



IL PIANO **ANCE**

La proposta dei costruttori: case da 28 mq a dieci euro al giorno

di **Roberta Polese**

a pagina 4

Il piano dei costruttori: case da 20 metri quadri a dieci euro al giorno

L'**Ance**: «Locazioni come Netflix». E chiama Veneto Sviluppo

L'emergenza abitativa

di **Roberta Polese**

VENEZIA «Se lo puoi sognare, lo puoi fare». Che sia il mondo fatto di Walt Disney o una casa decente in affitto a prezzi abbordabili (scenari ugualmente irrealizzabili) la chiave è: crederci, sempre. Se poi qualcuno può finanziare i nostri sogni allora è anche meglio. Ci prova l'**Ance** del Veneto, l'associazione dei costruttori edili, che lancia l'idea: mini-case funzionali che si affittano «come un abbonamento a una piattaforma, una sorta di Netflix» dell'abitare. Si tratta di una soluzione abitativa da 20 o 28 metri quadri al costo di 8-10 euro al giorno per frenare l'emergenza casa, sostenere le giovani coppie e offrire un tetto a chi vive con un solo reddito. È la proposta lanciata dal presidente dell'associazione, Alessandro Gerotto, che ieri ha presentato il progetto «Abitare Veneto», un modello di comunità residenziali a canoni calmierati destinato alle fasce più fragili. «Con 10 euro al giorno, per ogni persona, potremmo trattenere nelle no-

Ci prova l'**Ance** del Veneto, l'associazione dei costruttori edili, che lancia l'idea: mini-case funzionali che si affittano «come un abbonamento a una piattaforma, una sorta di Netflix» dell'abitare. Si tratta di una soluzione abitativa da 20 o 28 metri quadri affittabile al costo rispettivamente di otto o dieci euro al giorno per frenare l'emergenza casa, sostenere le giovani coppie e offrire un tetto a chi vive con un

solo reddito (lavoratori in trasferta compresi). È la proposta lanciata dal presidente dell'associazione, Alessandro Gerotto, che ieri ha presentato il progetto «Abitare Veneto», un modello di comunità residenziali a canoni calmierati destinato alle fasce più fragili.

stre comunità le giovani generazioni e promuovere coesione sociale», ha spiegato, richiamando la necessità di partnership solide tra pubblico e privato e di modelli finanziari moderni per rispondere anche al calo demografico e alla carenza strutturale di manodopera. Il progetto prevede alloggi da 20 a 28 metri quadrati, in linea con il Decreto Salva Casa 2024, destinati a giovani coppie, lavoratori temporanei, famiglie in fase di transizione e studenti.

«Possiamo pensare a questi moduli abitativi come a benefit aziendali inserendoli in contesti in cui i servizi comuni, come le lavanderie, sono disponibili per più persone. Inoltre si potrebbe declinare il tipo di abitazione al mercato: lavoratori, studenti, persone anziane». La formula dei contratti è flessibile: affitti brevi, mensili o accordi fino a un massimo di tre anni. «La rigenerazione coinvolgerebbe sia immobili pubblici dismessi sia nuove costruzioni, finanziate attraverso fondi regionali in grado di attrarre investitori istituzionali e impact funds, oltre a cofinanziamenti bancari ed europei — tra cui Fesr e Pnrr — destinati alle ri-

strutturazioni e alla produzione del capitale iniziale». Gerotto chiama in causa anche Veneto Sviluppo, sostenendo che la finanziaria regionale «potrebbe tornare a svolgere un ruolo importante per il territorio». E invita il governo a imprimere maggiore slancio al Piano Casa nazionale: «Servono coraggio e visioni di lungo termine. La questione abitativa è uno dei nodi irrisolti degli ultimi anni». Secondo le stime dei costruttori, «Abitare Veneto» potrebbe mettere a disposizione 5.000 unità abitative rigenerate con un canone medio sotto i 300 euro al mese, riattivare 100 edifici pubblici inutilizzati e coprire oltre l'85% della domanda abitativa più fragile. Per garantire tempi rapidi e costi contenuti, il progetto punta su moduli abitativi scalabili, a

basso impatto e ad alta efficienza energetica, in un territorio — il Veneto — dove circa il 40% del patrimonio edilizio resta ancora in classe F o G. Ma lo dice anche Gerotto: «Per fare le cose servono i soldi». E i soldi dovrebbe trovarli la politica. Coglie la palla al balzo l'assessore regionale responsabile delle politiche abitative Cristiano Corazzari: «L'idea è sugge-

stiva — spiega — in Veneto ci sono, oltre alle 35 mila case pubbliche, anche 500 mila abitazioni private chiuse che i proprietari non mettono in affitto per timore di cadere nel girone infernale degli inquilini morosi, va trovato il modo di garantire anche loro, ma quella di **Ance** è una bella idea che potrebbe trovare applicazione».

Dopo i sogni tocca anche un bagno di realtà. «Le soluzioni di **Ance** sono molto belle, ma noi le soluzioni le conosciamo bene e sappiamo che ci vogliono montagne di soldi» spiega Maurizio Traubio, direttore di Fondazione La Casa, che a Padova ha realizzato un intero quartiere in social housing e ora sta costruendo, sempre a Padova, uno studentato: «Ristrutturare una casa di 27 metri quadri costa almeno 35 mila

euro, metterla in affitto a 300 euro al mese vuol dire rientrare di 3.600 euro l'anno, è un investimento non molto redditizio, **Ance** intende rientrare con i finanziamenti pubblici? Sarebbe una bella idea, ricordiamo però che gli ultimi investimenti per le ristrutturazioni sono stati i bonus 110, soldi pubblici che hanno finanziato ristrutturazioni private, mentre le case

pubbliche sono rimaste vecchie e inutilizzabili». Certo, l'idea di case piccole per single e coppie non è male, ma potrebbe trasformarsi in un incubo: «Due persone in 28 metri quadri? Va bene a patto che non si litighi mai, ricordiamo che anche le case di via Anelli a Padova erano 28 metri quadri, e si è visto come sono andate le cose...». Dal canto suo Veneto Sviluppo, tirata in ballo da **Ance**, prende tempo: «Non conosco l'idea, ci dovremmo lavorare, siamo in periodo elettorale, le proposte vanno vagliate bene» afferma il presidente Fabrizio Spagna. Del resto «i sogni son desideri, chiusi in fondo al cuor...».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL PIANO DELL'ANCE

TIPOLOGIA ALLOGGI

Contratti flessibili:
breve/medio periodo
(2-3 anni)

STANDARD

Efficienza energetica, spazi comuni
(Lavanderia, coworking, orti)

Riuso:
ex scuole, caserme
uffici, ERP

Privati:
immobili sfitti
o non redditizi

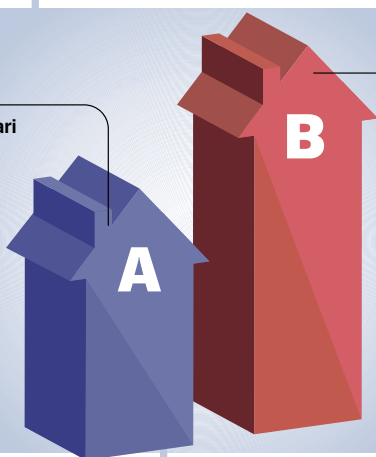
SCENARI

SCENARIO A

Costruzioni modulari

Realizzazione:
1-2 mesi

Costo netto:
25-27k €



SCENARIO B

Riqualficazione edifici esistenti

Realizzazione:
3-6 mesi

Costo netto:
(post-incentivi):
10-15 k €

SUPERFICI MINIME

20 m² → 1 persona

28 m² → 2 persone



TARGET

Giovani e famiglie con redditi 15-35k €/anno

Personale pubblico
(sanità, scuola, sicurezza)

Lavoratori stagionali

Studenti

Nuclei in emergenza abitativa



MODELLO ECONOMICO

Fondo Abitare Veneto

100 milioni €
(Regione + CDP + UE/FESR + PNRR)

Funzioni:
co-finanziamento, leva per investitori

Banche:
bond



CRONOPROGRAMMA

- 2025-2026 mappatura + studi
- 2026 attivazione Fondo e partenariati
- 2026-2027 cantieri pilota
- 2027-2030 estensione regionale
- dal 2028 monitoraggio continuo

Withub

Obiettivi

Si riattiverebbero 100 edifici pubblici per l'85% della domanda abitativa fragile



Gerotto
Alloggi finanziati con una partnership pubblico-privata



Corazzari
Trovare il modo di tutelare i proprietari contro chi non paga



Trabuo
L'investimento non è redditizio e 28 mq in due sono pochi