

L'ASSOCIAZIONE

Rilancio di **Ance**

«In dieci anni
serviranno
70mila alloggi»

Studenti, giovani e famiglie «frammentate» spingeranno la domanda di alloggi in regione: **Ance** calcola che in 10 anni ne serviranno 70mila nuovi.
a pagina 7 **Testa**

«Studenti e famiglie spingono la domanda di alloggi, in dieci anni ne servono altri 70.000»

Ance: in regione cresceranno studenti e turisti, vanno cambiate le regole

I costruttori

Cresce il fabbisogno abitativo di famiglie e giovani e le imprese di costruzione sono pronte a fare la loro parte. «È necessario aggiornare le regole e costruire, insieme alle istituzioni e al mondo del lavoro, un nuovo modello fondato su trasparenza, partenariato pubblico-privato e strumenti economici innovativi», è l'invito del presidente dell'**Ance** regionale Maurizio Croci che, nel corso di un'assemblea pubblica, ieri all'Opificio Golinelli ha illustrato la ricerca «Residenza e occupazione in **Emilia-Romagna**: costruire risposte per generare futuro» realizzata dal Centro ricerche economiche sociali di mercato per l'edilizia.

Lo studio stima nei prossimi dieci anni una domanda di quasi 70 mila nuovi alloggi nei dieci capoluoghi; un dato che evidenzia un divario strutturale con l'attuale capacità produttiva, ferma a 1.230 abitazioni all'anno. Per i costruttori la quota di edilizia residenziale

sociale prevista in caso di nuove costruzioni, soprattutto in locazione, risulta oggi «economicamente insostenibile». «Il sistema attuale rende sempre più difficile per le imprese realizzare nuove abitazioni, sia a mercato libero sia di Ers — denuncia Croci —. Servono regole aggiornate, strumenti

urbanistici più efficaci e una strategia condivisa per rispondere alla crescente domanda abitativa delle famiglie più fragili e dei giovani». In particolare, tra il 2013 e il 2023 la popolazione è cresciuta di 16.500 abitanti, mentre le famiglie sono aumentate di quasi 50 mila unità. Per il prossimo decennio si stimano altre 46-67 mila nuove famiglie: la domanda abitativa è alimentata non solo dalla crescita demografica, ma soprattutto dalla frammentazione dei nuclei familiari. La domanda teorica di 69 mila case richiederebbe, insomma, almeno 6.900 nuovi alloggi all'anno, cinque volte di più rispetto a oggi. Questo divario, insiste **Ance**, rischia di aggra-

vare l'accesso alla casa sia per chi è alla ricerca di alloggi nel mercato libero sia per chi può rivolgersi all'Ers.

Come noto, studenti e affitti brevi rappresentano «pressioni crescenti sul mercato» con prezzi di vendita che tra il 2019 e il 2024 sono cresciuti in

modo disomogeneo: dal +25% a Reggio Emilia al +22% a Parma fino al +2,1% dell'area di Forlì-Cesena, mentre Ferrara è la città più economica. Tra inflazione e crisi delle materie prime, i costruttori emiliano-romagnoli sono convinti che per ottenere un equilibrio economico sarebbe allora necessario un aumento dei prezzi di vendita (+20%) e dei canoni di affitto (+50%, da 80 a 120 euro al mese). A Bologna, per esempio, il Comune ha fissato l'ambizioso obiettivo di 7.500 alloggi Ers in dieci anni, prevedendone almeno il 20% nelle nuove costruzioni private. Per raggiungere il tra-

guardo servirebbero però 37.500 abitazioni, 3.750 alloggi all'anno contro gli 800 at-

tuali. «Con i prezzi di costruzione odierni e le regole vigenti — ribadisce quindi Croci —, le imprese non riescono a realizzare alloggi sociali. Se vogliamo garantire un futuro alle nostre città, dobbiamo costruire un nuovo modello. La Regione ha avviato percorsi innovativi, come i corsi di formazione per amministratori locali e operatori sullo sviluppo dei piani finanziari per l'edilizia, tuttavia è fondamentale definire insieme alle amministrazioni comunali

regole e strumenti chiari».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Alessandra Testa

50 mila

Tra il 2013 e il 2023 la popolazione in regione è cresciuta di 16.500 abitanti, mentre le famiglie sono aumentate di quasi 50 mila unità

1.230

L'attuale capacità produttiva è ferma a 1.230 abitazioni all'anno. La quota di edilizia residenziale sociale prevista è insostenibile



Riuniti
L'assemblea pubblica di Anche Emilia-Romagna ieri all'Opificio Golinelli con il presidente Maurizio Croci



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

163269

Ance: «Il Passante è una priorità O perderemo finanziamenti»

L'associazione dei costruttori emiliani sull'infrastruttura: «È strategica per il Paese, va fatta»
E sull'emergenza abitativa: «Servono regole aggiornate e strumenti urbanistici più efficaci»

di **Giorgia De Cupertino**

«Il Passante? Va fatto. È questa la vera priorità». Non usa giri di parole **Stefano Betti**, presidente di **Ance** Emilia Area Centro, evidenziando l'utilità dell'opera non solo per Bologna, ma per l'intero Paese. «Bisogna procedere con tempestività, per rispondere così alle esigenze del territorio. Voglio ricordare che il Passante è un'opera che riguarda sì questa città in senso fisico, ma che sarà strategica per tutta l'Italia, per il passaggio delle merci e non solo».

La priorità, secondo **Betti**, sembra quindi quella di «realizzarlo in fretta – ribadisce –, perché l'allocatione dei finanziamenti all'interno degli accordi con Anas deve essere rispettata. Il rischio è che questi finanziamenti vadano da altre parti e non

possiamo permettercelo. Siamo a un punto di non ritorno, bisogna procedere: un passo indietro comporterebbe un danno per la città, per il circondario, la regione e il Nord Italia».

Ieri, in occasione dell'assemblea pubblica, l'associazione ha poi acceso i riflettori sull'emergenza abitativa: la ricerca realizzata da Cresme stima, nei prossimi 10 anni, una domanda di quasi 70.000 nuovi alloggi nei capoluoghi delle province. Un numero che supera di gran lunga l'attuale ritmo annuo di produzione di 1.230 nuove abitazioni: per soddisfare la domanda sarebbe necessario realizzarne almeno 6.900, un numero cinque volte superiore. Di questi 70.000 alloggi, ben 19.157 sarebbero necessari solo a Bologna.

La ricerca stima 55.000 famiglie in più in regione nei prossimi 10 anni, una crescita che inte-

resserà tutte le città, tra cui quella felsinea (14.192). Gli studenti fuori sede, invece, sono aumentati del 33% tra il 2014 e il 2024 fino ad arrivare a quota 115.000 nel 2023/2024 (48.061 solo a Bologna) e generano una domanda potenziale di 44.000 alloggi. Grande attenzione è stata dedicata al tema dell'edilizia residenziale sociale: se a Bologna il Comune ha fissato obiettivi ambiziosi con 7.500 alloggi Ers in 10 anni, prevedendo almeno il 20% nelle nuove costruzioni private, per raggiungere il traguardo servirebbero 37.500 abitazioni in un decennio, cioè 3.750 alloggi all'anno contro gli 800 attuali. «Il sistema rende sempre più difficile per le imprese realizzare nuove abitazioni – spiega il presidente di **Ance** Emilia-Romagna, Maurizio Croci –. Servono regole aggiornate, strumenti urbanistici più efficaci e una strategia condivisa».



Ieri all'Opificio Golinelli si è svolta l'assemblea pubblica dell'associazione



Preferenziali aperte al tram

IN VIA SAFFI



Passa l'odg dei meloniani

Quartiere, la maggioranza si astiene

Il Porto-Saragozza ha chiesto al Comune di consentire il passaggio di ambulanze e forze dell'ordine sulle corsie del tram già realizzate in via Saffi. La proposta, presentata da Fdl, è stata discussa in Consiglio di Quartiere e la maggioranza si è astenuta consentendo così l'approvazione del documento con i voti di Fdi, Forza Italia e Sinistra unita

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

163269

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

"Far tornare i conti sull'ERS": tavolo Regione-privati in Emilia-Romagna

09 Lug 2025 ► di Giorgio Santilli

Convergenza sull'obiettivo di "mettere a terra gli interventi per la realizzazione degli alloggi" al convegno organizzato dall'Ance Emilia-Romagna. La ricerca del Cresme fa chiarezza sui numeri relativi a fabbisogno abitativo, costi, canoni, abitazioni realizzate. I costruttori contestano la norma della legge regionale 24/2017 che impone una quota di almeno il 20% di alloggi Ers sul totale. Croci: "Occorre una strategia condivisa da tutti gli attori, con un nuovo modello per coniugare sostenibilità economica e diritto alla casa"

I conti non tornano nell'edilizia residenziale sociale, si è allargata la forbice fra i costi crescenti sopportati dai costruttori e il canone di affitto che deve comunque rispettare un limite massimo proporzionale al reddito di chi abita l'alloggio sociale: questo sta producendo da tempo un impasse nonostante ci sia ormai una larga convergenza fra la politica e il mondo dell'impresa che sia questo uno degli strumenti da "mettere a terra" al più presto per dare una prima risposta al fabbisogno crescente di alloggi a prezzo sostenibile per larghe fasce della popolazione. Dall'Emilia-Romagna, regione che è sempre stata all'avanguardia nelle soluzioni al disagio abitativo e che oggi vede a rischio il suo stesso modello di sviluppo

economico per la difficoltà di reperire alloggi sostenibili per i lavoratori, arrivano segnali della volontà dei principali attori in gioco (Regione, comuni, imprese) di trovare le convergenze necessarie per superare le distanze attuali e tradurre gli obiettivi comuni in modelli percorribili.

Lo spunto è venuto ieri dal convegno organizzato a Bologna da Ance Emilia-Romagna per presentare la ricerca realizzata dal Cresme e presentata dal direttore dell'istituto, Lorenzo Bellicini. La discussione che ne è seguita ha portato all'idea di aprire al più presto un tavolo cui partecipino tutti i soggetti interessati per dar vita a un confronto proprio sui numeri. Ha sintetizzato il presidente di Ance Emilia-Romagna, Maurizio Croci: "Le imprese di costruzione sono pronte a fare la loro parte, ma i modelli attuali non consentono una produzione sostenibile di alloggi sociali. Occorre una strategia condivisa tra tutti gli attori del sistema".



*Maurizio Croci,
presidente di Ance
Emilia-Romagna*

Per i costruttori dialogare significa anche sgomberare il campo dall'articolo 34 della legge regionale 24/2017 che impone una quota minima del 20% di alloggi ERS rispetto a un'80% di edilizia libera. "L'Edilizia Residenziale Sociale, soprattutto in locazione - sostiene Croci - risulta oggi economicamente insostenibile con i modelli tradizionali. Lanciamo un appello per aggiornare le regole e costruire, insieme alle istituzioni e al mondo del lavoro, un nuovo modello fondato su trasparenza, partenariato pubblico-privato, strumenti

urbanistici più efficaci e strumenti economici innovativi".

I numeri della ricerca Cresme

La ricerca del Cresme stima nei prossimi dieci anni una domanda di quasi 70.000 nuovi alloggi nei dieci capoluoghi della regione. Un dato che evidenzia un divario strutturale con l'attuale capacità produttiva, ferma a 1.230 abitazioni all'anno. Tra il 2013 e il 2023, nei dieci capoluoghi emiliano-romagnoli la popolazione è cresciuta di 16.500 abitanti, mentre le famiglie sono aumentate di quasi 50.000 unità. Per il prossimo decennio si stimano altre 46.000-67.000 nuove famiglie, con una previsione centrale di 55.000. La domanda abitativa è quindi alimentata non solo dalla crescita demografica, che in questa regione continua nonostante il trend nazionale drammaticamente in regresso, ma soprattutto dalla frammentazione dei nuclei familiari, sempre più piccoli e bisognosi di nuove abitazioni.

Nei prossimi dieci anni nei capoluoghi dell'Emilia-Romagna potrebbe generarsi quindi una domanda teorica di circa 69.000 nuovi alloggi. Una cifra che supera di gran lunga l'attuale ritmo annuo di produzione edilizia, che è oggi nei dieci capoluoghi di 1.230 nuove abitazioni, mentre la domanda stimata per il decennio 2023-2033 richiederebbe almeno 6.900 nuovi alloggi l'anno, ovvero cinque volte di più. Questo divario evidenzia un problema strutturale, che rischia di aggravare ulteriormente l'accesso alla casa, sia per chi è alla ricerca di alloggi nel mercato libero sia per chi, con redditi medio-bassi, può rivolgersi all'ERS.

Studenti e affitti brevi: pressioni crescenti sul mercato

Agli squilibri strutturali si somma la pressione determinata da fattori specifici. Gli studenti fuori sede, aumentati del 30% in dieci anni fino a 115.000 nel 2023/24, con soli 4.200 posti letto disponibili, generano una domanda potenziale di 44.000 alloggi. Le case occupate ad oggi dagli studenti e le case utilizzate per gli affitti brevi, coprono il 37% dello stock di patrimonio non occupato da residenti stimato dall'ISTAT (a Bologna si arriva al 92%). Secondo il censimento dell'ISTAT, il patrimonio non occupato da residenti è pari a 141.132 alloggi in tutta la regione, perciò la sola domanda aggiuntiva potenziale degli studenti è pari al 31,4% di questo patrimonio.

Prezzi delle compravendite in aumento e mercato della locazione in trasformazione

Tra 2019 e 2024 i prezzi di vendita in Emilia-Romagna sono cresciuti in maniera generalizzata ma in modo disomogeneo (dal +25% a Reggio Emilia al +22% a Parma fino al +2,1% di Forlì-Cesena), mentre Ferrara resta la città più economica. Il livello dei prezzi molto diverso mette in evidenza le difficoltà nel portare avanti delle politiche omogenee, in particolare nel campo della risposta alla domanda abitativa più debole.

Il mercato della locazione mostra segnali di ripresa dell'offerta, accompagnati però da profondi cambiamenti: crescono gli affitti temporanei, i contratti parziali (con il

proprietario che mantiene una stanza), le richieste di garanzie come assicurazioni e fidejussioni, e in alcuni contesti torna competitivo anche il canone concordato. Nel 2025 queste dinamiche risultano in ulteriore accelerazione.

ERS in locazione: un equilibrio economico ancora lontano

A tutte queste dinamiche si aggiunge l'aumento dei costi di costruzione, spinti da inflazione e crisi delle materie prime, che rende difficile realizzare ERS con i modelli tradizionali: simulazioni su interventi-tipo evidenziano tassi di rendimento negativi o inferiori al costo del debito, rendendo l'investimento non più realizzabile perché non conveniente.

La Regione Emilia-Romagna ha avviato un percorso di formazione e sperimentazione per valutare la fattibilità concreta di nuovi modelli per l'ERS, soprattutto in locazione, dove è più difficile rendere sostenibili i progetti per gli operatori privati. Dalle simulazioni emerge che per ottenere un equilibrio economico sarebbe necessario un forte aumento dei prezzi di vendita (+20%) e dei canoni di affitto (+50%, da 80 a 120 euro al mese).

A Bologna, il Comune ha fissato obiettivi ambiziosi, con 7.500 alloggi di ERS in dieci anni, prevedendo almeno il 20% di edilizia sociale nelle nuove costruzioni private. È un piano che, se dispiegato, cambierebbe di molto la capacità attrattiva di Bologna, in particolare per i giovani e le categorie più fragili. Per raggiungere questo traguardo

servirebbero però complessivamente 37.500 abitazioni in un decennio, ovvero 3.750 alloggi l'anno, un ritmo molto superiore all'attuale incremento medio dello stock abitativo nell'area metropolitana (circa 800 abitazioni annue).

Betti: attenzione a non disarticolare il territorio

Stefano Betti, vicepresidente di Ance, ha ricondotto il discorso a un orizzonte nazionale. "La stagione urbanistica precedente - ha detto - ha prestato poca attenzione ai parametri necessari per rendere economicamente e socialmente sostenibile un intervento. Oggi il piano economico-finanziario è fondamentale per qualunque intervento di edilizia residenziale pubblica perché altrimenti rischiamo che, a certi costi e con certi canoni, gli interventi stiano in piedi solo a Milano e forse a Roma, ma non nel resto d'Italia. Una delle cose che mi impressionano e mi sorprendono della ricerca del Cresme è che anche sulla Via Emilia si presentano situazioni molto disomogenee. Il rischio di una disarticolazione sul territorio è molto forte e la cosa peggiore sarebbe scatenare guerre per attrarre risorse e proposte che favoriscano uno e danneggino l'altro. Anche per questo abbiamo bisogno dei nuovi strumenti legislativi nazionali che chiediamo da tempo, come la legge sulla rigenerazione urbana e la riforma del testo unico dell'edilizia".

Betti ha anche voluto ricordare che "non c'è solo un problema di ERS, ma anche un gigantesco problema di ERP, che non sta in piedi senza un contributo pubblico".

Buia: cartolarizzazioni come prevede il piano Confindustria-Ance

Per il presidente dell'Unione parmense degli Industriali ed ex presidente di Ance, Gabriele Buia, va risolta a monte la questione finanziaria se si vuole un decollo effettivo del Piano casa su scala nazionale. La soluzione non può essere lasciata a stanziamenti statali di 60 milioni l'anno per dieci anni dal 2027, come è previsto oggi dalle azioni del ministero delle Infrastrutture. Né sarebbero sufficienti i 400 milioni integrativi cui Matteo Salvini aspira come spese Pnrr non spese per i Pinqua.

Buia ha ricordato il piano casa di Confindustria di cui è uno degli autori. "Dobbiamo puntare su una nuova stagione di cartolarizzazioni - dice Buia - che nulla abbiano a che fare con le esperienze del passato e che possano contare su una garanzia dello Stato che vada dal 3 al 10 per cento. In questo modo, con una leva uno a dieci, avremmo le risorse necessarie per affrontare davvero una emergenza come quella abitativa. Fuori di questo facciamo discorsi che non portano da nessuna parte". Buia si è anche rivolto all'assessore regionale alle politiche abitative, Giovanni Paglia, che aveva dato notizia di un finanziamento della BEI per 200 milioni. "Dovreste usare questi fondi - ha detto Buia - come garanzie su uno strumento finanziario come le cartolarizzazioni che interectterebbe un ammontare di risorse ben più ampio dal risparmio privato che oggi giace nei conti correnti".

Paglia: subito un confronto sui numeri

L'assessore Paglia, oltre a spiegare cosa sta facendo la regione per recuperare risorse finanziarie, ha dato una immediata disponibilità ad aprire un confronto concreto sui numeri per individuare un nuovo modello di intervento. "Vedo - ha detto - una larga convergenza sull'obiettivo di mettere a terra questi interventi. A noi quello che interessa è realizzare alloggi. Quindi già da lunedì sono disponibile ad aprire un confronto con le imprese, i sindacati e l'Anci per individuare metodologie che ci portino alla realizzazione concreta degli interventi".

Ance: «In Emilia Romagna c'è fame di case La domanda attuale è di 70mila appartamenti»

All'assemblea dei costruttori emerge l'emergenza residenziale in tutta la sua gravità

Bologna Per i prossimi 10 anni, stima una nuova ricerca Cresme, nelle principali 10 città dell'Emilia-Romagna è attesa una domanda di quasi 70.000 nuovi alloggi, contro l'attuale «capacità produttiva» ferma a 1.230 abitazioni all'anno. Il punto, per le ditte edili, è che la quota di Edilizia residenziale sociale prevista (a partire da Bologna) in caso di nuove costruzioni, soprattutto in locazione, risulta oggi «economicamente insostenibile» con i modelli tradizionali e avanti così non si può andare. È l'appello di Ance Emilia-Romagna, che chiede a gran voce di «aggiornare le regole e costruire, insieme alle istituzioni e al mondo del lavoro, un nuovo modello fondato su trasparenza, partenariato pubblico-privato» e strumenti economici innovativi.

«Il sistema attuale rende sempre più difficile per le imprese realizzare nuove abita-

zioni, sia a mercato libero sia di Ers nei capoluoghi dell'Emilia-Romagna. Servono regole aggiornate, strumenti urbanistici più efficaci e una strategia condivisa per rispondere alla crescente domanda abitativa delle famiglie più fragili e dei giovani», così il presidente di Ance Emilia-Romagna, Maurizio Croci, mercoledì pomeriggio all'assemblea pubblica dell'associazione, a Bologna. Tra il 2013 e il 2023, considera anche Croci sulla base della ricerca, nei 10 capoluoghi emiliano-romagnoli la popolazione è cresciuta di 16.500 abitanti, mentre le famiglie sono aumentate di quasi 50.000 unità. Per il prossimo decennio si stimano altre 46.000-67.000 nuove famiglie, con una previsione centrale di 55.000: la domanda abitativa è quindi alimentata «non solo dalla crescita demografica, ma soprattutto dalla frammentazione dei nu-

clei familiari, sempre più piccoli e bisognosi di nuove abitazioni», si legge nello studio Cresme.

La domanda teorica di quasi 70.000 case, per la precisione 69.000, richiederebbe almeno 6.900 nuovi alloggi all'anno, cinque volte di più rispetto a oggi. Questo divario, insiste Ance, rischia di aggravare l'accesso alla casa sia per chi è alla ricerca di alloggi nel mercato libero sia per chi, con redditi medio-bassi, può rivolgersi all'Ers. Studenti e affitti brevi rappresentano «pressioni crescenti sul mercato», in tutto questo, tenendo conto che tra 2019 e 2024 i prezzi di vendita in Emilia-Romagna sono cresciuti in modo disomogeneo (dal +25% a Reggio Emilia al +22% a Parma fino al +2,1% dell'area di Forlì-Cesena), mentre Ferrara resta la città più economica.

Per ottenere un equilibrio economico, si ragiona all'as-

semblea pubblica di Ance, sarebbe necessario un aumento dei prezzi di vendita (+20%) e dei canoni di affitto (+50%, da 80 a 120 euro al mese). Appello al quale risponde l'assessore regionale alle Politiche Abitative Giovanni Paglia: «È ora di una grande alleanza sulla casa in Emilia-Romagna - scandisce -. L'Ers va realizzata, è una necessità per tutti. Abbiamo cominciato a intervenire sulla quantità di Erp non utilizzata. Il primo scandalo infatti, è che rappresenta un ambito non in grado di autofinanziarsi. Anno dopo anno registra canoni sempre più bassi, senza capacità di ristrutturazioni e con uno stock di 8% di inutilizzo».

L'idea è di intervenire in quest'ultimo campo: «Abbiamo in piedi un'operazione con la Bei, per prendere 200 milioni di euro di prestiti a trent'anni, a tassi molto più bassi rispetto a quelli del mer-

cato, e ci mettiamo 100 milioni pubblici. Togliamo dall'Erp questi immobili e li mettiamo in Ers, a canone medio da 350 euro di affitto. Un piano per ristrutturare 3.500 immobili in regione». ●



Maurizio Croci
presidente
Ance
dell'Emilia Romagna



In regione
servirebbero
70 mila
case in più



«Piano condiviso»

Emergenza
alloggi, appello
dell'Ance

» 7

Incontro Il presidente dell'Upi Gabriele Buia ha partecipato al dibattito a Bologna

Il nuovo piano di **Confindustria** fra le proposte per l'emergenza

» Il Piano casa di **Confindustria** è un modello per affrontare la crescente richiesta di abitazioni a prezzi accessibili. E a illustrarlo sul palco dell'assemblea **Ance** è stato il presidente dell'Unione **parmense** degli **industriali** Gabriele Buia (che ha ricevuto il mandato di seguire il progetto dal presidente di **Confindustria** Emanuele Orsini).

Dopo la presentazione della ricerca del Cresme, sul palco si sono confrontati **Stefano Betti**, vicepresidente **Ance**, l'assessore regionale alle Politiche abitative Giovanni Paglia, Lanfranco De Franco (vicepresidente Anci E-R e vicesindaco di Reggio) e Buia. Un dibattito che potrebbe portare a qualcosa di più concreto: un tavolo di lavoro operativo. «Si potrebbe realizzare una grande alleanza per la casa in **Emilia-Romagna**», ha detto Paglia.

I livelli degli affitti ostacolano la mobilità dei lavoratori sul territorio. Il Piano casa, ha detto Buia, «si basa su un obiettivo importante:

Assemblea Ance Emilia-Romagna ha tenuto la sua assemblea all'Opificio Golinelli a Bologna. Il dibattito ha messo a confronto **imprenditori** e istituzioni.

fare in modo che l'affitto non superi il 30% del reddito del singolo lavoratore o del reddito familiare». Il progetto analizza la dotazione di immobili pubblici e la possibilità che le Pubbliche amministrazioni destinino aree per queste necessità. Il cuore del meccanismo del Piano casa - che è stato presentato al governo - è l'utilizzo del risparmio privato (raccolto dai fondi) con la garanzia dello Stato. La cartolarizzazione, prevista dall'ordinamento ma un po' «dimenticata» nel tempo. «Potrebbe dare linfa all'imprenditoria territoriale - dice Buia - che lancino progetti di edilizia sociale» (Ers, edilizia residenziale sociale, cioè alloggi a canoni d'affitto calmierati). «Oggi abbiamo un risparmio privato di 5.500 miliardi - aggiunge Buia - Ogni anno giacciono inutilizzati 1.500 miliardi sui conti correnti»: da questo bacino potrebbero arrivare risorse importanti «per risolvere un problema vitale per l'economia italia-

na». Le imprese sul territorio, ha aggiunto, «possono creare l'indotto e il volano per questi progetti».

«La casa è un problema sociale e collettivo, non di edilizia», riassume **Stefano Betti**.

Il dibattito si è acceso su edilizia popolare (Erp) e sociale (Ers). L'assessore Paglia ha apprezzato le proposte di Buia sulla cartolarizzazione. E ha spiegato che la Regione ha iniziato a lavorare su alloggi Erp non utilizzati. Grazie a un'operazione con la Banca europea degli investimenti, investe 300 milioni in totale per trasformarli in Ers. E con questi affitti (350 euro circa) si finanzia un piano per ristrutturare il patrimonio pubblico (impossibile con affitti a 120 euro). Buia ha fatto notare che però «l'Erp è una necessità importante e solo voi (enti locali, ndr) potete dare risposte» e ha suggerito di mantenere l'attenzione su questo tipo di alloggi.

A.V.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



163269



L'ECO DELLA STAMPA®
LEADER IN MEDIA INTELLIGENCE



Edilizia Nei prossimi 10 anni serviranno quasi 70mila alloggi in più in **Emilia-Romagna**

«Strategie condivise sulla casa»

L'Ance regionale chiede regole aggiornate e sostenibilità per le imprese

» Per i prossimi dieci anni si stima che, nei dieci capoluoghi emiliano-romagnoli, il numero di famiglie crescerà di 46mila-67mila unità, con una previsione centrale di 55mila, e che si genererà una domanda teorica di circa 69mila alloggi. È quanto emerge dalla ricerca «Residenza e occupazione in **Emilia-Romagna**: costruire risposte per generare futuro», realizzata dal Cresme e presentata ieri a Bologna all'assemblea di **Ance** Emilia-Romagna. Questi numeri comportano una domanda stimata per il decennio 2023-2033 di 6.900 nuovi alloggi all'anno, mentre oggi la produzione edilizia annuale è di 1.230 nuove case.

Sul fabbisogno abitativo, l'associazione degli **imprenditori** edili sottolinea: le imprese «sono pronte a fare la loro parte, ma i modelli attuali non consentono una produzione sostenibile di alloggi sociali. Occorre una

strategia condivisa tra tutti gli attori del sistema. L'Edilizia residenziale sociale (Ers), soprattutto in locazione, risulta oggi economicamente insostenibile con i modelli tradizionali. **Ance** lancia un appello per aggiornare le regole e costruire, insieme alle istituzioni e al mondo del lavoro, un nuovo modello fondato su trasparenza, partenariato pubblico-privato e strumenti economici innovativi».

Ad alimentare la domanda, notano i costruttori, non è solo la crescita demografica, ma soprattutto la frammentazione dei nuclei familiari, sempre più piccoli e bisognosi di nuove abitazioni. A questo si aggiunge la pressione determinata da fattori specifici: come quella degli studenti fuori sede, aumentati del 30% in dieci anni fino a 115mila nel 2023/24 che, a fronte di 4.200 posti letto disponibili, generano una domanda potenziale di 44mila alloggi.

Parallelamente, l'aumento

dei costi di costruzione, spinti da inflazione e crisi delle materie prime, rende difficile realizzare Edilizia residenziale sociale (Ers) con i modelli tradizionali: simulazioni su interventi tipo evidenziano tassi di rendimento negativi o inferiori al costo del debito, rendendo l'investimento non più realizzabile perché non conveniente.

Il direttore del Cresme Lorenzo Bellicini ha presentato la ricerca, che sviscera numerosi aspetti, dai trend demografici delle città capoluogo alle caratteristiche del mercato immobiliare.

«Il sistema attuale rende sempre più difficile per le imprese realizzare nuove abitazioni, sia a mercato libero sia di Edilizia residenziale sociale (Ers) nei capoluoghi dell'**Emilia-Romagna** - afferma il presidente di **Ance** Emilia-Romagna Maurizio Croci, rivolto alle istituzioni regionali e locali - Servono regole aggiornate, strumenti urbani-

stici più efficaci e una strategia condivisa per rispondere alla crescente domanda abitativa delle famiglie più fragili e dei giovani».

«Con i prezzi di costruzione odierni e le regole vigenti - aggiunge Croci - le imprese non riescono a realizzare alloggi sociali. Se vogliamo garantire un futuro alle nostre città, dobbiamo costruire un nuovo modello che renda possibili interventi in grado di coniugare sostenibilità economica, qualità urbana e diritto alla casa. La Regione ha avviato percorsi innovativi, come i corsi di formazione per amministratori locali e operatori sullo sviluppo dei piani finanziari per l'edilizia, dimostrando grande lungimiranza e la volontà di ragionare come un sistema territoriale integrato. Tuttavia, è fondamentale definire insieme alle amministrazioni comunali regole e strumenti chiari».

r.eco.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Relatori

Qui sopra, Maurizio Croci. A fianco, il dibattito fra (da sinistra) Giovanni Pagnola, Lanfranco De Franco, Gabriele Buia e **Stefano Betti**.



Appello dei costruttori “Servono 69 mila case nei prossimi dieci anni”

Indagine **dell'Ance**: “Noi siamo pronti, ma vanno cambiate le norme sull'edilizia sociale”. Laudani: “A Bologna 13 mila alloggi vuoti”

di **MARCO BETTAZZI**

Nei prossimi dieci anni nelle dieci città principali **dell'Emilia-Romagna** a causa dell'aumento della popolazione e del numero delle famiglie (sempre più piccole e frammentate) ci sarà bisogno di 69mila nuove case, di cui oltre 19mila solo a Bologna. Ma le nuove costruzioni viaggiano a un ritmo di 1.230 abitazioni all'anno per tutta la regione e 519 nel capoluogo. Questa differenza crea un gap difficilmente sanabile, soprattutto considerando che le regole attuali di realizzazione di alloggi sociali rendono economicamente non sostenibile la loro costruzione.

È quanto sostiene un'indagine realizzata dal Cresme su commissione **dell'Ance Emilia-Romagna**, l'associazione dei costruttori di **Confindustria**, e presentata ieri. Dati che spingono i costruttori a lanciare un appello alle istituzioni. «Le imprese sono pronte a fare la loro parte, ma i modelli attuali non consentono una produzione sostenibile di alloggi sociali», spiega il presidente **dell'Ance** regionale Maurizio Croci. Quindi: bisogna rivedere le norme e prevedere incentivi e premialità per far tornare economicamente sostenibili gli investimenti. L'analisi del Cresme parte dalla crescita delle famiglie, che nelle dieci città vedrà 55mila nuovi nuclei familiari (oltre 14mila solo a Bologna), che generano appunto in totale la necessità di 69mila nuovi alloggi. Perché alla crescita e alla trasformazione demografica si sommano poi altri fattori che contribuiscono ad alimentare l'emergenza casa. Come la presenza degli studenti fuori sede, aumentati del 30% in dieci anni, gli aumenti dei prezzi di vendita e di affitto delle abitazioni, la crescita degli affitti brevi

turistici. A Bologna, sottolinea **l'Ance**, il Comune ha fissato «obiettivi ambiziosi» con 7.500 alloggi Ers in dieci anni, con almeno il 20% di edilizia sociale nelle nuove costruzioni. «Per raggiungere questo traguardo però – sottolineano i costruttori – servirebbero complessivamente 37.500 abitazioni in un decennio, ovvero 3.750 alloggi l'anno, un ritmo medio molto superiore all'incremento medio dello stock abitativo nell'area metropolitana, circa 800 abitazioni annue». Numeri che non spaventano l'assessore all'Urbanistica Raffaele Laudani, secondo cui «abbiamo in città 13mila alloggi vuoti e grandi aree militari, **industriali** e ferroviarie». Ma non chiude al dialogo: «Abbiamo lavorato a una variante urbanistica e adesso a una seconda variazione, non possiamo rinunciare all'interesse pubblico». Anche l'assessore regionale Giovanni Paglia raccoglie l'appello, assicurando che «abbiamo bisogno di tutti per una grande alleanza per la casa», e ricorda il piano appena lanciato per la ristrutturazione di 3.500 alloggi pubblici in due anni. «Togliamo da Erp questi immobili vuoti e li mettiamo in Ers», spiega.



 Maurizio Croci, presidente **dell'Ance** regionale



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



163269