è che **l'adozione di soluzioni d'impianto evolute aumenta l'autonomia abitativa delle persone "fragili"** e consente di vivere più a lungo nella propria casa con evidenti riduzioni dei costi sociali che la collettività deve sostenere nel caso di ricoveri in strutture sanitarie.

Nel contesto italiano, lo sviluppo dell'impiantistica elettrica si sviluppa **su due livelli**, da una parte quello delle **nuove costruzioni**, dove si cerca di spingere al massimo la frontiera dell'innovazione, ma ci si scontra con la mancanza di integrazione della filiera e con le politiche di risparmio economico che non permettono l'adozione estensiva delle nuove tecnologie.

L'altro livello è rappresentato dal **patrimonio immobiliare esistente**, dove il tema della sicurezza e della manutenzione degli impianti elettrici è largamente inesplorato e scarsa è la consapevolezza da parte dei consumatori dei vantaggi dell'innovazione tecnologica.

In Italia purtroppo **sono ancora molte le abitazioni che non possiedono un impianto elettrico adeguato né in termini di sicurezza, né in termini di efficienza e funzionalità** e molto pochi sono gli utenti consapevoli dell'importanza che riveste l'impianto elettrico. **È bassa la percezione del rischio, quasi tutti ritengono che il proprio impianto elettrico sia a norma e sicuro**, ma solo



**ROBERTO MARTINO**

Nato a Milano, dopo la laurea in Architettura al Politecnico di Milano nel 1995, inizia la carriera come libero professionista specializzandosi in architettura temporanea per spazi espositivi, eventi e design d'interni. Nel 2006 entra in Gewiss S.p.A., società attiva nel settore elettrotecnico che opera nella produzione di soluzioni e prodotti per la domotica, l'energia e l'illuminotecnica per i settori residenziale, terziario e industriale, come Exhibitions & Events Manager, assumendo poi ruoli diversi nell'area Marketing. Dal 2016 si occupa di Business Development in ambito Real Estate e attualmente ricopre il ruolo di Project Management & Real Estate Manager, con focus sullo sviluppo business e relazioni strategiche nel Real Estate e gestione dei progetti direzionali. Dal 2022 coordina il tavolo tecnico di Blue Factory (newco che tra i soci annovera oltre a Gewiss, alcune primarie realtà italiane e internazionali) fondata per sviluppare e realizzare spazi acquatici all'avanguardia per il mondo dello sport, della ricreazione e del benessere mediante processi di riqualificazione di aree esistenti. Membro permanente di tavoli e associazioni del Real Estate, dal 2025 è Presidente di Prosiel dopo esserne stato Vice Presidente dal 2019.

una minima parte sa effettivamente spiegare quando esso si possa considerare tale :

- Il 50% delle famiglie non ha idea se il proprio impianto sia monofase o trifase
- il 17% non conosce la potenza del proprio contatore
- Il 25% sa se il salvavita è funzionante e ne verifica periodicamente le condizioni d'uso
- il 58% dichiara che il proprio impianto elettrico è dotato di Dichiarazione di Conformità,
- l' 11% dichiara di non esserne in possesso e il 31% non sa se l'impianto ne è dotato o meno
- il 31% dichiara di essere a conoscenza della classificazione a tre livelli degli impianti elettrici domestici definiti dalla norma CEI 64-08: Livello 1 base, Livello 2 standard e Livello 3 domotico.

In generale possiamo affermare che **all'interno della "macchina edificio" la componente impiantistica è**

**ampiamente sottovalutata o peggio "invisibile"**, manca la comprensione dei benefici che offrono le tecnologie e la percezione dello stato di obsolescenza e sicurezza delle infrastrutture elettriche presenti negli edifici. Un aspetto confermato anche dal Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, che evidenzia come **il 30% degli incendi domestici ha origine elettrica.**

Uno scenario che non può e non deve essere sottovalutato visto il crescente utilizzo di energia all'interno degli edifici. Anche per questo l'impianto deve essere progettato, installato, gestito e mantenuto nel rispetto di normative che devono essere adeguate al fine di realizzare impianti in grado di soddisfare tutte le esigenze e prevenire il rischio di incendi o folgorazioni. Sarebbe un grave errore limitarsi a favorire l'adozione di dispositivi totalmente elettrici (pompe di calore, piani ad induzione, colonnine di ricarica) sottovalutando che le infrastrutture esistenti non sono adeguate dal momento che sono state pensate per esigenze non più attuali.

L'elettrificazione, digitalizzazione e trasformazione smart

degli edifici non può prescindere dall'obsolescenza delle infrastrutture su cui tutto poggia: abbiamo un evidente tema infrastrutturale da affrontare con una visione strategica, **è indispensabile una nuova cultura che metta al centro la sicurezza e l'efficienza come prerequisito per ogni politica energetica.**

Un percorso complesso con evidenti ricadute positive sul patrimonio edilizio esistente che rappresenta anche un'opportunità per affrontare tematiche che fino ad oggi in Italia sono state largamente sottovalutate e irrisolte come la sicurezza, l'innovazione tecnologica e la manutenzione degli impianti elettrici.

È perciò importante **investire in sicurezza elettrica** non solo per rispettare le norme, ma anche per rendere gli spazi più sicuri, sostenibili e tecnologicamente avanzati.

Una leva decisiva per il cambiamento è stimolare

la comprensione dello stato di inadeguatezza degli impianti e una **maggiore consapevolezza dei cittadini** sull'importanza di disporre di impianti elettrici sicuri, aggiornati e conformi alle normative vigenti.

Quando le persone comprendono i rischi legati all'obsolescenza degli impianti e ne percepiscono l'importanza in termini di sicurezza, efficienza e valore dell'immobile, diventano esse stesse protagoniste del processo di innovazione.

Solo attraverso questa presa di coscienza collettiva e un impegno condiviso tra professionisti, istituzioni e cittadini, si può generare una domanda diffusa di adeguamento e riqualificazione, essenziale per creare edifici più sicuri ed efficienti, in grado di rispondere alle sfide del futuro.

È necessario avviare una campagna di comunicazione



## PROSIEL

Prosiel è un'associazione senza scopo di lucro nata nel 2000, in prima linea nella promozione della cultura della sicurezza e dell'innovazione elettrica. Rappresentativa di tutta la filiera, Prosiel annovera tra i suoi soci: i produttori di apparati e sistemi elettrici, i produttori e gestori del servizio elettrico, i distributori del materiale elettrico, i progettisti degli impianti elettrici, gli installatori ed i consumatori oltre che gli organismi di normazione e certificazione.

La mission dell'associazione è di informare i cittadini sull'utilizzo consapevole dell'energia, di promuovere la manutenzione dell'impianto elettrico e di trasmettere i benefici dell'uso di nuove tecnologie per migliorare la qualità della vita. Prosiel è inoltre un interlocutore privilegiato delle istituzioni, in quanto rappresentativo delle istanze della filiera.

Sono soci di Prosiel: ADICONSUM, ALBIQUAL, ANACI, ANIE, ARAME, CEI, CNI, CNPI, CONFARTIGIANATO Eletttricisti, ENEL, FME, IMQ, UNAE, UNIMPRESA Impianti e Nuove Tecnologie e UTILITALIA.

Prosiel, come Associazione super partes, rispettando l'identità di ciascuna delle sue componenti, si impegna per creare le condizioni affinché vengano superate le inefficienze che riguardano la componente elettrica negli edifici



a livello nazionale volta a diffondere la cultura della sicurezza, dell'efficienza energetica e dell'utilizzo razionale dell'energia elettrica nelle abitazioni. Promuovere l'adozione di tecnologie innovative in grado di assicurare standard qualitativi sempre più elevati, migliori prestazioni e vantaggi sia in termini di fruibilità che di valorizzazione del patrimonio immobiliare rappresenta una sfida imprescindibile. Tale impegno costituisce un passaggio fondamentale per la costruzione di **un Paese che pone al centro la sostenibilità nelle sue dimensioni sociale, ambientale ed economica.**

Guardando al futuro, risulta indispensabile disporre di un quadro quanto più realistico e aggiornato della situazione. Ad oggi, a differenza di quanto è accaduto per gli impianti termici, non abbiamo un catasto degli impianti elettrici che permetta la raccolta, la gestione e l'aggiornamento dei dati sugli impianti esistenti. La conseguenza è che non conosciamo lo stato di salute

degli impianti elettrici, soprattutto nelle abitazioni, e non siamo in grado di valutare con precisione la portata degli interventi necessari.

Manca una disciplina normativa chiara e vincolante che preveda l'obbligo di manutenzione e verifica periodica degli impianti elettrici nelle abitazioni.

Non è possibile lasciare la possibilità ai consumatori di modificare liberamente la potenza contrattuale impegnata, spesso con una semplice richiesta al proprio fornitore, non accompagnata da una valutazione della capacità dell'impianto elettrico domestico di sostenere tali carichi.

L'attuale legislazione in materia non è adeguata a sostenere la trasformazione in atto.

In particolare, è urgente rivedere il quadro normativo di riferimento, il cui principale provvedimento risale al 2008 (DM 37/2008), anche in vista del recepimento degli obiettivi fissati dalla Direttiva EPBD (Energy Performance

of Buildings Directive - 2024/1275/UE).

Tuttavia, affinché si possa costruire un impianto normativo realmente efficace e avviare iniziative mirate, senza disperdere risorse economiche, **è necessario avere una visione d'insieme che fino ad oggi è mancata.** L'auspicio è che tra i principali stakeholder della catena del valore (dai produttori ai consumatori) e le istituzioni si apra un tavolo di confronto sui temi sopra esposti che consenta di guidare il cambiamento verso impianti sicuri ed evoluti per dare valore alla casa.

**La transizione energetica non è più un'opzione per il Real Estate, ma una necessità;** gli edifici sostenibili non sono solo un **vantaggio ambientale**, ma anche **economico e sociale.**

L'efficienza inizia dai comportamenti prima ancora che dalle tecnologie, **la trasformazione è iniziata ora serve accelerare.**

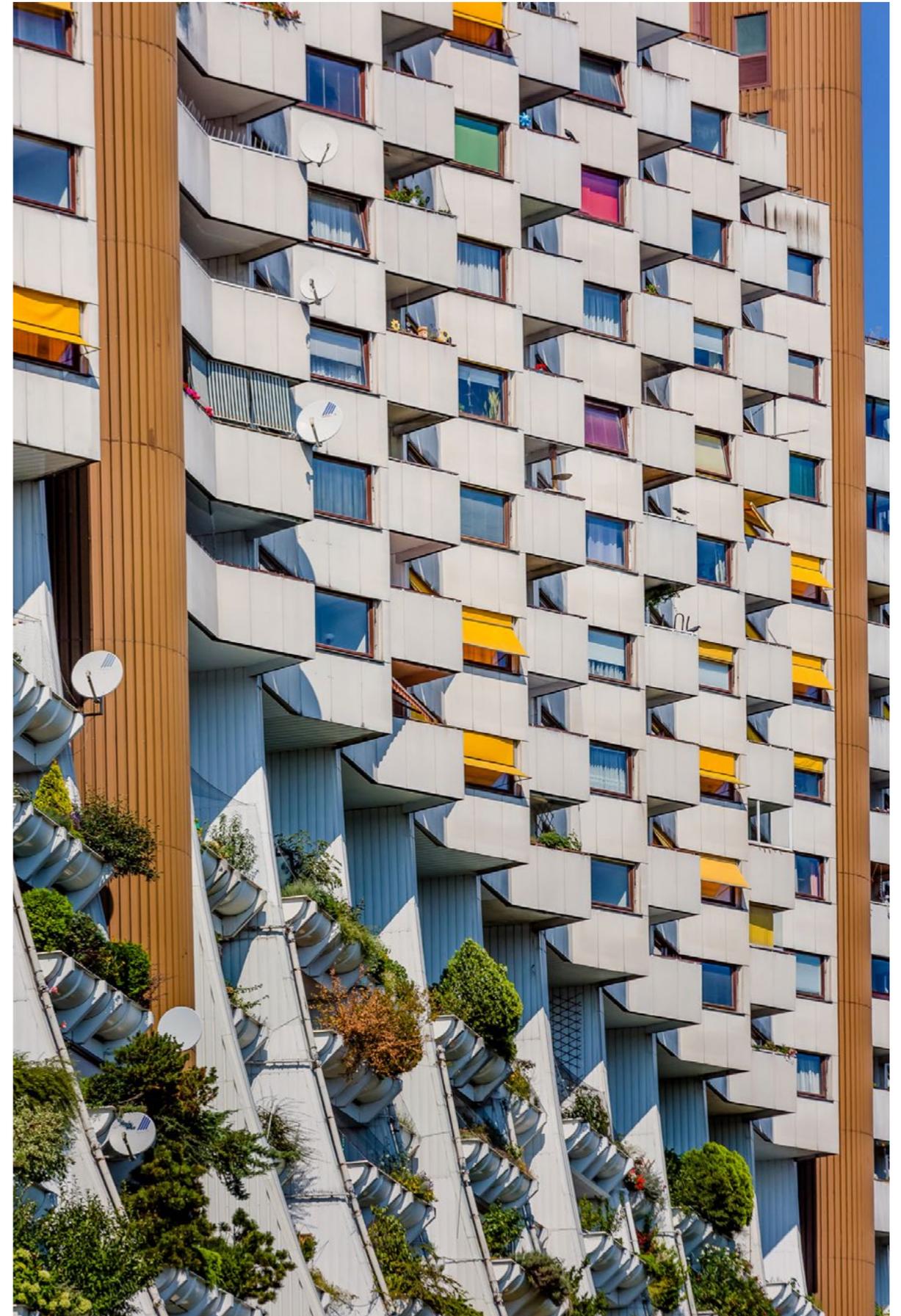
# Alt-Erlaa, un'icona dell'edilizia popolare europea

*Il complesso residenziale viennese, nato negli anni Settanta come laboratorio di nuove forme dell'abitare, è ancora oggi un modello di qualità e inclusione. Tra i protagonisti tecnici del progetto, Geberit ha fornito soluzioni idrauliche innovative che ne hanno garantito funzionalità e durata nel tempo.*

A CURA DI  
GEBERIT

Il complesso residenziale Alt-Erlaa rappresenta un importante capitolo della storia dell'edilizia sociale in Austria, e in particolare a Vienna. A partire dagli anni Venti, quando è stato introdotto un importante programma di riforme, lo Stato ha ottenuto una maggiore partecipazione nella costruzione degli edifici residenziali. Negli anni Settanta in particolare, quando si è sviluppata questa forma di edilizia, l'obiettivo era creare uno stile di architettura residenziale estremamente connesso alla pianificazione urbana, volto inoltre all'individuazione di nuove forme di socialità che rafforzassero l'idea di vivere in comunità.

Il progetto Alt-Erlaa, promosso dall'architetto Harry Glück (1925 - 2016) alla fine degli anni Settanta e terminato negli anni Ottanta, è situato nel 23° distretto della città e occupa un intero isolato, integrato di un grande giardino che funge da spazio connettivo tra i palazzi. Il complesso è caratterizzato da tre edifici a schiera paralleli, terrazzati e realizzati in cemento. Gli appartamenti sono disposti in modo simile a delle case a schiera e ciascuna unità abitativa dispone di almeno una loggia, offrendo uno spazio esterno privato. Gli oltre 3.200 appartamenti, densamente impilati, coprono una superficie di 70.000 metri quadrati e ospitano 10.000 persone a prezzi molto accessibili.



Il fulcro del complesso è rappresentato dalle sette piscine distribuite sui tetti dei palazzi: un segno distintivo e una vera novità per l'edilizia popolare di quell'epoca, contribuendo inoltre all'associazione di queste abitazioni al concetto di esclusività e di "lusso accessibile".

Alt-Erlaa infatti include ambulatori medici, scuole, asili, palestre e un centro commerciale: elementi che fanno del complesso una vera e propria cittadina. L'obiettivo era dunque quello di offrire una qualità di vita elevata ai residenti, che potevano trovare tutto ciò di cui avevano bisogno senza uscire dal complesso, per cui ancora oggi il turnover degli inquilini è molto basso.

Nell'ambito di questo progetto, Geberit ha fornito numerosi materiali e componenti per la realizzazione degli impianti idraulici. In particolare, gli impianti di scarico Geberit PE sono stati

***“Ciò che ha reso particolarmente attraente Alt-Erlaa è stata l'idea di offrire numerosi servizi ai residenti, il tutto all'interno del complesso residenziale.”***

installati in tutti gli appartamenti da oltre cento operai: si tratta di una soluzione che si adatta a una vasta gamma di utilizzi (sia in ambito civile sia industriale), particolarmente resistente a forti sbalzi di temperatura e pressione.

Oltre agli impianti di scarico, le cassette di risciacquo esterne Geberit sono state installate negli edifici, rappresentando un elemento di assoluta novità per l'epoca. Soprattutto per quanto riguarda la tecnologia di risciacquo, permettendo un importante risparmio idrico e una pulizia ottimizzata.

Alt-Erlaa rappresenta ancora oggi uno dei progetti storici di riferimento a cui Geberit ha preso parte in Europa. Nell'epoca moderna, rimane un esempio di architettura popolare ancora intatta e ben mantenuta, avendo accolto numerosi consensi da parte del pubblico, sia di quegli anni che del presente.



## ACCESSIBILITÀ

Significa poter trovare un'abitazione adeguata senza che questa diventi un ostacolo insormontabile sul piano economico. Accessibilità vuol dire case a prezzi giusti, quartieri dotati di servizi e opportunità pensate per tutte le generazioni.



## DIGNITÀ

Avere una casa dignitosa vuol dire poter vivere in spazi sicuri, confortevoli e rispettosi dei bisogni di ciascuno. È la base per costruire un futuro sereno, crescere una famiglia, invecchiare bene e sentirsi parte integrante della società.

## COMUNITÀ

Abitare non è mai solo una condizione individuale. La qualità della vita cresce quando gli spazi favoriscono l'incontro, la relazione e il senso di appartenenza, trasformando i quartieri in luoghi vivi, inclusivi e capaci di generare valore sociale.

