

Previdenza e housing sociale: la proposta Ance per mobilitare gli investitori istituzionali contro la crisi abitativa

12 Marzo 2026



Con oltre 300 miliardi di attivi (secondo i dati Covip) fondi pensione e casse di previdenza oggi non solo pilastri del sistema previdenziale italiano, ma anche **importanti investitori istituzionali per l'economia del Paese** e possono rappresentare un attore strategico per sostenere lo sviluppo dell'housing sociale in Italia. I fondi pensione investono circa **3 miliardi di euro nel real estate**, pari all'1,5% degli attivi, mentre le casse di previdenza presentano una presenza più significativa, con **oltre 16,5 miliardi investiti in fondi immobiliari** e circa **2,5 miliardi in immobili diretti**.

Negli ultimi anni, tuttavia, la componente immobiliare degli investimenti previdenziali si è progressivamente ridotta. Parallelamente, cresce l'attenzione verso **investimenti sostenibili e criteri ESG**, con strategie che privilegiano settori legati alla transizione energetica, all'efficienza energetica e all'economia circolare.

In questo contesto emerge con forza **l'emergenza abitativa in Italia**. L'offerta di edilizia sociale è molto limitata: solo il **3,5% delle famiglie vive in alloggi sociali**, una quota molto inferiore rispetto ad altri Paesi europei. Circa **600 mila famiglie sono in attesa di una casa popolare**, mentre oltre **1,2 milioni di nuclei in affitto vivono in condizioni di disagio economico**. A questo si aggiunge una forte carenza di alloggi per studenti fuori sede.

Per mobilitare risorse pubbliche e private, ampliare l'offerta di abitazioni accessibili e rispondere alla crescente emergenza abitativa, l'Ance ha elaborato, in partnership con Confindustria, una serie di proposte illustrate nel corso dell'audizione dell'Associazione presso la Commissione parlamentare di controllo sull'attività degli enti gestori di forme obbligatorie di previdenza e assistenza sociale, impegnata ad approfondire le politiche di investimento e valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici previdenziali.

Il Piano Casa Accessibile dell'Ance: un'opportunità di investimento sociale per il sistema previdenziale italiano

L'Ance ha illustrato la proposta di Piano nazionale per l'housing accessibile, con l'obiettivo di ampliare l'offerta abitativa attraverso un mix di soluzioni: social housing, student housing, worker housing, residenze per anziani e modelli abitativi innovativi. Il Piano si fonda su tre pilastri: misure finanziarie, incentivi fiscali e interventi urbanistici. Ma anche su una preconditione, ossia che venga istituita una regia unica attraverso la creazione di una Commissione interministeriale incardinata presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri nell'ambito della quale dovrà essere garantita la partecipazione di Regioni e Enti locali, che giocano un ruolo cruciale nell'attuale assetto delle competenze in materia di politiche abitative e urbane.

Misure finanziarie

Sul piano finanziario, l'obiettivo è mobilitare fino a 15 miliardi di euro attraverso diverse fonti: 1,5 miliardi derivanti dalla riprogrammazione del Pnrr, 2,5 miliardi dalla riprogrammazione dei fondi strutturali 2021-2027, 6 miliardi dal nuovo bilancio dell'Unione europea 2028-2034, 3 miliardi dal Fondo sociale per il clima e altri 2 miliardi dal Fondo investimenti e sviluppo infrastrutturale 2027-2033.

Accanto alle risorse pubbliche, il Piano punta a coinvolgere capitali privati attraverso strumenti finanziari dedicati, come fondi immobiliari pubblico-privati, operazioni di cartolarizzazione e una maggiore partecipazione degli investitori istituzionali.

In particolare, la proposta prevede:

- La creazione di un fondo immobiliare locale pubblico-privato, gestito da una SGR, nel quale i diversi soggetti investitori partecipano come quotisti.
- Il ricorso alla cartolarizzazione, attraverso un veicolo immobiliare ad hoc (la cosiddetta "SPV 130"), disciplinato dall'articolo 7.2 della legge 30 aprile 1999, n. 130 e vigilato dalla Banca d'Italia. Questo strumento consentirebbe di coinvolgere una platea più ampia di investitori negli interventi di housing accessibile attraverso l'emissione di titoli ("notes")
- Il coinvolgimento diretto dei cosiddetti "fondi pazienti", come fondi pensione e assicurazioni, che potrebbero accrescere il livello degli investimenti immobiliari destinati a residenze accessibili attraverso una revisione della normativa prudenziale relativa alla composizione dei loro attivi.
- L'alleggerimento dei requisiti patrimoniali per il credito a favore delle operazioni di housing accessibile.

Misure e incentivi fiscali

Per rendere fattibili tali operazioni, è necessario individuare strumenti, anche di natura fiscale, in grado di abbattere i costi di realizzazione dei programmi, così da consentire agli investitori di immettere sul mercato le abitazioni ad un canone inferiore a quello di mercato (ovvero venderli a prezzi calmierati), che sia accessibile per i target sociali scelti come destinatari dei programmi di housing.

A tale scopo, nell'ambito del Piano di housing accessibile proposto dall'Ance, sono previsti un insieme di strumenti di natura fiscale relativi ai due diversi modelli d'azione proposti di seguito evidenziati:

- - costituzione di una società veicolo - SPV che finanzia l'operazione (acquisto, in proprietà o in diritto di superficie, di aree e/o immobili da riqualificare per destinarli alla locazione/cessione accessibile) attraverso l'emissione di titoli ("notes") destinati ad essere sottoscritti da famiglie, imprese, investitori qualificati e soggetti istituzionali, a fronte di un rendimento da definire;
- - sviluppo diretto da parte di imprese e investitori qualificati che acquisiscono (in proprietà o in diritto di superficie) immobili da riqualificare per destinarli alla locazione/cessione a canoni accessibili.

Misure urbanistiche e incentivi

Con risorse pubbliche limitate, sempre secondo quanto sostenuto dall'Ance nel corso dell'Audizione,

occorre potenziare il ruolo del settore privato. L'apporto dei privati non deve essere coercitivo (come l'obbligo di quote di edilizia sociale), ma incentivato attraverso collaborazioni tra pubblico e privato. L'obiettivo è attivare politiche abitative che assicurino l'equilibrio economico-finanziario degli interventi.

Per promuovere lo sviluppo di soluzioni abitative accessibili sono necessarie delle norme urbanistiche e delle procedure amministrative veloci accompagnate da incentivi che siano di supporto per attrarre gli investimenti privati, tra cui:

- Maggiore flessibilità costruttiva: semplificare e agevolare sia i cambi d'uso sia l'applicazione dei parametri di altezza, densità e distanze in funzione anche degli obiettivi sociali del progetto;
- Rimodulazione degli Standard: i progetti di edilizia sociale non dovrebbero essere assoggettati alla cessione di ulteriori aree a standard, in quanto la loro stessa finalità ne costituisce uno. Inoltre la valutazione del carico urbanistico andrebbe fatta tenendo conto degli standard esistenti.
- Procedure semplificate: semplificare le procedure edilizie attraverso l'uso del permesso di costruire convenzionato o di accordi pubblico-privati in caso di trasformazione di aree;
- Riconoscimento superfici e volumetrie aggiuntive: consentire un aumento della cubatura e della superficie utile per i progetti di housing sociale;
- Riduzione degli oneri economici: come l'esenzione del contributo straordinario e del costo di costruzione e la commisurazione degli oneri di urbanizzazione alle sole superfici o volumetrie eccedenti quelle originarie.

Il ruolo dei fondi pensione e delle casse previdenziali

In questo contesto, le Istituzioni previdenziali possono svolgere un ruolo decisivo. Il loro coinvolgimento può avvenire attraverso l'acquisto delle quote dei fondi immobiliari impegnati negli investimenti in social housing (come già avviene), sia nella sottoscrizione di notes delle operazioni di cartolarizzazione emesse dai soggetti promotori delle iniziative del Piano.

Le caratteristiche del Piano di housing accessibile risultano infatti coerenti con i criteri ESG sempre più adottati dagli investitori previdenziali: gli interventi di edilizia sociale producono un impatto positivo sul piano sociale, favorendo l'accesso alla casa per le fasce più fragili della popolazione, e su quello ambientale, grazie alla realizzazione di edifici ad alta efficienza energetica.

Allegati

[Audizione_Ance_politiche_investimento_e_valorizzazione_patrimonio_immobiliare](#)

[Apri](#)

[Slide_Piano_casa_ANCE](#)

[Apri](#)

[Agenzie_stampa](#)

[Apri](#)

Per informazioni rivolgersi a:

**Direzione Relazioni
Istituzionali e Affari**

Esteri

Tel. 06 84567 417 / 464

E-Mail:

relazioniistituzionali@ance.it