



Piano casa, gli interventi al test del 70%

Emergenza abitativa

Per i privati la quota convenzionata fa i conti con i vincoli economici

Operatori immobiliari alla finestra per comprendere regole di ingaggio e correttivi del Piano casa del gover-

no, di cui iniziano oggi le audizioni in Parlamento. Il terzo pilastro punta ad attrarre investimenti privati per case a prezzi e canoni calmierati per la fascia grigia, destinando almeno il 70% degli investimenti all'edilizia convenzionata. Tra i nodi principali segnalati dagli investitori c'è la sostenibilità economica del modello definito dal provvedimento e il fatto

che le semplificazioni più incisive previste si applichino solo ai programmi sostenuti da capitali esteri superiori al miliardo di euro. Per i privati, la riuscita del piano dipenderà dal riequilibrio del rapporto 70/30, l'apertura a opere di sviluppo di portata inferiore, sgravi, disponibilità di aree e certezza sugli iter.

Savojardo, Inzaghi e Zirnstein

—a pag. 5

Piano casa, sfida sulle cifre per l'edilizia convenzionata

Immobiliare. Il decreto punta su capitali privati per affitti e vendite calmierate. Tra costi e margini il nodo è la sostenibilità economica degli sviluppi

Rossella Savojarlo

Ambizioso e da definire soprattutto nei suoi aspetti più operativi. Per il Piano casa del governo iniziano oggi le audizioni in commissione alla Camera, per l'iter di conversione in legge. Tra i tre pilastri del decreto - entrato in vigore l'8 maggio - il più sfidante è probabilmente il terzo, quello dedicato all'edilizia residenziale integrata, pensato per offrire soluzioni accessibili a chi non rientra nell'edilizia pubblica ma non riesce più a sostenere i costi del mercato libero. L'obiettivo è attrarre capitali privati che possano destinare non meno del 70% dell'investimento all'edilizia convenzionata in affitto o in vendita, con prezzi e canoni inferiori del 33% rispetto ai valori di mercato. In questi casi, le operazioni potranno beneficiare di procedure semplificate, tra cui la Scia per ristrutturazioni e demolizioni, l'ampliamento delle volumetrie, conferenze di ser-

vizi accelerate e cambi di destinazione d'uso agevolati. Le più rilevanti però saranno legate a investimenti privati con capitali esteri superiori al miliardo di euro. Tra gli operatori l'annuncio del Piano è stato accolto con favore e sono ora alla finestra per capire modalità di attuazione e ingaggio.

In attesa del perimetro ufficiale d'intervento, è indubbio che la riuscita di questa parte del Piano dipenderà dalla sostenibilità economica che sarà garantita alle operazioni. Per questo, i punti centrali dell'assetto finale che assumerà questa parte del decreto gireranno probabilmente intorno alla sostenibilità della quota del 70% di edilizia convenzionata, agli incentivi annessi e alle soglie di investimento di capitali esteri. «Le semplificazioni previste dal provvedimento consentono di aumentare la sostenibilità economica dei progetti e dare certezza ai tempi» spiega Gabriele Bonfiglioli, chief investment officer di Coima. «Le misure

però - continua - si applicano soltanto a grandi operazioni con oltre un miliardo di capitale estero. Bisognerebbe ampliare il perimetro anche a interventi minori, a capitali italiani e a progetti non solo nuovi. Alcuni di quelli già parzialmente avviati avrebbero bisogno di una maggiore convergenza di risorse. Così si riuscirebbe a generare un effetto moltiplicatore».

Quanto alla soglia del 70%, secondo Bonfiglioli, «molto dipenderà dalla zona d'intervento. Nelle grandi città potrebbe essere sostenibile, soprattutto se la quota destinata verrà considerata superficie aggiuntiva rispetto a quella ordinaria dell'intervento come previsto dal provvedimento. In altre aree potrebbero essere necessari incentivi ulteriori». La sostenibilità dei piani economici-finanziari delle convenzioni sarà infatti essenziale. «Un'impostazione come quella proposta - aggiunge Luca Dondi, amministratore delegato di Patrigest (gruppo Gabetti) - se non associata a contributi a fondo perduto, aree a costo zero, sgravi sugli oneri, rischia di essere scarsamente sostenibile anche in un mercato generoso in termini di ritorni come quello milanese».

In assenza di condizioni straordinarie favorevoli, nelle grandi aree urbane dove i rendimenti sono più certi, secondo Dondi, sarebbe difficile andare oltre la soglia del 30-35% di edilizia convenzionata. Concorda sul tema Alessandro Maggioni, presidente del Consorzio Cooperative Lavoratori, secondo cui sarà importante comprendere anche il dettaglio della ripartizione (della quota del 70%) tra affitto e vendita. «Se parliamo di un'operazione composta, ad esempio, da un 40% di vendita convenzionata a 3.300 euro al metro quadro e da un 30% destinato all'affitto, il bilancio può essere sostenibile. Naturalmente dipende molto anche dalla disponibilità di aree pubbliche e dagli eventuali costi di



bonifica», spiega Maggioni. «In città come Milano, Roma o Bologna - continua - il canone sostenibile per le categorie di lavoratori a cui si rivolge questo provvedimento non può superare i 100-110 euro al metro quadro all'anno».

Oggi a livello nazionale non esiste una quota unica di edilizia convenzionata. La percentuale varia in base al Comune, agli accordi urbanistici e alla tipologia dell'intervento. In generale, nei grandi progetti di rigenerazione urbana la quota si aggira tra il 20% e il 40% della superficie residenziale. A Milano il Piano di governo del territorio (Pgt) prevede in alcuni casi almeno un 20% destinato a edilizia convenzionata. Nei grandi sviluppi urbani recenti, come lo Scalo Farini, la quota di edilizia convenzionata è stata portata al 43% dell'intera superficie residenziale prevista tra vendita e affitto. A Cascina Merlata, il quartiere di UpTown sviluppato da Near (il gruppo nato dall'unione di Redo Sgr ed EuroMilano) si caratterizza per un'ampia mixité, con

oltre 4.500 appartamenti di cui il 50% tra convenzionata (con prezzi sui 3.200 euro al mq) e agevolata. Secondo il management di Near «il rapporto 70/30 è raggiungibile e sostenibile economicamente a condizione che siano garantiti alcuni fattori abilitanti. Bisognerà attendere i contenuti della legge di conversione, ma considerando che il costo di costruzione supera attualmente i 2mila euro al mq, l'obiettivo diventerà raggiungibile se si impostano garanzie, semplificazioni, certezze sui tempi, disponibilità di aree e immobili o altre forme di de-risking». L'interesse degli investitori a ogni modo non manca. «Al di là della percentuale specifica, che potrà risultare più o meno adeguata a seconda delle location e dei contesti territoriali, il principio di fondo viene accolto favorevolmente», chiosa Gabriele Polito, fund coordinator di Investire Sgr. «Per la prima volta dopo 30 anni registriamo un'apertura a investimenti di lungo periodo sull'affordable housing. I

nodi restano gli elevati costi di costruzione e l'incertezza sugli iter».

Percentuali alla mano, gli operatori rilevano qualche criticità anche sulla riduzione del 33% dei prezzi rispetto al mercato, in base ai dati dell'Osservatorio immobiliare (Omi) dell'agenzia delle Entrate. In Italia non esiste infatti un unico valore ufficiale di mercato e senza parametri territoriali per macro-aree, per gli addetti ai lavori l'uso dei valori Omi - che in alcuni casi sottostimano il mercato - potrebbe portare a prezzi troppo bassi per la sostenibilità delle operazioni.

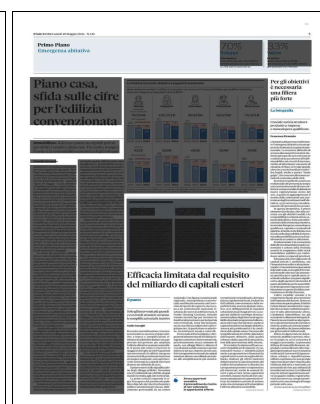
© RIPRODUZIONE RISERVATA

70%
Svilupi

Il parametro

Il decreto prevede che l'edilizia convenzionata non sia inferiore al 70% dell'investimento

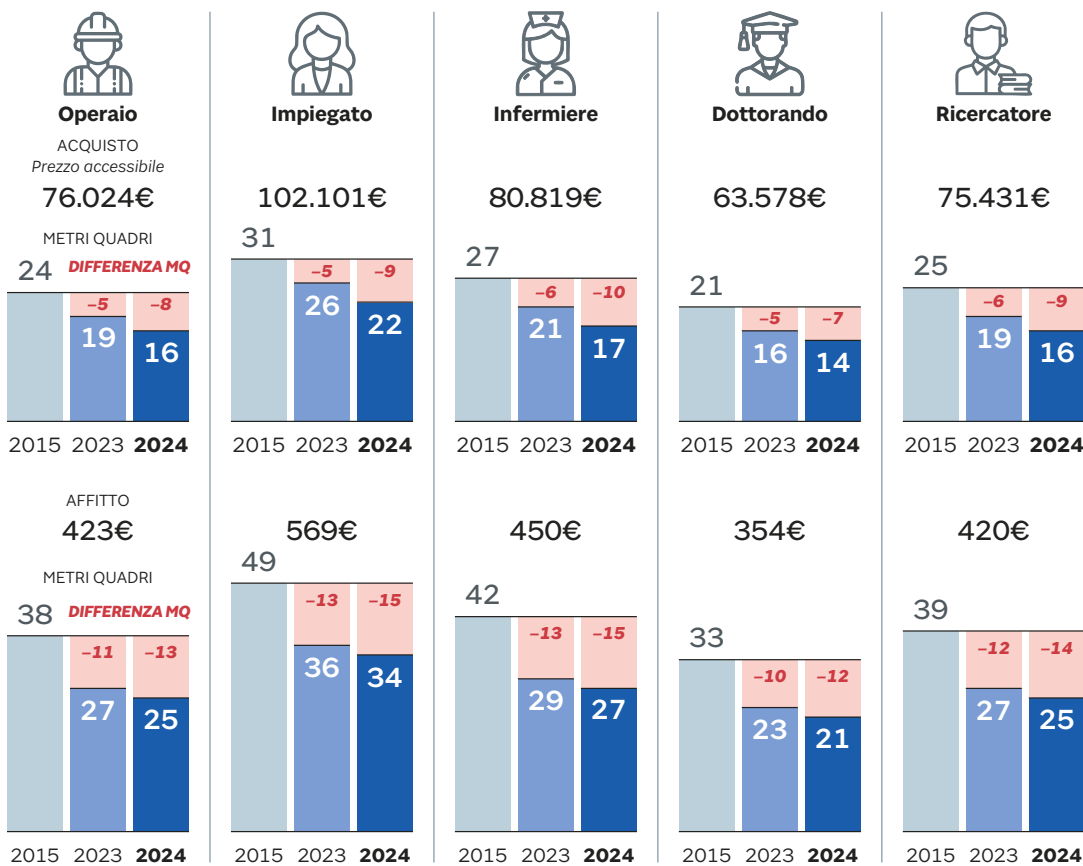
Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



166770

La forbice tra costi abitativi e capacità economica

Metri quadri accessibili* in affitto e in acquisto con mutuo nel Comune di Milano per qualifica retributiva di alcune categorie di dipendenti. *Dati al 2024*



(*) Viene considerata accessibile una rata massima del 30% della retribuzione netta (cui vanno aggiunte le spese condominiali e tasse), ipotizzando mutuo ventennale, tasso 3,5% e copertura dell'80% del valore. Fonte: elaborazione OCA su fonti varie (INPS, OMI)

33%
Valore
Lo sconto
I prezzi di vendita e affitto dovranno essere del 33% inferiori alle quotazioni di mercato

LE PERCENTUALI DEL DIVARIO

65% -27% -23%

Tra il 2015 e il 2024 i prezzi di compravendita delle case in Italia sono cresciuti del 65% e i canoni di locazione del 55%, secondo l'Osservatorio Casa Abordabile (Oca). Nello stesso periodo i salari medi sono aumentati del 24%, mentre quelli di operai e impiegati del 13% e 18%. Incrementi che vanno rapportati a una crescita dell'inflazione del 22% nello stesso periodo. Un ampliamento della forbice che nell'ultimo anno è stata più alta sugli affitti che sui prezzi.

Il divario tra salari netti e l'accessibilità alla casa se posto in termini percentuali appare ulteriormente pesante per le qualifiche medio-basse. Dal 2015 al 2024 le categorie degli operai hanno visto l'indice dei metri quadri sostenibili ridursi del 27,7%, mentre gli impiegati hanno subito una riduzione leggermente meno marcata del 24,5%. Simili le soglie critiche che riguardano le categorie più basse del comparto dei dipendenti pubblici.

Anche nel caso della locazione, la progressiva riduzione dell'accessibilità alla casa è generalizzata per tutte le categorie, ma in termini percentuale accentuata per le qualifiche medio-basse: operai e dipendenti pubblici hanno visto l'indice dei metri quadri accessibili ridursi del 23,6% dal 2015 al 2024. Anche per la categoria degli impiegati le percentuali restano comunque elevate, con riduzioni che superano il 20%.

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



Real Estate 24

Edilizia off-site,
manca una filiera
industriale

Maria Chiara Voci — a pag. 13

Costruzioni, l'off-site velocizza ma manca la filiera industriale

Edilizia. I processi standardizzati offrono soluzioni sostenibili per l'attuale emergenza abitativa, scarseggiano però cultura progettuale, cantieri (che sono perlopiù al Nord) e strategia nazionale

Pagina a cura di
Maria Chiara Voci

L'industrializzazione dei processi edilizi avanza in Italia e diventa leva strategica per la rigenerazione urbana e per la programmazione di nuove case: dal social housing alle residenze per studenti, fino all'edilizia pubblica e al rinnovamento di immobili essenziali come scuole e ospedali. La sfida non è tecnologica: grazie ad aziende, progettisti e *think tank* che hanno trainato il comparto (Edera, impresa sociale nata dall'esperienza internazionale di EnergieSprong, ne è un esempio) i modelli costruttivi sono maturi e le realizzazioni, concentrate soprattutto nel Nord Italia, crescono.

Come emerso a Riva del Garda durante le due giornate di Rebuild - evento che per primo ha portato alle nostre latitudini il concetto dell'*off-site* oltre dieci anni fa - l'uso di questi "metodi moderni" consente risparmi certificati anche del 15-20% rispetto all'edilizia tradizionale. Ciò che manca, però, è una cultura progettuale e di cantiere diffusa, una strategia nazionale unitaria e una coesione più forte fra gli attori di questa nuova e promettente filiera. Proprio la frammentazione rischia di rallentare l'adozione di processi ormai imprescindibili per trasformare il settore delle costruzioni in una vera industria.

Proprio questa consapevolezza,

unita alla convinzione del ruolo che l'*off-site* potrebbe avere nell'accelerare la riqualificazione del patrimonio esistente prevista dalla direttiva europea Ecbd IV, ha spinto Enea a dare vita al progetto Ufficio, finanziato dal ministero dell'Ambiente nell'ambito della Ricerca di Sistema Elettrico (Ptr 2022-2024 e 2025-2027) e portato avanti dal Politecnico di Milano, l'Università Politecnica delle Marche e l'Università di Bologna con il contributo di 26 aziende e associazioni di categoria. Primo obiettivo raggiunto: fotografare lo stato dell'arte attraverso un osservatorio nazionale, i cui primi risultati saranno presentati a Roma il prossimo 25 maggio, per poi proseguire il lavoro con tavoli di confronto tematici.

Il confronto Italia-estero

Se in Germania, Svezia e Paesi Bassi più di un edificio su cinque viene già costruito con componenti prefabbricati, in Italia le aziende che usano questa tecnica sono appena 116, concentrate per quasi la metà in Lombardia e Veneto. Il mercato è ancora dominato da sistemi tradizionali. Ad esempio, nei restyling energetici, il capotto termico tradizionale copre il 53% delle soluzioni vendute; le tecnologie *off-site* in acciaio, legno o miste arrivano al 34%, ma solo circa un quarto rientra nei sistemi completamente industrializzati. Tra il 2017 e il 2021 il settore è cresciuto del 50%, spinto dagli incentivi fiscali, senza però crea-

re una filiera strutturata. Eppure i numeri sulle prestazioni sono chiari: isolare un condominio con questi sistemi riduce i consumi energetici fino al 45%, una villetta fino al 33 per cento. Uno studio parallelo ha inoltre identificato 164 varianti di materiali isolanti ricavabili da scarti industriali — lana di pecora, cellulosa, poliuretano da imballaggi — di cui almeno 20 considerate promettenti e già mature sotto il profilo tecnico e logistico: un serbatoio di economia circolare ancora quasi del tutto inutilizzato. «L'*off-site* riduce tempi e costi, ma viene impiegato quasi esclusivamente per le nuove costruzioni — afferma Ilaria Bertini, direttrice del Dipartimento Efficienza Energetica di Enea —. Al contrario, per il retrofit esistono poche iniziative e senza filiera, specie al Sud. Solo aggregando domanda e offerta si generano le economie di scala necessarie. Il nostro progetto punta a creare aggregazione e diffusione di know-how».

Associazioni e reti

Un impegno che sul mercato vede già da anni attiva Edera, centro di innovazione promosso da Near Sgr, Fondazione Housing Sociale e Ance, che raggruppa un network di circa 100 soggetti tra aziende, progettisti, pubbliche amministrazioni ed enti di ricerca. «Grazie al nostro lavoro — chiosa Thomas Miorin, ceo e founder di Edera — sono state sviluppate e realizzate soluzioni e pro-



getti capaci di comprimere tempi e costi degli interventi, rendendo possibile raggiungere gli obiettivi della Direttiva Case Green e del Piano Casa. Da qualche mese abbiamo dato vita a Offsite Hub, una rete di competenze consolidate per guidare la transizione sociale e ambientale delle costruzioni. Un lavoro che si raccorda con la fondazione dell'associazione IC-Europe, spazio europeo di confronto con le istituzioni impegnate a scrivere le regole del mercato continentale».

Nel frattempo, anche nuovi soggetti si affacciano. A marzo del 2026 ha preso forma l'associazione Inco, promossa da Tecnostrutture, Harpaceas e Brioschi Sviluppo Immobiliare, per spingere un modello italiano di industrializzazione edilizia attento alla sicurezza sismica. «L'Europa traccia una direzione precisa — spiega il presidente Eugenio Kannès —. Il nostro compito è fare in modo che anche l'Italia sia protagonista con una propria via peculiare, adatta alla realtà del nostro patrimonio edilizio. Tre le caratteristiche fondamentali su cui occorre lavorare: sistemi flessibili, capaci di ridurre il rischio sismico oltre che i consumi energetici, e in grado di ibridare i materiali».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

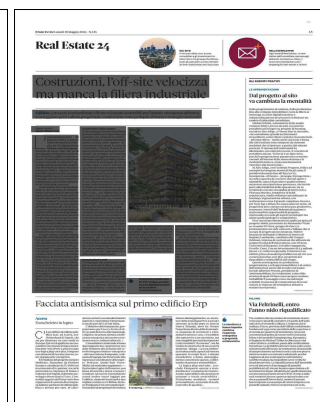


Comparto penalizzato da Pmi troppo piccole, scarsa digitalizzazione ed eccessiva frammentazione



Modelli innovativi.
Progetto di residenze con tecnologia Offsite di MAB Architectura, Milano

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



166770



Facciata antisismica sul primo edificio Erp

Acerra

Esoscheletro in legno

C è un edificio di edilizia pubblica Acer, ad Acerra, nell'hinterland di Napoli, che sta per diventare un case study in Europa. Qui verrà applicato un esoscheletro strutturale in legno lamellare post-teso (Pres-Lam) secondo una logica *plug-and-play*, integrato con elementi di facciate esterne, come doppia pelle energetica.

È il risultato del progetto europeo Multicare, finanziato da Horizon Europe e coordinato da TU Delft con un consorzio di 21 partner, tra cui le università La Sapienza di Roma e Federico II di Napoli, il distretto tecnologico Stress Scarl e l'Acer. L'immobile oggetto dell'intervento ben rappresenta il contesto di un'urgenza italiana: parliamo di edilizia pubblica e privata pre-1970, in calcestruzzo armato con standard sismici superati. L'operazione è interessante anche perché è al Sud Italia.

L'obiettivo del risanamento, pro-

grammato per il 2027 e frutto di oltre 30 anni di ricerca internazionale, è duplice: sicurezza sismica ed efficienza energetica attraverso un sistema unico e industrializzato. «

L'esoscheletro strutturale a basso danneggiamento rappresenta una delle frontiere più avanzate del retrofit integrato sismico-energetico - afferma Stefano Pampanin, ordinario di Ingegneria Strutturale alla Sapienza e coordinatore del progetto *Prin2022 Quake-Safe Green-Shield*, sul medesimo argomento —. Il principio è agire dall'esterno, con bassa invasività e senza evacuare i residenti. Ad Acerra l'esoscheletro creerà inoltre nuovi loggiati per l'edificio, elementi funzionali a una migliore estetica e vivibilità» Stefano Pampanin è tra i principali esperti mondiali di progettazione sismica

a basso danneggiamento, co-inventore della tecnologia Pres-Lam ed è rientrato in Italia dopo 16 anni in Nuova Zelanda, dove ha vissuto l'esperienza diretta della drammatica sequenza di terremoti a Christchurch nel 2010-2011. «Un edificio

che sopravvive a un terremoto, ma resta inagibile per mesi ha rispettato i criteri minimi "da norma", ma ha tradito le aspettative di una società moderna - spiega -. La vera resilienza si misura nella capacità di tornare operativi in tempi brevi. I sistemi esoscheletro a basso danneggiamento consentono questo, combinando sicurezza e sostenibilità».

La logica *plug-and-play*, conclude Pampanin «punta a standardizzare i componenti mantenendo adattabilità alle geometrie esistenti e totale reversibilità. Piattaforme modulari, varianti personalizzate, economie di scala, controllo di qualità».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



La struttura a basso impatto combina risparmio energetico e proprietà antisismiche

ACER E STRESS



Il rendering. L'effetto in facciata





MILANO

Via Feltrinelli, entro l'anno nido riqualificato

Tra i cantieri che raccontano la transizione in atto verso nuovi modelli costruttivi c'è quello dell'asilo nido di via Feltrinelli a Milano. L'impresa che lo realizza, Teicos, proviene dall'edilizia tradizionale: fondata nel 1995 come specialista delle coperture, è cresciuta per quasi trent'anni dentro i processi convenzionali prima di entrare nell'ecosistema Edera e del modello Energiesprong. Il progetto, sviluppato da Michael Tribus Architecture e dal valore di circa 1,6 milioni, punta alla certificazione *Passivhaus*. La prefabbricazione è stata scelta come soluzione più efficiente: la sostituzione dei pannelli di tamponamento sui fronti nord e sud non poteva infatti avvenire con sistemi tradizionali, perché l'aggiunta di una controparete sull'esistente sarebbe risultata incompatibile con le verifiche sismiche previste. La riqualificazione dell'immobile avverrà attraverso il montaggio di pannelli prefabbricati *off-site* per la parte opaca isolata e di serramenti in legno-alluminio per quella finestrata, con struttura portante in barre KVH. Il tetto a falde sarà sostituito da una copertura piana isolata con circa 91 pannelli fotovoltaici, mentre il metano lascerà spazio a una pompa di calore integrata con pannelli radianti. Fine lavori prevista nel 2026.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



166770



Per gli obiettivi è necessaria una filiera più forte

La fotografia

Cruciale sarà la struttura produttiva: imprese e manodopera qualificata

Francesca Zirnstein

L'iniziativa del governo di affrontare l'emergenza abitativa con un approccio di sistema è un passo fondamentale. La crescente difficoltà di accesso alla casa per lavoratori, studenti e giovani, che non si trovano in condizioni da accedere né all'edilizia pubblica né ai costi di mercato, rischia di allontanare una parte di cittadini. Il Piano si rivolge quindi, oltre che a nuclei familiari e individui fragili, anche a questa "fascia grigia", che concorre alla tenuta sociale ed economica delle città.

Il contesto è quello di un mercato residenziale che presenta da tempo una carenza strutturale di nuova offerta: le compravendite di abitazioni nuove rappresentano meno del

10%. A questo si aggiungono per il settore delle costruzioni una contrazione degli investimenti nell'abitativo (-15,5% nel 2025), e un rallentamento dei permessi di costruire.

In questa prospettiva, il primo elemento da valutare, oltre alla coerenza con gli obiettivi sociali, è la compatibilità tra volumi attesi e capacità della filiera. Senza un rafforzamento della struttura produttiva, in termini di imprese, manodopera qualificata, capitale e continuità di pipeline, il rischio è che il limite non sia solo nella disponibilità di risorse, ma nella possibilità concreta di trasformarle in cantieri e abitazioni.

Fondamentale è la conoscenza delle diverse dinamiche sociali, economiche e urbane della Penisola nonché la mappatura dello stock immobiliare pubblico per individuare unità e compendi prioritari.

Il disegno del coinvolgimento di capitali privati è ambizioso, ma l'impostazione solleva alcuni interrogativi. Concentrarsi su operazioni di grande scala, con soglie d'investimento molto elevate e un'attenzione specifica per i capitali esteri, rischia di escludere una parte significativa degli operatori domestici. Il punto più delicato per la sostenibilità dei programmi riguarda la combinazione tra quota di edilizia convenzionata e livello di sconto.

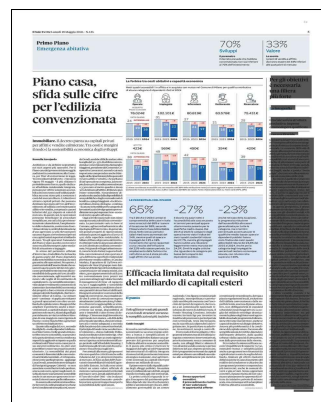
L'altra variabile cruciale è la

componente fiscale, poco presente nell'impianto del decreto. Senza un intervento su questo piano, il rischio è che le misure autorizzative e regolatorie non siano sufficienti a generare il salto dimensionale atteso. L'industria immobiliare sta già scontando i rallentamenti legati all'incertezza normativa e al progressivo calo dei permessi di costruire e sente la carenza di certezza temporale e giuridica che è precondizione per gli investitori istituzionali.

Infine, la rigenerazione del patrimonio, pubblico e privato, rimane il campo su cui si concentra il maggior potenziale. La presenza diffusa di immobili dismessi, degradati o sottoutilizzati offre margini importanti per nuove funzioni residenziali. I processi di rigenerazione urbana e riqualificazione edilizia costituiscono una grande opportunità per dare risposta alla richiesta abitativa e nasconde un potenziale di oltre 550 miliardi di investimenti su circa 270 milioni di mq. Per attivare questa risorsa serve un quadro stabile, regole urbanistiche rinnovate, tempi autorizzativi certi e una strategia di lungo periodo sulla casa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Direttore generale Scenari Immobiliari



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

183458