

ALESSANDRO FRASSINETI



MERCATO IMMOBILIARE DAL 2008 A OGGI: crisi abitativa e risposte dalla cooperazione

**Analisi del tema e un caso di studio
sul modello della cooperativa di abitazione**

Alessandro Frassinetti

**MERCATO IMMOBILIARE
DAL 2008 A OGGI:
crisi abitativa e risposte
dalla cooperazione**

*Analisi del tema e un caso di studio
sul modello della cooperativa di abitazione*

Collana Prassi cooperative n°32



La ricerca è stata realizzata grazie
all'impegno e al contributo
della Fondazione Giovanni Dalle Fabbriche - Multifor ETS
e de La BCC Credito Cooperativo ravennate
forlivese e imolese



www.dallefabbriche-multifor.it



www.labcc.it

**MERCATO IMMOBILIARE DAL 2008 A OGGI:
crisi abitativa e risposte dalla cooperazione**

*Analisi del tema e un caso di studio
sul modello della cooperativa di abitazione*

© 2026 Homeless Book®
www.homelessbook.it

ISBN: 978-88-3276-472-7 (eBook)

Pubblicato in ottobre 2026

Indice

INTRODUZIONE	5
MERCATO IMMOBILIARE DAL 2008 A OGGI: CRISI ABITATIVA E RISPOSTE DALLA COOPERAZIONE	11
Alloggi in proprietà	20
Alloggi in locazione	38
COOPERATIVE DI ABITAZIONE	69
Interventi di Confcooperative Romagna	88
Snoopy Casa S.c.r.l.	91
Progetto di Silver Housing: Comunità Gentile	103
DIFFICOLTÀ DEL MODELLO	111
CONCLUSIONI	115
FONTI	118
RINGRAZIAMENTI	119

INTRODUZIONE

L'attuale congiuntura economica propone in maniera sempre stringente nuove tematiche che trascendono da quelle prettamente economico-finanziarie; difatti hanno assunto fondamentale rilevanza l'emergere di nuovi trend: tra i più impellenti spicca la crisi abitativa largamente diffusa a livello nazionale a partire dalla crisi finanziaria del 2008, considerata una delle cause scatenanti della questione insieme agli aspetti strutturali del sistema economico nazionale.

Il fenomeno riguarda anche fasce di ceto medio nell'acquistare o prendere in affitto alloggi agli attuali prezzi di mercato rendendo perciò imprescindibile l'attivazione di politiche e strumenti adeguati al rilancio dell'edilizia residenziale e in particolare quella sociale.

L'elaborato intende fornire una lettura al fenomeno della crisi abitativa in Italia partendo dalle basi del fenomeno, strutturali e congiunturali, per poi andare a trattare l'accesso alla casa in proprietà o in locazione. In secondo luogo la tesi esamina le risposte dal movimento cooperativo all'argomento evidenziando punti di forza e criticità del modello.

L'emergenza casa in Italia richiede di considerare la questione della stessa non solo come un bene ma anche come un servizio, l'abitare deve tendere al risultato di un progetto d'innovazione sociale capace di creare valore condiviso per la comunità e la pluralità di stakeholder coinvolti.

La crisi abitativa diventa una questione sentita in una società segnata da profondi e continui cambiamenti de-

mografici, economici e sociali e coinvolge diverse generazioni che si trovano, loro malgrado, con risorse sempre più scarse. L'urgenza di rispondere alla crescente necessità di nuovi alloggi deve mirare a contrastare il fenomeno della marginalità socio-abitativa e adeguare l'offerta abitativa ai bisogni emergenti.

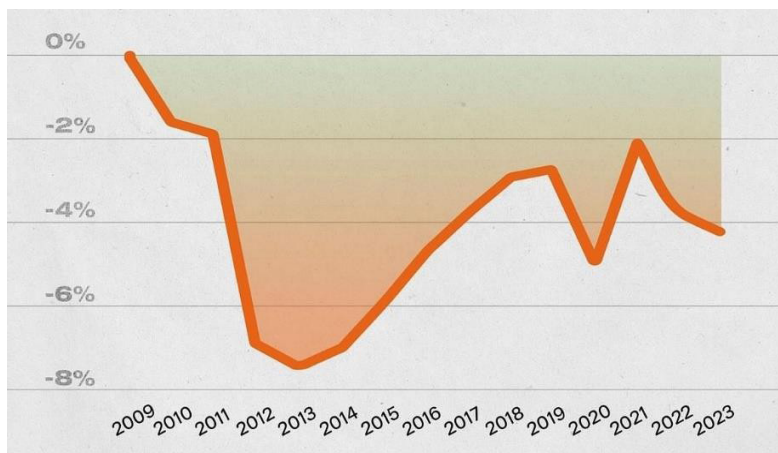
A livello locale il fenomeno è reso ancora più evidente a seguito degli eventi alluvionali del maggio 2023 che hanno reso inagibili numerosi alloggi in alcuni quartieri forlivesi e faentini con un impatto economico stimato di circa 8,5 miliardi di euro di danni complessivi secondo le stime ufficiali della Regione Emilia-Romagna, di cui 2 relativi a edilizia residenziale privata con oltre 70.000 edifici coinvolti.

Il passaggio che il movimento cooperativo intende proporre come mission delle cooperative di abitazione è trasformare la competizione in cooperazione tramite la trasposizione dei valori mutualistici negli ecosistemi urbani e la vocazione alla produzione di impatto sociale intercettando i bisogni della comunità e costruendo una risposta efficace e sostenibile.

I principali problemi alla base della questione crisi abitativa in Italia sono l'erosione del potere d'acquisto delle famiglie italiane da una parte e la configurazione dell'apparato immobiliare nazionale dall'altra.

Il potere d'acquisto delle famiglie italiane si è ridotto nell'anno 2023; nonostante un aumento del reddito disponibile del 4,7% rispetto all'anno precedente, l'inflazione da costi ha ridotto la capacità di spesa degli italiani in quanto i prezzi sono cresciuti maggiormente rispetto ai redditi (stagnanti ai livelli medi degli anni '90) come indicato dai dati Istat.





Erosione del potere d'acquisto delle famiglie italiane (fonte: Istat)

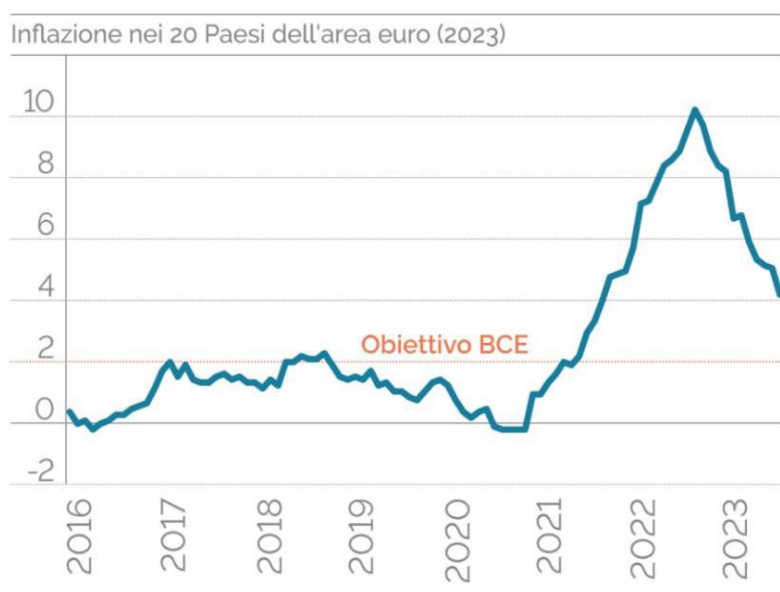
Anche nel 2022 si era registrata una variazione negativa. In generale il potere d'acquisto delle famiglie non si è mai effettivamente ripreso del tutto dalla crisi 2008, ciò significa che gli italiani sono in media più poveri rispetto a 15 anni fa con un calo del potere d'acquisto del 4,3%

Il crollo è da attribuire, oltre alla crisi del 2008, anche a quella dei debiti sovrani del triennio 2011- 2013 durante il governo tecnico Monti quando il potere d'acquisto crollò nella misura dell'8%

La lenta ripresa è stata in seguito vanificata da pandemia e crisi inflattiva con una connessa spirale al rialzo nel livello dei prezzi. Difatti, a partire dall'anno 2020, è aumentata dal 7,7% al 9,4% la quota di individui in condizione di povertà, coinvolgendo circa 5,6 milioni di persone a livello nazionale.

Le famiglie stanno progressivamente fronteggiando difficoltà in tal senso per quanto riguarda i risvolti

negativi che dall'economia finanziaria si trasferiscono a quella reale per effetto di interessi meramente speculativi da altri agenti economici proprio perché la casa è diventata sempre più una rendita (in particolare nelle città turistiche e universitarie) e sempre meno abitazione, oltre a una carenza generalizzata di unità residenziali con le conseguenti criticità nell'individuare alloggio.



Andamento dell'inflazione nell'eurozona (fonte: Eurostat)

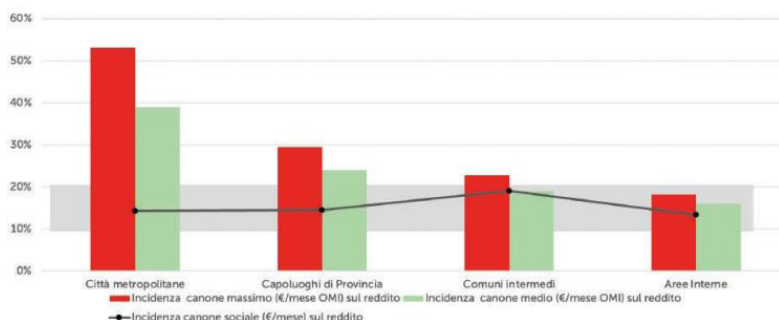
L'inflazione è tornata a salire a partire dal III trimestre 2020 dopo diversi anni su valori bassi, toccando valori minimi con il fenomeno inverso della deflazione. L'Istat mensilmente registra la variazione dei prezzi di un paniere prefissato di beni e servizi rappresentativi dei consumi finali delle famiglie italiane.



I motivi della spinta inflazionistica al termine della pandemia sono dirette conseguenze del conflitto in Ucraina, scarsità di materie prime, instabilità nel Medio Oriente.

La domanda di beni e servizi, in particolare dopo il biennio di lockdown, si è dimostrata più elevata dell'offerta. L'energia risulta la voce di spesa maggiormente impattante nell'aumento di tariffe.

I recenti studi statistici evidenziano che l'incidenza del 30% della voce di spesa dell'affitto o rata di un mutuo sul reddito della famiglia sta diventando ormai insostenibile, un dato che impatta maggiormente nei nuclei familiari individuali.



Incidenza del canone di locazione sul reddito familiare per ripartizione geografica (fonte: Area Proxima srl)

Il grafico mostra l'incidenza del canone massimo e del canone medio sul reddito medio delle famiglie. Nelle città metropolitane il valore supera il 40%. L'offerta cooperativa, indicata dalla linea nera, si attesta invece in una "fascia grigia" (la barra grigia) di incidenza tra il 10 e il 20% come trattato nel terzo capitolo.

I dati di cui sopra denotano di conseguenza come risultati necessario l'intervento pubblico e del movimento cooperativo in direzione di un'offerta abitativa calmierata.

La cooperazione di abitazione, a partire dal secondo dopoguerra, è riuscita a consegnare alloggi sia in proprietà sia in locazione a quasi 1 milione di famiglie in Italia proprio perché la sua stessa nozione si traduce in un'impresa di cooperazione di utenti.

Inoltre è attiva nella promozione di una crescita complessiva della qualità dell'abitare con programmi abitativi sostenibili, trasversali e interconnessi per creare relazioni socio-economiche a vantaggio della società e inclusione dei membri della collettività, in contrapposizione alla finanziarizzazione e accumulazione del patrimonio edilizio passando da una logica speculativa a una base comunitaria e sociale.



Mercato immobiliare dal 2008 a oggi: crisi abitativa e risposte dalla cooperazione

La crisi abitativa trattata nella prima parte dell'elaborato analizza le sue origini a partire dalla crisi finanziaria del 2008, le cui implicazioni nel breve periodo hanno portato a una pesante recessione nel 2009 (l'analisi macroeconomica indica una drastica caduta del PIL del 5%) con una contagiosa e immediata diffusione degli effetti dagli USA all'Europa, alimentata dalla globalizzazione dei mercati.

Nel periodo antecedente durante l'arco temporale 1997-2007 il mercato immobiliare italiano ha assistito a un sorprendente boom. Secondo la ricerca condotta da Cresme, Centro di Ricerche di mercato del settore di edilizia e costruzioni, sono state compravendute nel periodo esaminato quasi 11 milioni di abitazioni compravendute, pari al 35% dello stock abitativo del Paese. Nello stesso intervallo sono cresciuti costantemente del 50% i valori degli immobili e degli affitti.

Difatti nel momento che ha preceduto la crisi finanziaria arrivata in Italia dagli USA si contavano 28 milioni di abitazioni a fronte di 24 milioni di famiglie residenti nel Paese.

Alla base della crisi vi era un processo in corso di sperequazione dei redditi e contestuale accentuazione delle diseguaglianze socio-economiche cui si era cercato di rimediare per via finanziaria. L'incessante creazione di debiti, nello specifico mutui sub prime per l'acquisto

di immobili, era priva di garanzie. I mutui sub prime, concessi ad una clientela che non possedeva sufficienti garanzie, aumentarono in modo esponenziale agli inizi del decennio 2000.

La garanzia sul debito per riottenere l'importo finanziato non era accompagnata da una contestuale analisi approfondita sulla scelta del soggetto finanziato e successivo monitoring. Gli intermediari adottavano in tal senso esclusivamente un approccio "asset based lendings" (iscrivendo ipoteca sugli immobili del mutuo erogato), tutelandosi in caso di default con

l'escussione della garanzia, vale a dire l'immobile stesso.

Le banche (e prima di loro le agenzie di rating creditizio) non implementavano un metodo di valutazione "cash flow based lending", ovvero la capacità del soggetto finanziato di produrre flussi di cassa netti positivi per rimborsare l'impegno finanziario assunto.

La bolla immobiliare statunitense era alimentata da un andamento rialzista del mercato immobiliare. Le banche che concedevano i mutui mettevano in pratica operazioni di cartolarizzazione, ossia rivendita alle società veicolo (a cui trasferiscono il rischio).

Queste ultime iniziarono poi ad emettere obbligazioni legate ai mutui (derivate dagli stessi). L'acquisto delle obbligazioni, secondo la strategia intrapresa, prevedeva di pagare le cedole degli interessi usando le rate dei mutui che avrebbe incassato.

Il mercato americano e mondiale venne successivamente inondato da strumenti finanziari e derivati, valutati positivamente dalle grandi agenzie di rating come asset sicuri.



Furono acquistati da privati, banche, fondi di investimento; offrivano infatti buoni rendimenti con la classificazione di strumenti a basso rischio.

Nel processo di erogazione di mutui gli stessi istituti “impacchettavano” questi ultimi in strumenti finanziari venduti nei mercati per ridurre la rischiosità; teoricamente aggregando questi asset rischiosi si riteneva di ridurre il rischio complessivo (con l’assunzione di diminuire la probabilità che tutti i mutuatari non assolvessero gli impegni finanziari assunti).

La svolta avvenne quando la Federal Reserve stabilì un aumento dei tassi di interessi per diminuire l’inflazione; l’intervento si tradusse in difficoltà per i mutuatari nel ripagare le rate dei mutui, diventate ormai insostenibili nei primi trimestri del 2007.

I mutuatari insolventi si videro perciò costretti a vendere le case da cui conseguì un aumento dell’offerta degli immobili, facendo precipitare le quotazioni delle case e un conseguente crollo del valore degli strumenti finanziari collegati.

Si innescarono perciò un circolo vizioso e successive tensioni finanziarie delle banche che avevano concesso i mutui e acquistato i derivati. Le società veicolo si ritrovarono senza più introiti per pagare gli interessi.

I titoli persero valore, erano stati acquistati da banche e istituzioni finanziarie in tutto il mondo. La crisi si estese a tutto il sistema finanziario globale, le correlazioni socio-economiche della globalizzazione hanno quindi causato il diffondersi di questi effetti nel panorama internazionale.

La crisi, manifestatasi inizialmente come crisi di carattere bancario, ha origine nel settembre 2008 a seguito

del fallimento di una grande banca di sistema statunitense, la Lehman Brothers.

All'evento seguì una perdita di fiducia da parte del sistema economico (i depositanti su tutti) L'istituto era una rinomata banca d'investimento multinazionale coinvolta nella bolla del mercato immobiliare statunitense per il crollo dell'apparato finanziario dei mutui subprime americani.

Quest'ultima era difatti pesantemente esposta a mutui ipotecari residenziali ad alto rischio, concessi in maniera sconsiderata a famiglie senza verificare l'effettivo merito creditizio e la capacità di rientro.

La banca, in un contesto di aumento dei tassi di interesse sui mutui, si è trovata perciò in una situazione di mancanza di liquidità con una conseguente caduta del valore delle sue azioni.

Le banche in Europa che vantavano crediti nei confronti di Lehman Brothers hanno smesso di prestare denaro alle altre banche di sistema, imprese e in particolare alle famiglie chiedendo ai clienti di rientrare dagli affidamenti e non erogando liquidità, si verifica perciò una restrizione del credito.

Questa crisi finanziaria ha impattato pesantemente sulla finanza pubblica, in particolare a causa della riduzione delle entrate (soprattutto un minore gettito fiscale dalle imposte dei consumi per la diminuzione delle spese e minori introiti dalle imposte sui redditi per l'aumento della disoccupazione). Gli Stati hanno fronteggiato questo clima di instabilità economica con un incremento di spesa pubblica. Nella fattispecie il governo statunitense, per evitare ulteriori fallimenti di banche



di sistema, ha adottato interventi di bail in, vale a dire il salvataggio di istituti di credito con azioni di capitalizzazione in termini di convertire il debito della banca stessa in equity oltre a monetizzare capitale di azionisti dell'istituto.

Nello specifico si tratta di uno strumento che potrebbe vedere coinvolti i detentori di alcune tipologie di strumenti finanziari emessi dalla banca in crisi, in ragione del grado gerarchico stabilito nella procedura di recupero.

Queste operazioni da parte delle istituzioni pubbliche hanno confermato l'instabilità del sistema economico in un contesto di aggressiva liberalizzazione e deregolamentazione dei mercati finanziari, il modello del capitalismo si era trasformato nell'emblematica espressione "turbo capitalismo".

Il risvolto maggiormente impattante della crisi descritta è che il sistema economico internazionale risulta sempre più trainato dall'economia finanziaria distandosi continuamente da quella reale.

La conseguenza più concreta a livello aggregato è la privatizzazione degli utili da parte delle imprese a scopo lucrativo e la tendenza a socializzare le perdite da parte delle stesse scaricando le criticità economico-finanziarie oltre, che socio-ambientali, nella comunità quando il modello di business capitalistico non riesce nella sua finalità.

Il movimento cooperativo opera in senso opposto con il principio base della valorizzazione del conferimento del socio nel contesto in opera.

La crisi finanziaria globale del 2008 ha portato a una rivalutazione e nuova concettualizzazione dei processi

di innovazione finanziaria. Infatti, prima della crisi le imprese e istituzioni finanziarie ponevano poca attenzione alle conseguenze delle loro decisioni strategiche su società e ambiente; a seguito della speculazione finanziaria collassata nella recessione del sistema economico è emersa la necessità di riformare il sistema finanziario e renderlo democratico, innovativo e inclusivo.

Gli stakeholder hanno iniziato a rendersi conto che la massimizzazione della ricchezza degli azionisti (shareholder) non è l'unica guida valida per la creazione di ricchezza sostenibile con una visione improntata agli aspetti ambientali, sociali e di governance (ESG).

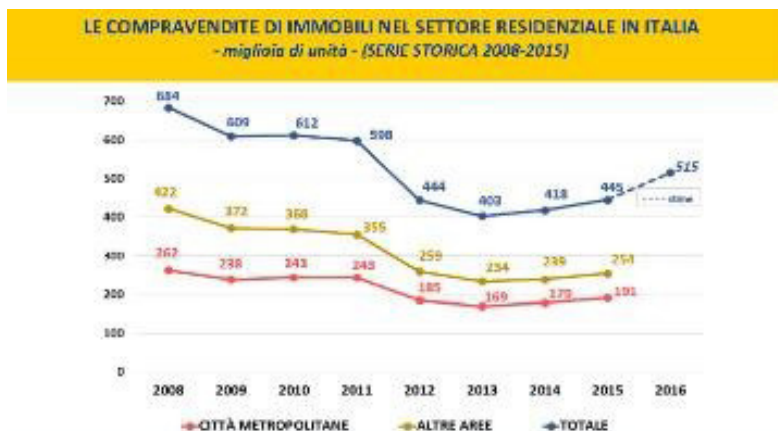
Nella congiuntura economica in corso le famiglie versano in condizioni critiche per il sostenimento dei costi sempre maggiori di affitti e mutui per l'acquisto di case.

Da un'analisi immediatamente successiva alla crisi finanziaria nel periodo 2008 – 2015 i dati consuntivi dell'Agenzia delle Entrate hanno evidenziato una riduzione delle compravendite nel settore residenziale.

In particolare si segnala una diminuzione del 40% nelle aree non metropolitane; invece nelle città metropolitane si registra una contrazione del 27% nel periodo in esame.

In questo scenario la cooperazione di abitazione rappresenta un riposizionamento strategico nelle principali città metropolitane attraverso progetto di housing sociale e riqualificazione edilizia.





Andamento del numero delle compravendite nel settore residenziale in Italia (fonte: Agenzia delle Entrate)

L'Osservatorio nazionale sulle politiche abitative e di rigenerazione urbana registra annualmente tra le 40.000 e le 50.000 sentenze di sfratto coinvolgono almeno 120.000 persone, di cui almeno 30.000 minori.

L'aumento della morosità riguarda principalmente pensionati, giovani e immigrati. Inoltre lo studio rileva la mancanza di una rete di protezione in un contesto in cui prevale il mercato del libero affitto. In secondo luogo evidenzia l'importanza di implementare le misure di politiche della casa vigenti in quel momento con particolare riguardo ai canoni di affitto concordato (a copertura del 15% del mercato dell'affitto residenziale con alleggerimento medio dei canoni del 20%).

La ripresa economica a partire dall'anno 2015 indica un trend crescente del mercato immobiliare, segnato da un aumento del numero di potenziali acquirenti di unità immobiliari segnalando perciò un rafforzamento

mento della domanda confermando di conseguenza le attese degli operatori sul mercato degli immobili in un orizzonte temporale di breve e di medio termine.

La svolta, con un'accezione negativa, avviene nell'anno 2020, caratterizzato dalla recessione provocata dalla pandemia Covid 19 con conseguente contrazione del 9% del PIL.

Infatti le misure previste per contenere l'emergenza sanitaria hanno imposto uno stop forzato e inatteso nei settori delle costruzioni e servizi immobiliari residenziali. Il settore, dopo anni di difficoltà, aveva trovato un riposizionamento nel contesto del mercato nazionale. Tuttavia il lockdown ha previsto la sospensione della maggior parte delle attività della filiera con conseguenti ripercussioni su cantieri, promozione, rogiti e rapporti con gli istituti di credito.

Inoltre la prospettiva di una crisi economica ha indotto risvolti negativi relativamente sia dal lato dell'acquisto per minor reddito disponibile a seguito dell'aumento della disoccupazione, sia dal lato della locazione per il rischio di morosità degli inquilini.

Durante il periodo di emergenza sanitaria il 50% di chi ha contratto un mutuo in un momento precedente ha denunciato difficoltà nel pagare le rate nei mesi a seguire, stessa problematica messa in risalto da chi vive in affitto.

La permanenza forzata tra le mura domestiche durante il lockdown ha mantenuto alto l'interesse per la casa da parte degli italiani e, anzi, ha probabilmente accresciuto la consapevolezza dell'importanza dell'abitazione in tutti i suoi aspetti in termini di vivibilità e come conferma della tradizionale preferenza degli ita-



liani stessi verso il mattone, il 90% della popolazione considera l'immobile residenziale come bene rifugio stando al rapporto Censis del quarto trimestre 2022.

Oltre il 75% della popolazione italiana vive in un alloggio di proprietà (di cui un quarto ha contratto un mutuo per l'acquisto). Proprio il periodo della pandemia ha evidenziato l'apprezzamento dei componenti della famiglia per una casa multifunzionale: lavoratori adulti che hanno continuato le attività lavorative con la modalità dello smart working hanno percepito maggiormente il ruolo fondamentale degli spazi dell'abitazione nella conciliazione di vita lavorativa e privata così come i figli studenti che si sono attrezzati per seguire le lezioni nella modalità da remoto.

L'improvviso scenario del coronavirus interrompe perciò l'andamento crescente del numero delle compravendite di abitazioni che, a partire dal punto di minimo del 2013 con meno di 400.000 compravendite a livello nazionale, era caratterizzato da un progressivo aumento superando le 600.000 unità residenziali.

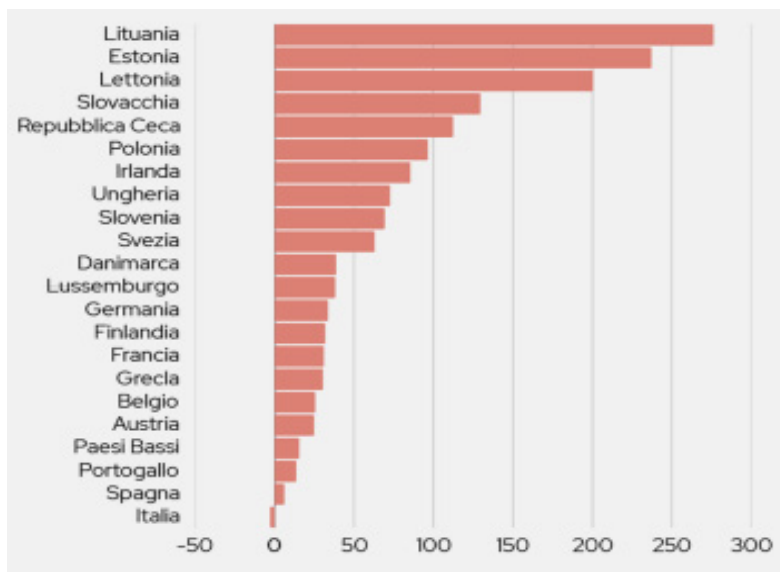
I dati statistici del Consiglio Nazionale del Notariato evidenziano in tal senso una riduzione del 7% tra 2020 e 2019 degli atti di compravendita per la diffusa incertezza socio-economica, sia per quanto riguarda acquisti e investimenti.

L'anno 2022 segna un'inversione di tendenza a livello macroeconomico a causa del conflitto tra Russia e Ucraina perché, nonostante l'economia globale abbia continuato a crescere, sono emerse criticità come inflazione, crisi energetica (i costi energetici hanno raggiunto livelli record degli anni '80), aumento dei costi delle materie prime.

ALLOGGI IN PROPRIETÀ

CASA DI PROPRIETÀ IN ITALIA

Il recente scenario economico-politico internazionale, fortemente influenzato dalla pandemia da Covid 19 e dal conflitto russo-ucraino, congiuntamente a trasformazioni del tessuto sociale hanno portato instabilità nel mercato immobiliare. Questi aspetti strettamente correlati, in aggiunta all'aumento dell'inflazione e i conseguenti rialzi dei tassi di interesse decisi dalla BCE, influenzano i meccanismi di domanda e offerta di abitazioni nel contesto nazionale traducendosi in una contrazione nel numero di transazioni immobiliari nel Paese per effetto di una significativa perdita del potere d'acquisto delle famiglie, a fronte di salari medi stabili non adeguati all'incremento del costo della vita.



Variazione salari europei 1990-2020 (fonte: Ocse)

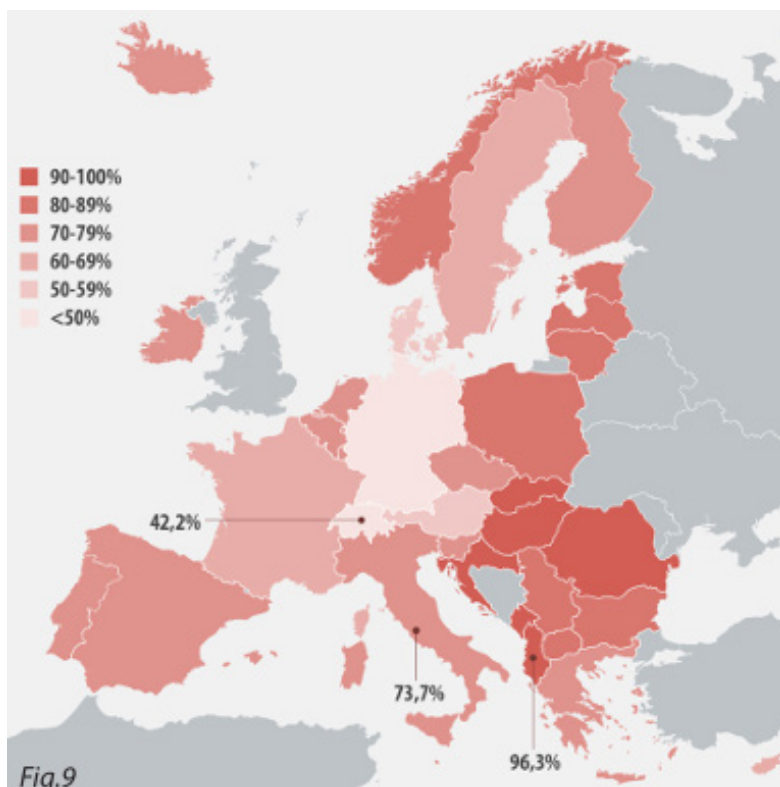
Le ripercussioni in termini di capacità di risparmio e accesso al credito nel medio periodo e al contempo un aumento dei costi di costruzione per i rincari delle materie prime hanno reso eccessivamente onerosa la spesa per acquisti di immobili e interventi edilizi.

Ad ogni modo in Italia le famiglie storicamente considerano l'acquisto dell'abitazione come un investimento sicuro al punto che circa il 75% del totale vive in una di proprietà, tuttavia investire sul mattone non sempre risulta essere la scelta più vantaggiosa in termini di ritorno economico (ROI).

Un dato in controtendenza a queste rilevazioni si riferisce a una diminuzione del prezzo degli immobili residenziali in Italia del 16% tra il 2010 e 2019 (mentre gli altri Paesi dell'UE registravano nello stesso periodo un incremento del 19%) per poi rilevare un rialzo a partire dal termine della pandemia nel 2022 con un incremento del 5%.

In UE i tra paesi comunitari con le maggiori percentuali di case di proprietà sono Romania (95%), Slovacchia (93%) e Croazia (91%) mentre si può osservare un movimento di controtendenza in Germania, Austria e Danimarca.

Le ragioni dietro questo trend sono legate alle politiche dei governi nazionali che hanno fortemente agevolato nel corso degli anni l'affitto a discapito della proprietà, oltre a un differente mindset individuale delle famiglie che ritengono perciò l'affitto come una scelta temporanea in attesa di acquisto.



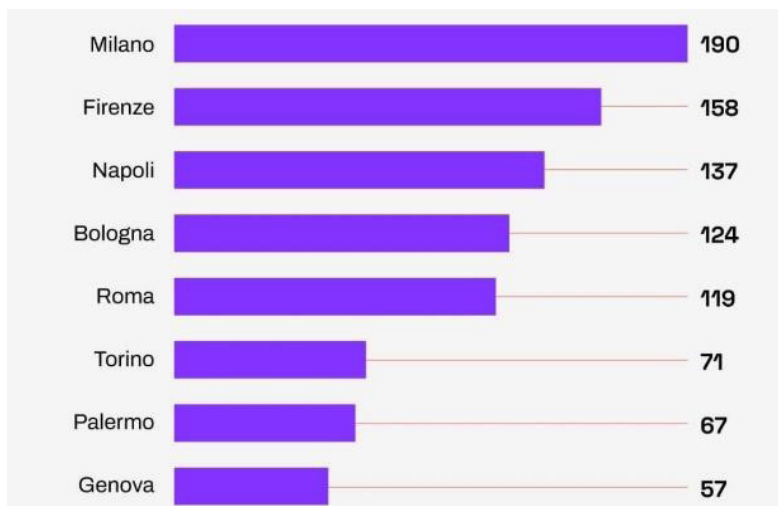
Percentuale di famiglie con casa di proprietà in UE (fonte: Eurostat)

La percentuale di cittadini con case di proprietà in Italia risulta maggiore rispetto alla media comunitaria.

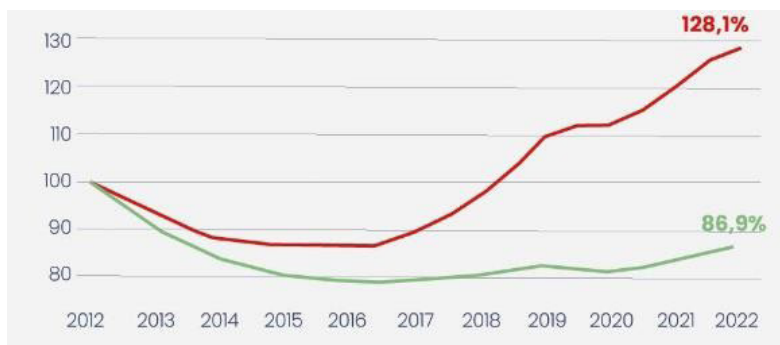
Un'analisi dei dati sui redditi medi e sul mercato immobiliare mette in luce le criticità del potere d'acquisto delle famiglie italiane nel comprare casa, con marcate disparità a livello territoriale. Milano, una delle città con il reddito medio maggiore, è anche la più costosa in termini euro al metro quadrato. Difatti per poter acquistare una casa di 60 metri quadri sarebbe necessario investire tutto lo stipendio per 190 mesi

nell'acquisto per effetto di un costo di 5.300 euro al metro quadro.

A Napoli, invece, il costo di una casa al metro quadro è decisamente inferiore rispetto al capoluogo lombardo ma, contemporaneamente, anche lo stipendio netto è minore con una media di 1.200 euro contro i 1.700 di Milano. A livello nazionale la città più conveniente per acquistare casa è Genova in cui lo stipendio si attesta in media a 1.750 euro a fronte di un costo medio di una casa al metro quadro di 1.600 euro al metro quadrato.



Il grafico qui sopra rappresenta il numero di mensilità necessarie per comprare un appartamento di 60 metri quadrati, considerati costi e stipendi medi di ciascuna città.

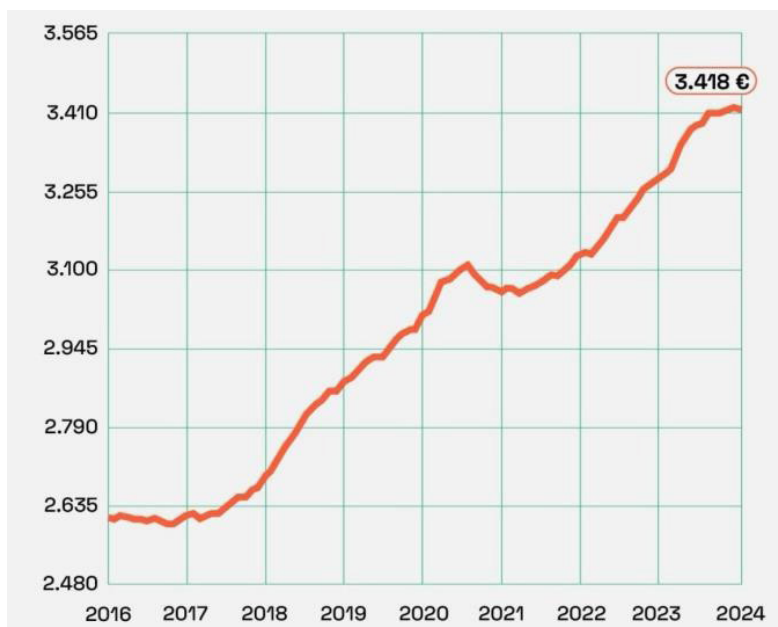


Andamento dei prezzi delle case a confronto tra Milano e la media italiana (fonte: Ufficio Studi Tecnocasa)

In riferimento all'aumento esponenziale dei prezzi del mercato residenziale nel contesto milanese, un'analisi condotta dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa evidenzia come i prezzi delle case nel capoluogo lombardo non hanno registrato riduzioni dal 2016 (anno in cui si sono stabilizzati) per continuare a crescere sempre di più a differenza della media nazionale.

Nel nostro contesto locale, il territorio bolognese risulta essere un polo d'attrazione per investitori, famiglie e studenti con una crescita del 30% dal 2016 a oggi nel grafico che rappresenta il prezzo medio di vendita di immobili residenziali in rapporto al metro quadrato. Bologna, una delle principali città italiane, è contraddistinta da un accentramento di attività economiche con una rilevante domanda di alloggi da parte di liberi professionisti e studenti (con una maggiore capacità di spesa per i primi rispetto ai secondi).

Il mercato immobiliare è infatti trainato dalla domanda di studenti universitari nel contesto di locazioni temporanee proprio perché Bologna è un'eccellenza universitaria italiana e una solida economia locale.



Andamento del prezzo di vendita delle abitazioni a Bologna, 2016-2024
(fonte: Istat)

DISTORSIONI NELLA GESTIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Il patrimonio immobiliare italiano è contraddistinto da criticità e distorsioni di carattere congiunturale e strutturale. Le problematiche del settore immobiliare sono orientate alle attuali tendenze verso l'ecosostenibilità delle abitazioni per una rivalutazione delle stesse.

Una ricerca condotta da Nomisma sulle unità abitative italiane evidenzia un carattere generalizzato di obsolescenza e senescenza delle abitazioni siccome solo un italiano su dieci vive in case costruite dopo il 2010. Il patrimonio abitativo nazionale, pertanto, è rappresentato

da case vecchie, con metrature comprese tra i 70 e i 110 metri quadrati e complessivamente poco efficienti sotto il profilo energetico. Nello specifico, oltre 60% delle abitazioni è stato costruito tra il 1946 e il 1990;

Il patrimonio edilizio italiano è dunque caratterizzato da vecchie strutture, spesso altamente energivore, costose da mantenere e poco adatte alle nuove esigenze abitative.

Facendo una panoramica al quadro corrente macroeconomico nazionale gli studi del settore rimarkano che il Superbonus 110% spettante per gli interventi (definiti trainanti) di efficientamento energetico e termico e adeguamento antisismico ha comportato distorsioni del mercato immobiliare e non ha permesso di incentivare la realizzazione di nuovi alloggi prontamente disponibili per l'emergenza abitativa andando, di contro, ad aggravare la questione casa.

Il programma, stanziato dal dl 34/2020 (decreto "Rilancio") del governo Conte, auspicava una ripresa del PIL durante l'emergenza sanitaria e prevedeva inizialmente come deadline il 31/12/2021 ma, nei fatti, è stato oggetto di continue proroghe da parte dell'esecutivo Draghi prima e Meloni poi.

Al momento dell'introduzione del Superbonus 110% e Bonus facciate la spesa prevista era di 40 miliardi, poi rivista nel 2023 a 85 miliardi ma gli ultimi dati consuntivi disponibili evidenziano un significativo scostamento che andrà a impattare significativamente nel bilancio pubblico.

ENEA (Agenzia Nazionale per le nuove tecnologie, energia e sviluppo economico sostenibile) ha rilevato nel primo trimestre 2024 che il costo per i lavori di ef-



ficientamento energetico e adeguamento antisismico agevolati per detrazioni maturate a seguito dei lavori conclusi è arrivato a circa 122 miliardi di euro.

La cifra risulta particolarmente impattante sui conti pubblici proprio perché è oltre il doppio della spesa pubblica per l'istruzione sostenuta per l'anno 2023 (dati Miur), poco meno della spesa per la

sanità (130 miliardi di euro nel 2023), 6 volte per quanto speso per il lavoro (fonte: Ministero del Lavoro). Secondo l'Ufficio parlamentare di bilancio nel 2021 e 2022 il Superbonus ha contribuito alla crescita di un solo punto percentuale del PIL e solamente il 3,5% degli edifici del Paese ha effettivamente beneficiato di questo programma di incentivi portando il rapporto deficit/PIL al 4,3%.

I limiti emersi da questo bonus edilizio rimarcano che ha favorito essenzialmente le fasce più abbienti, oltre a risultare insostenibile per le finanze pubbliche. La misura ha ricevuto un sostegno pressoché unanime delle forze politiche in Parlamento per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio del Paese in funzione della transizione ecologica. L'inefficienza della formula elimina conflitti di interesse tra proprietari di immobili e imprese edili con conseguente aumento dei prezzi delle componenti per le ristrutturazioni con il fenomeno definito "terzo pagante".



Variazione dei prezzi di costruzione e ristrutturazione prima e durante il Superbonus, 2015-2021 (fonte: Istat)

Istat ha calcolato le variazioni degli indici dei prezzi alla produzione delle costruzioni a partire dagli anni precedenti all'introduzione fino al terzo trimestre 2021, momento di massimo boom del Superbonus.

Parzialmente l'aumento dei costi dipende anche dalla temporaneità dello schema, un fattore che determina un volume della domanda che supera la capacità dell'offerta. Le agevolazioni per l'efficientamento energetico delle abitazioni rispondono a un interesse pubblico, sotto il profilo economico le ristrutturazioni generano benefici per il proprietario per effetto di minori costi delle utenze e dall'altro lato la collettività gode di una riduzione delle emissioni.

I dati recenti del quarto trimestre 2025 evidenziano una riduzione generalizzata del volume di affari del comparto delle costruzioni di circa 8%, come indicato dagli studi della Confederazione Nazionale dell'Artigianato e della Piccola e Media Impresa (in sigla CNA)

condizionando sensibilmente in negativo l'andamento del settore nel futuro.

Il considerevole e generalizzato incremento dei prezzi delle materie prime condiziona e condizionerà in modo netto l'andamento dell'edilizia in futuro.

Dalle analisi di mercato sui cantieri in atto e quelli in previsione risulta che si sta costruendo prettamente nel contesto residuale nelle zone maggiormente a ridosso del centro città. L'analisi del settore delle costruzioni comprende migliaia di imprese, in prevalenza a gestione familiare con pochi assunti, che dovranno andare incontro a una riorganizzazione delle attività ricercando ulteriori quote di mercato specializzandosi su nuovi segmenti.

Allontanandosi in periferia e nei comuni più piccoli le attività edilizie si riducono. La motivazione è individuata nella spirale dei costi di costruzione, risultando eccessivamente alti per zone con valori di mercato minori.

Le critiche perciò vanno in direzione dell'eccessiva generosità della manovra, una misura come quella del precedente Ecobonus 65% sarebbe stata maggiormente sostenibile. Il sostegno al settore dell'edilizia, paralizzato dalla pandemia Covid, ha acceso inoltre non pochi dibattiti.

Il primo è che l'aspettativa di combattere il lavoro sommerso sia stata disattesa e, anzi, abbia favorito l'ingresso nel mercato di imprese inefficienti.

Con la conclusione del Superbonus, restano i fondi del PNRR a spingere il comparto delle costruzioni pubbliche. Difatti l'anno 2025 vede un incremento del volume d'affari di circa il 18% in termini di appalti. La

normativa, in aggiunta alla detrazione, stabiliva anche strumenti innovativi come lo sconto di fattura con l'intera anticipazione da parte dell'azienda oppure cessione dei crediti d'imposta con le connesse incertezze gestionali. Sostanzialmente i canali percorribili per la fruizione del Superbonus erano: pagamento anticipato dal soggetto cliente che può portare in detrazione nella dichiarazione dei redditi le spese sostenute nell'arco dei 5 anni a fronte di una restituzione da parte dello Stato del 110%, far ricorso a finanziamento tramite un istituto di credito pagando immediatamente i lavori e cedendo allo stesso istituto il bonus oppure cedere il credito all'impresa edile.

Tra le irregolarità connesse al patrimonio immobiliare che gravano sulle finanze pubbliche, che hanno assunto un carattere prettamente endemico e ricorrente del sistema economico nazionale, si riscontra la mancata riscossione da parte dello Stato di imposte immobiliari (tra cui l'IMU, ovvero l'imposta patrimoniale sulla casa). A livello nazionale si stima che l'intero gettito fiscale non riscosso in questo ambito ammonti a circa 7,5 miliardi di euro su base annua (in pratica un terzo della legge di bilancio 2024). Nella fattispecie l'ANCI (Associazione Nazionale Comuni Italiani) stima che gli enti locali non riscuotono il 22% dell'IMU.

Il MEF conduce annualmente un monitoraggio del tax gap dell'IMU, vale a dire un calcolo dello scostamento tra le entrate teoriche e quelle effettive relativamente alla riscossione di questa imposta immobiliare.

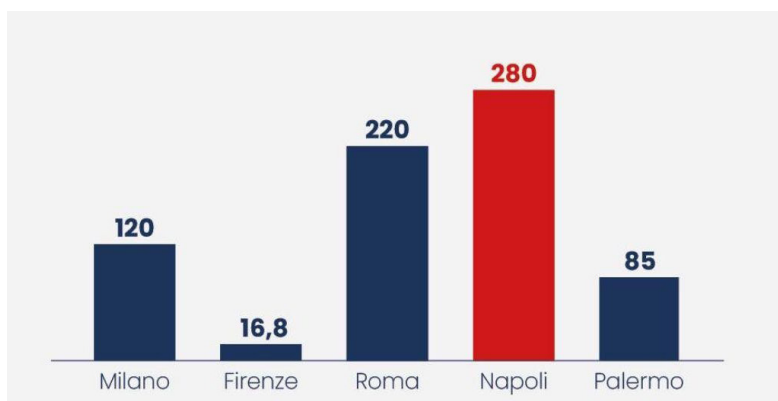
Il fenomeno assume particolare rilevanza nelle principali città italiane con oltre 500.000 abitanti. In definitiva, gli accertamenti sulle imposte immobiliari confer-



mano i numeri elaborati ogni anno dal Ministero con circa 5,8 miliardi di euro all'anno di imposte immobiliari non riscosse dallo Stato.

Il grafico fornisce uno spaccato per l'anno 2023 sull'evasione fiscale di IMU, Tari e Tasi espressa in milioni di euro per le principali città italiane.

Un'altra forma di evasione fa riferimento ai contratti di affitto non registrati su cui i proprietari di casa non versano né le imposte dirette né tantomeno quelle indirette.

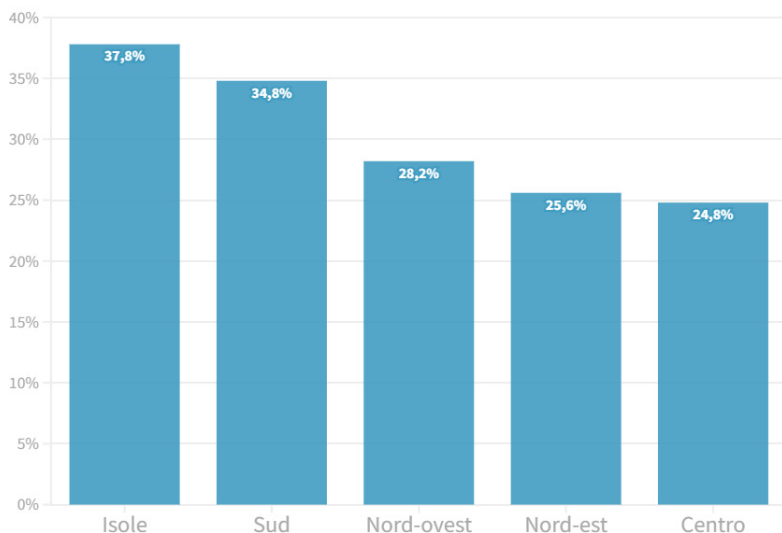


Il sommerso resta diffuso a livello nazionale, come dimostra, tra gli altri dati, la differenza tra numero di studenti fuori sede (circa 500.000) e quello delle famiglie che si avvalgono della detrazione sugli affitti (meno di 200.000).

Le recenti sentenze della Cassazione stabiliscono che la denuncia dell'inquilino rappresenta piena prova dell'esistenza di un contratto verbale di locazione non dichiarato perché proviene direttamente da una delle parti.

Infine, un ulteriore caso di evasione fiscale in materia di immobili riguarda i cosiddetti “immobili fantasma”, cioè costruzioni e fabbricati non regolarmente registrati al catasto violando conseguentemente le normative sull’edilizia non versando imposte statali e locali proprio perché sconosciuti al Fisco. Al riguardo i controlli attuati hanno anche riscontrato l’intestazione a proprietari fittizi per eludere il pagamento di tributi oppure per condurre attività illecite. Un immobile viene definito “fantasma” anche quando versa in stato di abbandono rendendolo di fatto un’entità trascurata nel contesto urbano.

Abitazioni non occupate sul totale delle abitazioni



Un dato aggiuntivo di inefficienza nella gestione del patrimonio immobiliare da attenzionare a livello nazionale riguarda le abitazioni non occupate.

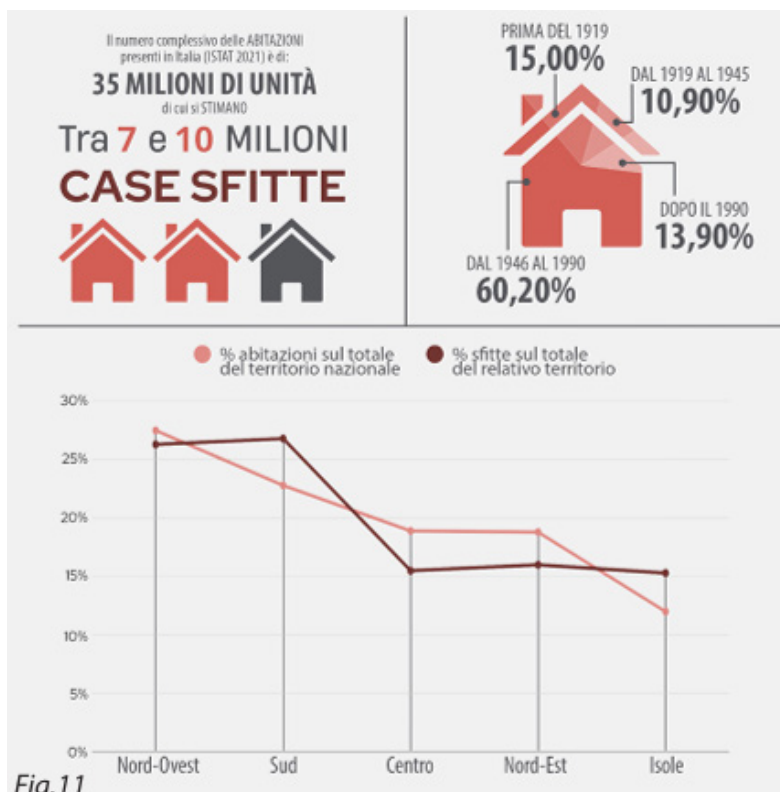


L'Istat ha rilevato in Italia circa 35 milioni di unità abitative, tuttavia tra i 7 e i 10 milioni di esse (oltre il 25% delle abitazioni censite) non risultano occupate, diretta conseguenza della crisi demografica del Paese (nel 2023 lo stesso istituto ha certificato la progressiva riduzione del tasso di natalità con circa 380.000 bambini nati, 20.000 in meno rispetto all'anno precedente).

Questo paradosso evidenzia come l'offerta potenziale non incontri la domanda reale; questi numeri sono destinati a salire nei prossimi anni in base alle previsioni del saldo naturale della popolazione.

Il dato comprende abitazioni abbandonate e dismesse, ma anche le seconde e terze case. Si concentrano prevalentemente nelle zone periferiche o di villeggiatura; in alcune province ci sono più case vuote che abitate, in particolare nei comuni montani con una media dell'80%.

Nella regione Emilia Romagna il 20% delle abitazioni risulta non occupate permanentemente andando perciò a ridurre ulteriormente l'offerta sul mercato.



Numero delle unità immobiliari e case sfitte (fonte: Istat)

Un caso ricorrente sul territorio italiano è quello delle case cantoniere, trattasi di immobili ormai iconici lungo l'intera penisola da decenni in stato di abbandono che richiederebbero ingenti investimenti per una potenziale rigenerazione. L'Agenzia del Demanio apre periodicamente bandi per l'uso temporaneo con concessioni da 6 mesi a 6 anni per ospitare ipotetiche attività civiche, sociali e culturali. L'iniziativa non trova effettivo riscontro per l'elevato investimento necessario, non compatibile con orizzonti temporali così ristretti.

Su scala nazionale le statistiche illustrano un assetto immobiliare contraddistinto da una parte dai cosiddetti “non luoghi” (interi corpi di edifici abbandonati) e dall’altra la crescente necessità di portare a valori interi asset immobiliari sottoutilizzati.

In merito a questa situazione, negli ultimi anni è stata promossa l’iniziativa della vendita di case a 1 euro per migliorare il tessuto urbano cittadino e fermare lo spopolamento di piccoli centri abitati e il decremento demografico, oltre ad attrarre nuova cittadinanza. Il progetto si pone la finalità di ripopolare borghi abbandonati dalla popolazione giovanile e dai decessi di quella anziana. Queste operazioni, seppur non riscuotendo al momento un’ampia partecipazione ai bandi di gara, si stanno evolvendo nell’attuale congiuntura economica nazionale come strategia di lungo periodo attrattiva per chi cerca casa a basso costo e potrebbe dare una scossa al mercato immobiliare facilitando l’accesso a case di proprietà ai giovani, per i quali l’accesso al mutuo risulta difficoltoso per la precarietà lavorativa e i bassi redditi.

Al contempo la ripopolazione di questi piccoli paesi promuove anche la nascita di attività turistiche attivando l’economia dell’intera zona interessata, in tal senso il movimento cooperativo ha dato il suo contributo con le cooperative di comunità. L’iniziativa stenta ad affermarsi perché a conti fatti i costi di acquisto non si limitano al prezzo simbolico di 1 euro: nel concreto, oltre ai costi di ristrutturazione per gli immobili in condizioni di degrado strutturale, occorre considerare le spese connesse al regolare passaggio di proprietà del bene a carico dell’acquirente (spese no-

tarili ed eventuali sanatorie edilizie ed in aggiunta il rimborso al precedente proprietario delle spese sostenute nel periodo di messa in disponibilità del bene al Comune quali imposte e tasse).

Un ulteriore fattore di distorsione del patrimonio immobiliare italiano riguarda le irregolarità in termini di difformità formali o irregolarità strutturali degli immobili. Uno studio del Consiglio Nazionale degli ingegneri rimarca che sono presenti forme di abusivismo edilizio in circa il 75% delle abitazioni a livello nazionale.

Per questo motivo i proprietari non riescono a ristrutturare o vendere l'immobile senza la regolarizzazione della loro posizione. Il fenomeno dell'abusivismo e dell'abbandono sistemico di strutture monumentali (talvolta funzionanti) è pervasivo in tutto il territorio del Paese. In tal senso è stato coniato il termine "ecomostro" da Legambiente, il principale Ente del Terzo Settore che opera in temi sociali e ambientali.

Il neologismo è il risultato di una rete fitta in cui si intrecciano la pervasività della criminalità organizzata all'interno delle amministrazioni locali, lavoro sommerso, la speculazione edilizia, corruzione negli appalti, una ridotta educazione alla cura del territorio e i piccoli interessi e guadagni privati per cui viene sacrificato il bene comune. Legambiente introdusse per la prima volta il termine per la struttura Hotel Fuenti nella località Vietri sul Mare in provincia di Salerno; l'albergo di 34mila metri cubi di cemento deturpava abusivamente la costiera amalfitana e non è mai stato completato, è stato parzialmente demolito nel 1999 e ciò che rimane è stato sanificato.



L'abusivismo si è diffuso largamente soprattutto tra gli anni '50 e '60 in un momento di importante espansione edilizia e rapido processo di urbanizzazione rispondendo dal punto di vista di costi e tempistiche alle nuove esigenze nel passaggio da un contesto rurale a uno urbano.

Tuttavia l'abusivismo continua a essere una realtà con una distribuzione eterogenea nel territorio nazionale.

Infatti il tasso di abusivismo edilizio tocca livelli molto bassi nel Nord del Paese, si pensi a regioni come Friuli Venezia Giulia e Trentino Alto Adige con meno di 4 immobili irregolari ogni 100 costruzioni autorizzate.

Il Mezzogiorno risulta essere l'area maggiormente interessata. Si calcola che l'area della Campania è la regione più colpita da questo fenomeno con 50 immobili irregolari su 100 regolari compromettendo perciò il territorio nonostante i tentativi dello Stato di debellare il fenomeno.

ALLOGGI IN LOCAZIONE

CARO AFFITTI E POTERE DI ACQUISTO DELLE FAMIGLIE ITALIANE

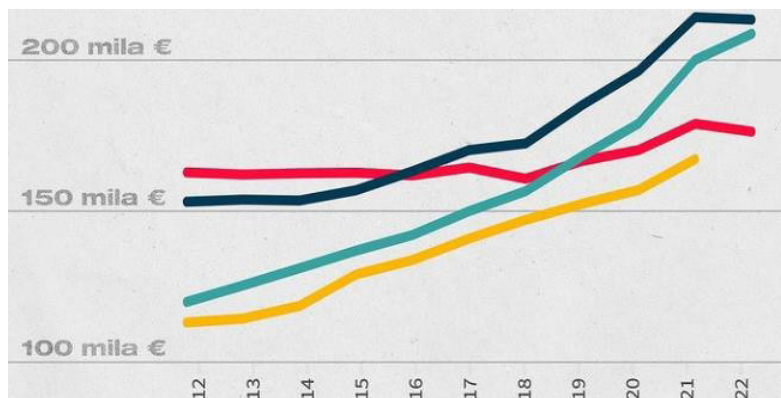
La locazione dell'abitazione coinvolge circa il 18% delle famiglie italiane, a livello territoriale la percentuale è particolarmente rilevante nel Nord-Ovest del Paese e nelle città metropolitane per circa il 25%. L'importo medio al metro quadro, secondo gli ultimi studi statistici, è di 22 euro a Milano, seguita da Firenze con 19 euro, Bologna e Venezia entrambe con 18 euro. La capitale Roma è al quinto posto con 15 euro per metro quadrato. Infine all'ultimo posto si trova Palermo con 7 euro.

L'analisi considera, oltre ai redditi da lavoro, anche i redditi da capitale, le prestazioni e i contributi sociali. Il divario di ricchezza è marcato nel confronto tra Nord e Sud del Paese. Istat ha calcolato per l'anno 2022 una ricchezza netta delle famiglie italiane di 10.420 miliardi di euro, con una media di 176.000 euro pro capite. Il ritorno dell'inflazione e la crescita economica a rilento hanno avuto un significativo impatto registrando una diminuzione dell'1,7% in termini nominali rispetto all'anno precedente e addirittura del 12,5% in termini reali. La distribuzione della ricchezza in quintili, ovvero in cinque intervalli di riferimento, evidenzia che oltre il 68,9% della ricchezza italiana era in mano al 20% più ricco della popolazione.

La cosiddetta classe "media" (i due quintili in mezzo tra l'estremo superiore e inferiore, ovvero il 60% nel mezzo) disponeva del restante 30,9% mentre il restante 20% più povero possedeva solo lo 0,3%. Questo dato, in confronto con altri paesi, colloca l'Italia tra gli Stati con le maggiori disuguaglianze di ricchezza. La disparità



economica nazionale si evidenzia anche nel reddito mediano, ossia quello posseduto da chi si trova al centro della distribuzione, pari a 18.600 euro (inferiore al dato europeo di 18.700)



Andamento della ricchezza netta pro capite (fonte: Istat, Banca d'Italia)

Le stime di Istat e Banca d'Italia mostrano che nell'intervallo 2012-2022 la ricchezza netta pro capite italiana è passata da 163 a 176 mila euro. Nonostante il miglioramento, l'Italia è stata superata da numerosi paesi europei. L'elevato tasso di proprietà della casa in Italia rende l'abitazione una delle voci più consistenti della ricchezza degli individui, nello specifico le abitazioni erano il 46% della ricchezza totale. Anche attività finanziarie (45%) costituivano una quota rilevante, rappresentate da strumenti a basso rischio (ad esempio i depositi, assicurazioni e fondi pensione integrativi).

Secondo il sondaggio condotto dalla piattaforma di investimenti Scalable Capital nel quarto trimestre 2023, il 70% degli intervistati utilizza forme di investimento. Il 40% degli italiani opta per il mercato dei capitali

scegliendo azioni, obbligazioni, fondi ed ETF mentre il 50% sceglie strumenti conservativi come conti depositi, immobili e piani pensionistici.

Secondo gli studi Istat l'affitto è la forma di accesso all'alloggio maggiormente diffusa per le famiglie meno abbienti, inoltre si tratta di una scelta particolarmente frequente soprattutto per quelle di più recente costituzione, nello specifico per il 50% delle persone single under 35 e il 40% delle giovani coppie senza figli.

La tipologia di casa in locazione richiesta prevalentemente è il trilocale di circa 85 metri quadrati con un canone medio di affitto di circa 600 euro.

Il caro affitti è un fenomeno presente a livello europeo; difatti la piattaforma Housinganywhere ha condotto una ricerca analizzando le variazioni di prezzo di oltre 65.000 proprietà in 28 città europee nel confronto tra 2024 e 2023 per gli affitti di medio termine che ha elaborato l'indicatore International Rent Index.

Bologna si piazza al primo posto nella classifica italiana degli affitti più onerosi per alloggi e stanze, con 1.300 euro al mese per un monolocale (registrando un aumento del 25% rispetto all'anno precedente) e 650 euro per affittare una singola stanza. I dati analizzati sono in controtendenza al resto dell'Europa in cui i canoni di locazione hanno un trend al ribasso.

In Italia circa 5 milioni di famiglie versano in situazioni di disagio abitativo a causa del sovraccarico dei costi dell'abitare che superano il 40% del reddito.





5,2 milioni di persone

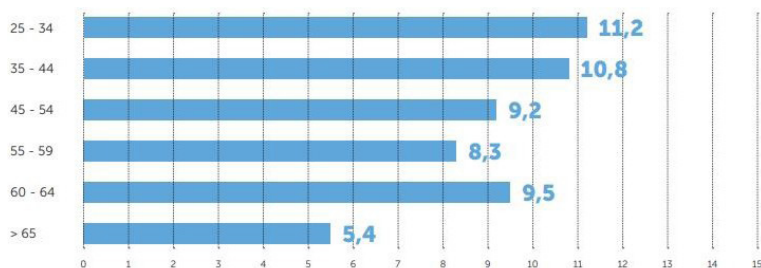


Italia: 8,7%



Europa: 10,1%

Sovraccarico del costo dell'abitazione per fascia di età (in % sulla popolazione)



Sovraccarico del costo dell'abitazione per fascia di età in % sulla popolazione (fonte: Eurostat)

I costi sociali che devono sostenere le famiglie riguardano anche gli aspetti strutturali degli alloggi (dimensione, suddivisione degli spazi, adeguatezza rispetto al numero di componenti ed esigenze delle famiglie), contesto in cui vivono (sicurezza della zona, vicinanza ai servizi di prossimità e trasporti pubblici).

I soggetti maggiormente colpiti da un mercato immobiliare per loro inaccessibile sono le famiglie di ceto

medio-basso e le generazioni di giovani per precarietà lavorativa che li ha colpiti nelle ultime recessioni prolungando di fatto la permanenza presso le famiglie di origine e criticità nel costruirsi un nucleo familiare autonomo.

Nel panorama giovanile un dato rilevante riguarda i cosiddetti NEET (Not in Education, Employment or Training), cioè ragazzi o giovani adulti che non studiano, non lavorano e non seguono percorsi di formazione. Secondo gli ultimi dati ISTAT nella fascia d'età 15-29 anni, sono il 16% del totale.

Il 10% degli under-35 vive sotto la soglia di povertà, ciò significa che non ha abbastanza denaro per acquistare beni e servizi considerati essenziali per evitare gravi forme di esclusione sociale, come dice la definizione fornita da Istat.

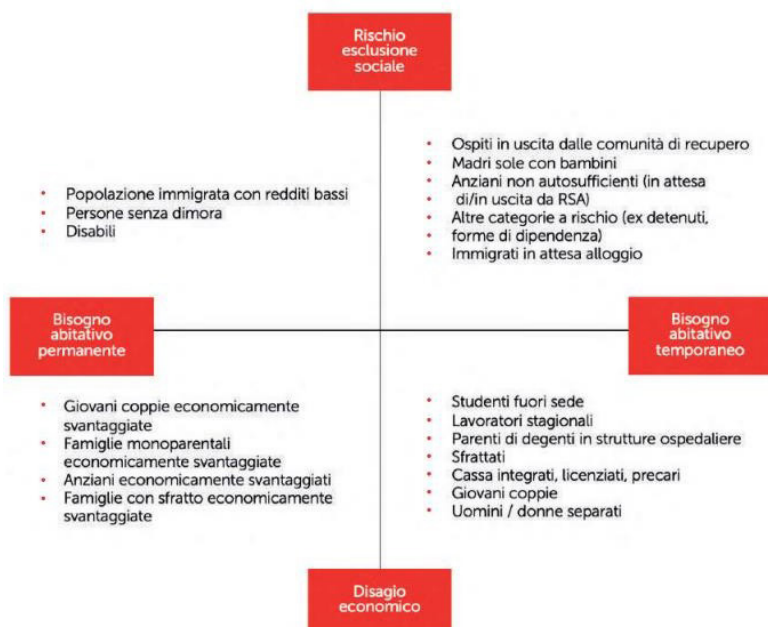
Il dato si traduce in criticità nella disponibilità di denaro per cibo e alloggio di qualità, ma anche per una serie di attività considerate essenziali per far parte della società. La povertà assoluta colpisce i giovani in modo maggiore: l'incidenza tra i 18-34enni, cioè la percentuale che si trova in questa condizione, è doppia rispetto agli over-65, mentre è tripla per i minorenni.

La profilazione dei soggetti che soffrono di una condizione di debolezza economica, sociale e abitativa evidenzia che i nuclei con maggiori criticità corrispondono a famiglie con redditi bassi, in centri urbani di dimensione medio-grande, in alloggi di dimensione inferiore a 70 mq e generalmente in affitto.

L'intersezione tra le tre aree di debolezze corrisponde a fasce emergenziali di bisogno abitativo, si tratta di famiglie prevalentemente residenti in abitazioni in



affitto collocate nel Sud Italia, composte da un genitore solo o una coppia di genitori con figli, con almeno un componente disoccupato nel nucleo e un reddito inferiore a 1.800 euro.



Bisogni abitativi e socio-economici: profilazione della domanda e caratteristiche (fonte: Area Proxima srl)

La condizione di disagio abitativo da parte della domanda di alloggi si manifesta nell'intersezione delle varie forme di debolezza economica, abitativa e sociale.

Questo target esprime bisogni complessi ed eterogenei sollevati dalla popolazione residente in continue trasformazioni economiche, demografiche e sociali.

Le persone single nelle grandi città si trovano costrette a condividere gli appartamenti per far fronte alle

spese nelle principali realtà, una persona da sola difficilmente può affrontare il canone di un bilocale. Mediamente un lavoratore italiano su tre ha uno stipendio mensile di circa 1.000 euro rendendo difficile il sostenimento al contempo sia rate del mutuo per l'acquisto di casa di proprietà sia il pagamento del canone di affitto.

La situazione migliora se a cercare alloggio si è in coppia. Un'analisi condotta dall'Ufficio studi di Idealista nel 2023 rileva che il 36% dei lavoratori e il 35% degli studenti richiedono stanze in case in condivisione per il gap stipendio - prezzi che impedisce loro di scegliere monolocali o bilocali e optare quindi per la condivisione. A livello nazionale Milano è la città con il canone medio più elevato: oltre 1.300 euro al mese per un bilocale. A Bologna l'affitto medio è circa 900 euro mensili. La criticità di individuare alloggi in locazione a canoni abbordabili è stata sollevata anche dalle numerose proteste di studenti universitari fuori sede contro il caro affitti. Le loro manifestazioni, in particolare nelle principali metropoli italiane, testimoniano da una parte la precarietà della condizione giovanile e dall'altra mettono in risalto l'emergenza abitativa come impellente questione a livello nazionale.

La progressiva gentrificazione di molti quartieri delle città italiane di maggiore spicco ha portato un rincaro medio dei valori immobiliari e rivalutazione del prezzo al metro quadrato. Il risvolto si manifesta con un circolo vizioso sui canoni di locazione e successivi aumenti degli alloggi all'asta con conseguenti sfratti che presumibilmente impatteranno sulle prese in carico dei Servizi Sociali del Comune.

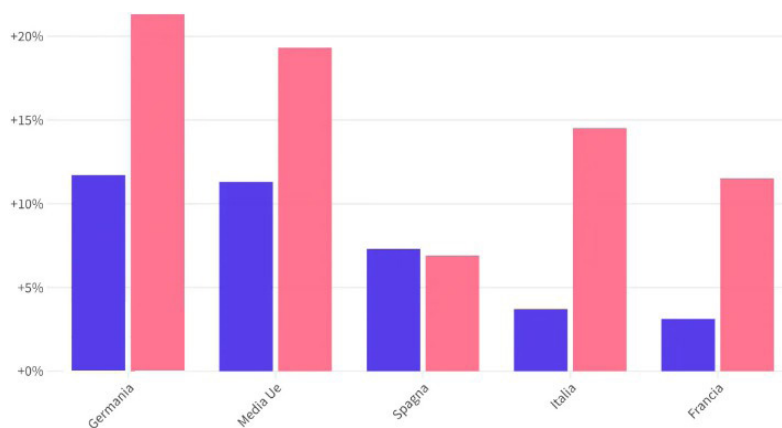
A livello locale, Rimini risulta la provincia più cara



con prezzi che superano i 2.900 euro al metro quadrato. Si pensi poi a Cervia che si conferma la località più cara della regione per l'acquisto di una casa con il prezzo di 4.000 euro al metro quadro.

Il caro affitti risulta ulteriormente significativo nel Nord del Paese perché Istat stima che nell'arco temporale 2012-2022 oltre 1 milione di cittadini si sono trasferiti dal Sud verso il Centro Nord con relativi rincari nei canoni di queste regioni per la riduzione di offerta nel mercato degli affitti.

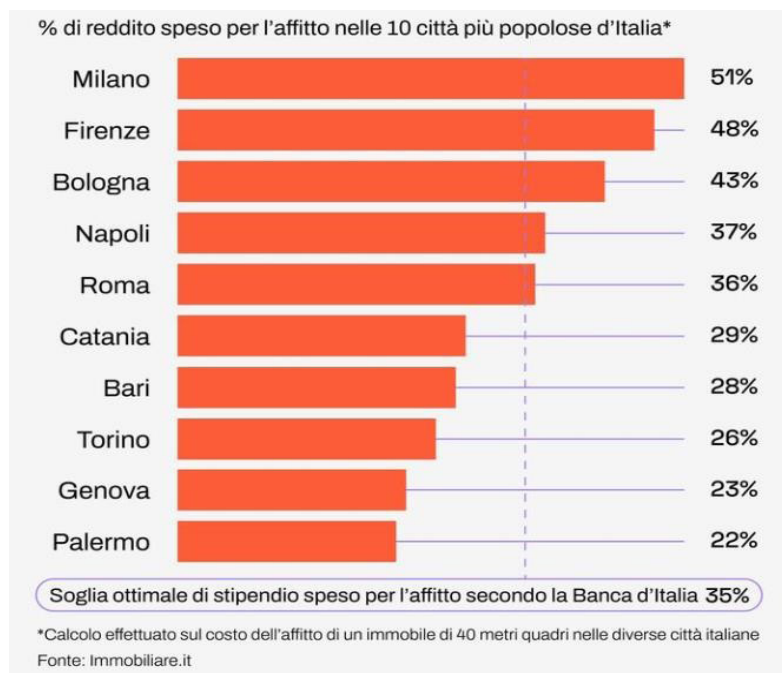
Il grafico (fonte: Eurostat) indica che in Italia nel periodo 2015-2022 gli affitti sono aumentati del 3,7%, molto meno rispetto a livello comunitario con l'UE che ha registrato un +11,3%.



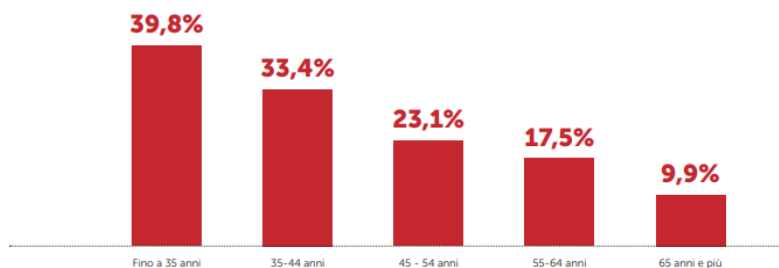
Allo stesso tempo, però, le retribuzioni sono cresciute in misura minore rispetto al resto dell'UE: +14,5% contro un +19,3%.

Nelle grandi città la situazione si aggrava ulteriormente, ad esempio a Milano l'incremento è stato del +34% mentre in città con un'economia meno dinamica come ad esempio Genova si è registrato addirittura un calo (-1,7%). Nel primo caso una persona con un reddito medio (ovvero il valore di chi si trova al centro della popolazione esaminata) dovrebbe destinare il 65% dello stipendio di circa 1400 euro mensili nell'affitto di un appartamento di 40 metri quadrati dal costo di 900 euro mensili.

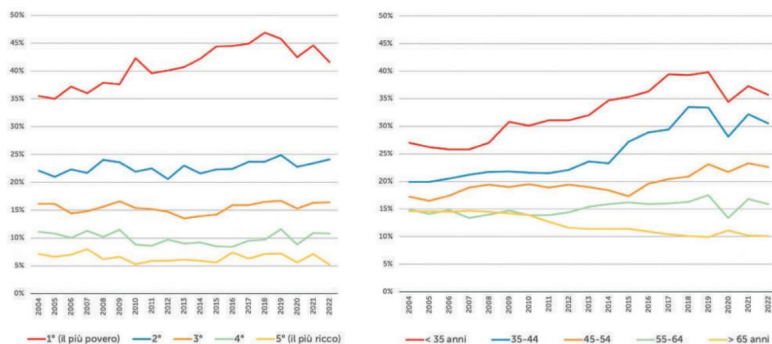
Il grafico di cui sotto elenca le 10 città italiane più popolate; per 5 città su 10 l'incidenza del reddito speso per l'affitto supera la soglia ottimale del 35% dello stipendio mensile.



L'affitto rappresenta la scelta più frequente tra le famiglie più povere (il 56% delle famiglie collocate nei due quintili di reddito più bassi) ma anche quelle di più recente costituzione (il 48% delle persone sole con meno di 35 anni di età e il 40% delle giovani coppie senza figli).



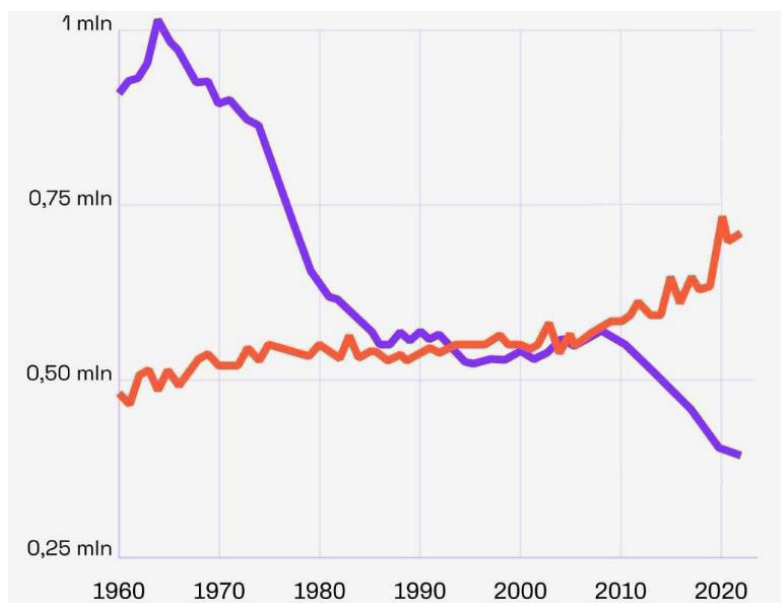
Famiglie in affitto per età della persona di riferimento (fonte: Istat)



Percentuali di famiglie in affitto per quintili di reddito e classe di età (fonte: Istat)

Un'ulteriore categoria di soggetti fragili riguarda la fetta di anziani che soffrono di debolezza economica, sociale e abitativa. Il progressivo invecchiamento della popolazione italiana indica che nel 2035 gli over 65 rappresenteranno 1/3 dei cittadini. Il 60% dei contribuenti pensionati riceve una pensione minore di 750 euro al mese, non sufficiente al caro vita degli ultimi anni.

In tal senso il costo per l'alloggio diventa ancora più problematico considerando il cosiddetto "autunno demografico" che interessa il Paese, non diventato ancora "inverno" solo perché le città continuano ad attirare popolazione con studenti e lavoratori.



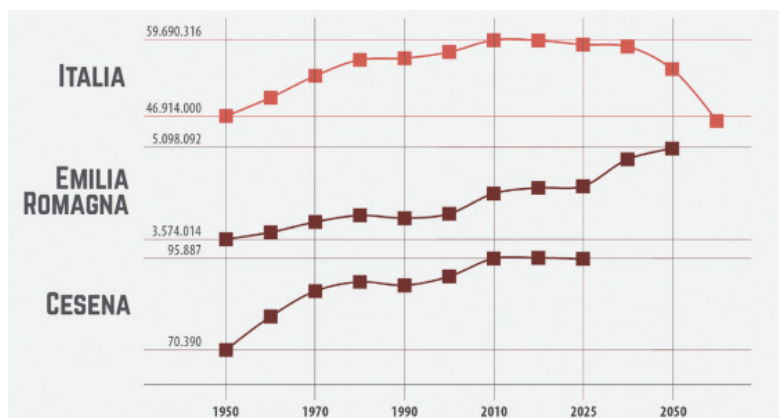
Andamento demografico in Italia (fonte: Eurostat)



Il calo demografico sopra descritto assume una connotazione concreta in Italia in quanto uno dei Paesi più anziani al mondo.

Da qui l'allarme lanciato da Gianluigi Bovini, statistico e demografo, che attenziona i problemi della natalità e le future conseguenze sul sistema economico nazionale nel suo complesso: dal PIL alla sanità passando dalle pensioni.

Il fenomeno della decrescita demografica in Italia si è particolarmente accentuato a partire dagli anni 2007-2008. Il calo della popolazione nel Paese è rallentato solo dall'immigrazione.



Variazione demografica in Italia 1950-2080 (fonte: ISTAT)

A partire dall'anno 2010 in Italia si è registrato un progressivo rallentamento demografico, fino ad arrivare a una fase di contrazione della popolazione.

Secondo i dati OCSE nel 2010 la quota di over 65 era il 17% del totale della popolazione, nel 2021 è arrivata al 23% ed è prevista a crescere fino al 33% nel 2050.

Questo fenomeno si inserisce in un ampio processo di invecchiamento e riduzione della natalità che interessa gran parte dell'Europa meridionale. In controtendenza, la regione Emilia-Romagna registra una, seppur contenuta, crescita demografica, a dimostrazione della sua rilevanza economica e produttiva. Si pensi al comune di Cesena che è passato da circa 70.000 abitanti nel 1950 a quasi 100.000 nel 2024; tale aumento è stato accompagnato dalla presenza di importanti insediamenti industriali e produttivi, con una rilevante attrattività economica e presenza di servizi, ma al contempo da una crescente instabilità (in particolare per lavoratori stagionali). Le proiezioni demografiche delineano un futuro segnato da un marcato calo della popolazione a livello nazionale, in contrapposizione ad alcune aree del Nord del Paese, Emilia-Romagna e Lombardia su tutte, che continueranno a crescere. Lo squilibrio tra Nord e Sud accentua disuguaglianze territoriali con una sfida per la programmazione delle politiche pubbliche; secondo i dati ISTAT, il Mezzogiorno potrebbe perdere oltre 4 milioni di abitanti entro il 2050.

Difatti l'incertezza socio-economica che ha investito l'Italia a seguito della recessione del 2008 ha avuto un profondo impatto nelle famiglie nelle scelte di avere figli.

A livello generalizzato il Paese sta assistendo dagli ultimi 30 anni a una continua riduzione del tasso di fertilità, vale a dire il numero medio di figli per donna in età feconda (nell'età 15-49 anni). Negli ultimi anni l'indicatore si assesta su un valore medio di 1,2 contro il parametro di riferimento di 2,1 che rappresenta il



tasso di fecondità che assicura ad una popolazione la possibilità di riprodursi mantenendo costante la propria struttura. Questo processo demografico avviene contestualmente a un costante decremento del numero di matrimoni (il contesto istituzionale per definizione della natalità in ambito nazionale).

Il nascente “Silver housing” è un modello innovativo che propone una soluzione utile e di grande impatto a livello sociale, ambientale ed economico con l’offerta di strutture residenziali, complete di servizi alla persona.



Patrimonio, domande ed assegnazione ERP (2022)

Area	N° domande pervenute	N° domande in graduatoria ai fini dell'assegnazione	N° di assegnazioni effettuate nel 2022	N° di domande in graduatoria in attesa di assegnazione al 31.12.2022	N° di alloggi a destinazione ERP nel Comune al 31.12.2022
Piacenza	805	616	48	568	2.874
Parma	2.782	2.791	211	2.461	6.046
Reggio Emilia	1.449	1.317	141	1.474	4.248
Modena	2.922	3.290	212	3.215	5.929
Bologna	9.588	8.950	576	8.456	18.006
Ferrara	609	1.879	229	1.826	6.665
Ravenna	2.981	2.741	152	2.687	4.649
Forlì-Cesena	3.039	2.924	129	2.592	4.429
Rimini	3.372	2.952	97	2.966	2.210
Totale	27.547	27.460	1.795	26.245	55.056

Fonte dati: elaborazione ART-ER su dati graduatoria assegnazioni: Amministrazioni comunali mediante l'inserimento nell'applicativo ART-ER

Il tema dell’edilizia residenziale sociale (ERS) ha origine in Italia a partire dal secondo dopoguerra in risposta a due fenomeni interconnessi: la ricostruzione post-bellica da una parte e i movimenti migratori interni dall’altra. A tal proposito si susseguono vari provvedimenti, in particolare: il “Piano Fanfani” (1949-1963) che introduce strumenti finalizzati alla costruzione di quartieri di alloggi per lavoratori, seguito dall’istituzione del fondo Gescal (acronimo di Gestione case per i lavoratori) destinato alla costruzione e successiva asse-

gnazione di case ai lavoratori finanziato da contributi provenienti da contributi provenienti dai lavoratori stessi e dalle imprese ed in parte risorse governative e in un secondo momento da PEEP (Piani di Edilizia Economico-Popolare).

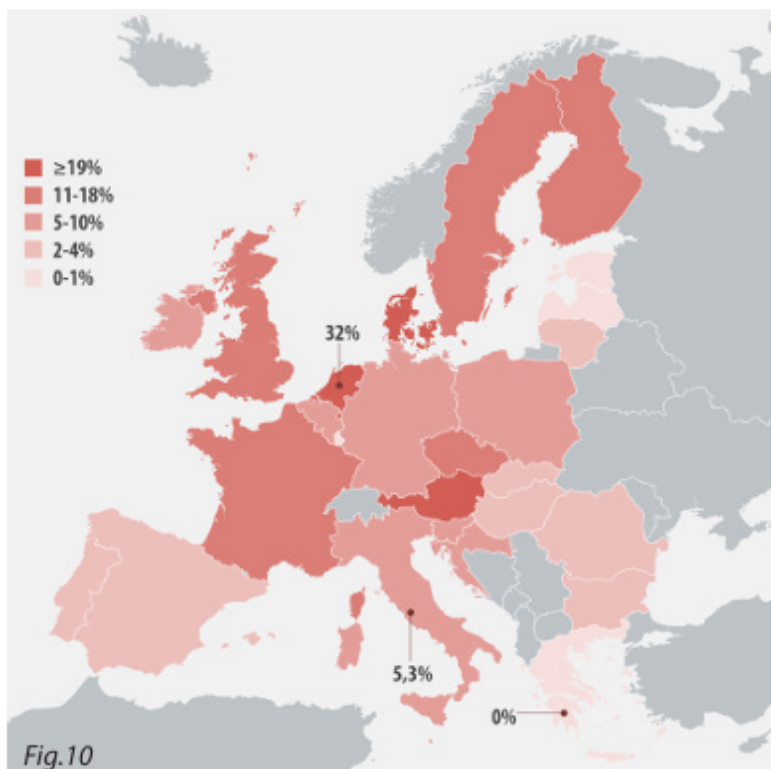
Il DPR 1036 del 1972, con la legge di riforma della casa, introduce il termine di edilizia residenziale pubblica (ERP): “alloggi costruiti o da costruire da parte di enti pubblici a totale carico oppure con il concorso o contributo dello Stato”. Nello specifico quest’ultima definizione viene declinata in tre varianti sulla base delle modalità di operato; la prima: edilizia convenzionata, con canoni calmierati per effetto di convenzioni stipulate con il Comune di carattere urbanistico o edilizio. L’edilizia agevolata, invece, si caratterizza anch’essa per canoni calmierati, ma tramite agevolazioni statali che coprono gli interessi dei mutui contratti dagli assegnatari. L’ultima accezione, l’edilizia sovvenzionata, fruisce del contributo diretto dello Stato per la realizzazione di alloggi da destinare permanentemente alla locazione calmierati agli aventi titoli su parametri socio-economici.

Il termine social housing, di ispirazione europea, viene normato con il DM 22 aprile 2008 e si differenzia dalle interpretazioni precedentemente trattate per alcuni elementi distintivi: amplia il concetto di abitare comprendendo anche servizi, poggia su un modello di governance plurale con la partecipazione del territorio e il coinvolgimento di attori privati nell’esecuzione degli interventi.

L’alloggio sociale diventa quindi l’unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente



che svolge la funzione di interesse generale di coesione sociale riducendo le forme di disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati non in grado di accedere alle locazioni di alloggi nel libero mercato.



Edilizia sociale in Europa (fonte: Eurostat)

All'interno di questa definizione sono altresì considerati gli alloggi realizzati o recuperati da soggetti pubblici e privati e destinati alla locazione, con vincolo di destinazione d'uso, comunque non inferiore a quindici anni, all'edilizia universitaria convenzionata oppure lo-

cazione con patto di futura vendita per un periodo non inferiore a otto anni.

Questi alloggi sono abitazioni di proprietà del Comune assegnate a persone e famiglie in condizioni di disagio socio-economico, per accedere alla graduatoria di assegnazione il requisito

principale è un ISEE complessivo basso (al di sotto dei 20.000 euro); nella città di Bologna, ad esempio, il tetto massimo è 17.150 euro.

Ciascuna regione disciplina le fasce di canone in relazione ai redditi calcolati nell'ISEE del nucleo familiare. La carenza di queste tipologie di alloggi è confermata dal Country Report elaborato dalla Commissione Europea nel 2019 rimarcando il problema nazionale della povertà abitativa.



par. 1, lett. c), DAL 154/2018
Aggiornamento triennale ISTAT di limiti di reddito e patrimonio mobiliare
per l'accesso e la permanenza nell'ERP

Limiti accesso		Limiti permanenza (+40% accesso)		% incremento ISTAT	rif. provvedimento
ISEE	Patrimonio	ISEE	Patrimonio		
17.154,00	35.000,00	24.016,00	49.000,00		DAL 154 del 6 giugno 2018
17.428,46	35.560,00	24.400,26	49.784,00	1,60%	DD 12898 del 7 luglio 2021
20.217,01	41.249,60	28.304,30	57.749,44	16%	DD 4147 del 28 febbraio 2025

Fascia di protezione invariata a 7.620 €

La Regione Emilia Romagna procede ogni tre anni all'aggiornamento dei parametri di reddito e patrimonio per l'accesso e permanenze negli alloggi di ERP.

L'attività pubblica in materia di edilizia residenziale pubblica ha dato avvio a numerosi strumenti di



programmazione tramite erogazione di contributi ai Comuni per sostenere la nuova costruzione, ristrutturazione e a manutenzioni di questi alloggi. Tra i principali: Piano Casa Nazionale 2015 per 50 milioni complessivi con la creazione di 1.171 alloggi, Programma Straordinario ERP 2020-2024 nella misura di 40 milioni per 2.500 unità, Fondo Complementare PNRR per circa 1.000 per un intervento di 124 milioni.

Gli strumenti per stanziare le risorse finanziarie destinate a Comune e Acer finalizzate a queste operazioni derivano per circa 200 milioni tramite mutuo di lunga durata agevolato a tasso fisso erogato dalla Banca Europea per gli Investimenti (BEI); 100 milioni derivano da risorse regionali e fondi strutturali.

L'ente gestore del patrimonio di edilizia pubblica dei Comuni, vale a dire l'Acer, opera a livello provinciale, ma emerge in maniera sempre più evidente come, nonostante abbia intrapreso la linea di ridurre il più possibile le spese di gestione, i proventi dei canoni non consentono lavori straordinari di ristrutturazione e ripristino che lasciano numerosi appartamenti vuoti.

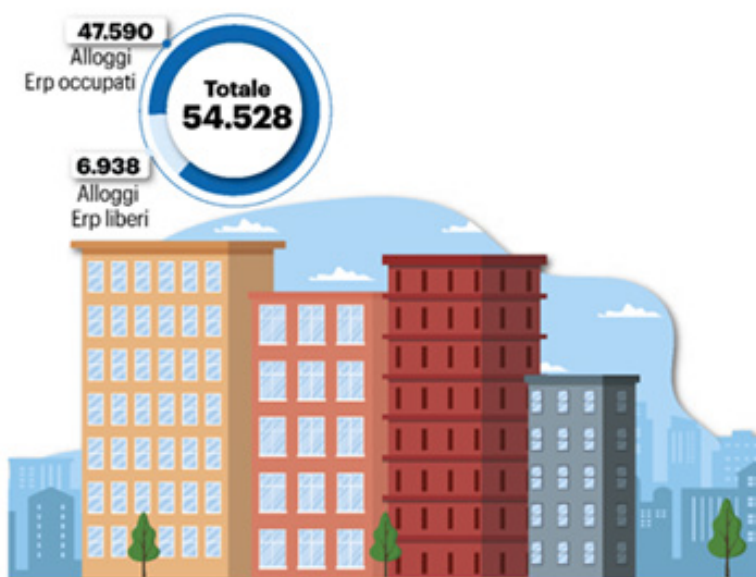
I canoni sono in media 142 euro al mese, il 50% dei locatari paga la fascia più bassa di circa 80 euro; la senescenza degli edifici (prevalentemente costruiti tra il 1945 e il 1970 per oltre il 70%) li rende altamente energivori comportando costi per le utenze elevati per una popolazione comunque in difficoltà.

Nel capoluogo ravennate i dati del terzo trimestre 2025 indicano che su 2.250 appartamenti gestiti risultano 242 vuoti, di questi 127 "lavorabili" mentre i restanti 115 già oggetto di lavori in corso, di assegnazione o destinatari di linee di finanziamento prima di esse-

re assegnati ad alcune delle oltre 1.800 famiglie in lista d'attesa. In ambito locale è ad oggi fermo il progetto di ristrutturazione di 35 unità abitative in via Dorese incentivato da un finanziamento statale europeo che include riqualificazione urbana del contesto; ha tuttavia subito un forte rallentamento a causa dell'aumento del costo delle materie prime e in aggiunta l'organizzazione degli spazi verdi circostanti non di pertinenza Acer che richiedono numerosi passaggi burocratici.

Il progetto esecutivo risulta pronto, ma saranno necessari anni prima di giungere a conclusione.

Nell'intera regione Emilia-Romagna sono presenti circa 55.000 abitazioni di edilizia residenziale pubblica; 7.000 risultano sfitte (di queste soltanto 1.000 sono immediatamente assegnabili).



L'obiettivo della Giunta regionale, nell'ultimo trimestre 2025, va in direzione di un processo riqualificazione per minimizzare gli alloggi pubblici sfitti per assegnarli a famiglie con reddito medio-basso rilanciando l'edilizia sociale a seguito dell'approvazione di raccolta delle manifestazioni di interesse da parte di Comuni e Acer raccogliendo le esigenze di rigenerazione e accrescimento del patrimonio abitativo pubblico.

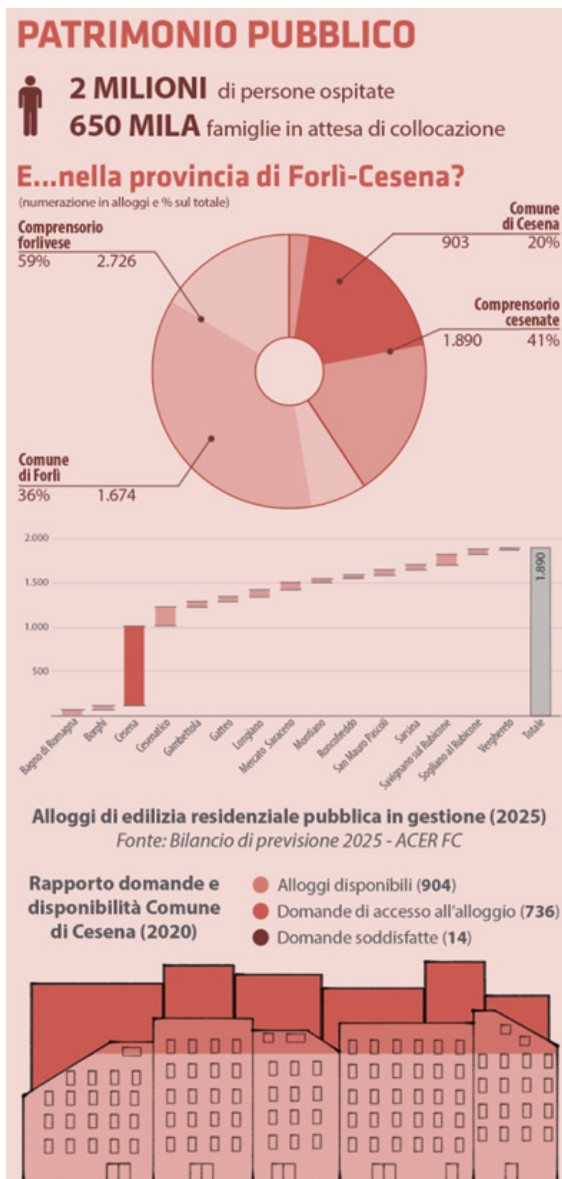
La prima linea di azioni è rivolta all'offerta di alloggi in locazione a prezzi accessibili e calmierati utilizzando prioritariamente gli alloggi ERP sfitti e inutilizzati censiti in ORSA non recuperabili con risorse normalmente disponibili (circa 20.000 euro) allo scopo di soddisfare le richieste inevase nelle graduatorie per l'accesso. Inoltre si procede anche al recupero di unità immobiliare non censite in ORSA, anche con attuale destinazione diversa da quella residenziale. Le unità immobiliari sono destinate temporaneamente alla locazione a canone calmierato (ERS) per il periodo corrispondente all'estinzione del mutuo, e poi ad ERP.

Il secondo intervento punta al miglioramento delle condizioni energetiche funzionale a una riduzione dei consumi. Il piano complessivo deriva dal un bando finanziato con 300 milioni di euro, di cui 100 milioni di euro dal bilancio regionale e fondi strutturali mentre i restanti 200 da indebitamento. La misura punta alla rigenerazione di fabbricati ERP censiti in ORSA ed eventuali ulteriori fabbricati da destinare ad ERP di proprietà comunale da sottoporre ad interventi di riqualificazione energetica, sismica e potenziamento di barriere architettoniche. In aggiunta mira alla rigenerazione di fabbricati non censiti in ORSA, anche con destinazione

diversa da quella residenziale, di proprietà comunale o Acer, da sottoporre ad interventi di riqualificazione per aumentare il patrimonio ERP, così come la costruzione di fabbricati da destinare a questi asset.

Tra i criteri di priorità per la selezione degli immobili da inserire nel Piano degli interventi si trovano: intensità della domanda di locazione a costi accessibili e relativo valore di mercato, localizzazione degli alloggi rispetto a servizi e sistemi di trasporto pubblico, tempi di ristrutturazione, riduzione dei consumi energetici e decarbonizzazione.





Patrimonio pubblico italiano e nel comprensorio provinciale di Forlì-Cesena (fonte: CRESME)

La criticità di questi alloggi, che rappresentano il 4% dell'intero stock residenziale nazionale, sono che le dimensioni quantitative non riescono a colmare la domanda abitativa espressa dalle graduatorie di accesso (circa 650.000 famiglie nelle graduatorie comunali) e in aggiunta un carattere energivoro e scarsamente mantenuto a causa delle spese di gestione degli stessi non colmabili con i soli proventi delle locazioni (proprio quest'ultimo aspetto ha portato all'alienazione di una consistente parte del patrimonio). Si rileva al riguardo che circa 50.000 di questi alloggi non vengono assegnati per mancata manutenzione e scarsità di fondi.

A tal proposito l'attivazione di forme di autorecupero costituisce modalità di intervento a supporto dell'edilizia residenziale sociale per quanto riguarda sia la manutenzione che il recupero di nuovi alloggi.

Una prima riguarda gli interventi da parte degli inquilini assegnatari all'interno dei propri alloggi di edilizia pubblica, per rendere nuovamente agibili ed utilizzabili gli alloggi al momento inutilizzati che necessitano di ristrutturazione o manutenzione ordinaria e straordinaria. Nella fattispecie l'autorecupero prevede che l'inquilino svolga l'intervento di riqualificazione in autonomia con un proprio investimento iniziale che potrà poi recuperare sulle quote dei canoni di affitto dovute. Nel concreto si tratta di interventi che devono essere quindi alla portata di queste operazioni, si pensi agli infissi, isolamento ed efficientamento energetico.

Quest'ultimo tema assume particolare rilievo alla luce della direttiva europea "Case Green" che stabili-



sce la ristrutturazione di circa 2 milioni di abitazioni energivore rispetto ai circa 11 milioni di alloggi con classe energetica inferiore alla D (circa il 74% del patrimonio nazionale secondo le stime ENEA).

Difficilmente potranno riguardare aspetti strutturali, che comunque rimangono in capo all'ente di gestione.

Per rendere effettiva la possibilità di mettere in atto queste azioni occorre un supporto economico in termini di accesso al credito con fondi di garanzia a sostegno dell'accensione di piccoli finanziamenti.

Una seconda forma di autorecupero fa riferimento al recupero di edifici dismessi di proprietà pubblica, anche con funzionalità differenti, che devono essere resi disponibili dal soggetto pubblico proprietario.

A livello nazionale il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) propone una risposta parziale alla sostenibilità abitativa con gli obiettivi di accessibilità ai canoni, accompagnamento sociale e transizione ecologica (obiettivo 11 dell'Agenda 2030) in ottica di un ripensamento strutturale, concetti espressi nella Missione 5 del PNRR "Inclusione e Coesione" che prevede uno stanziamento di 19,8 miliardi di euro, di cui 9 per il progetto di rigenerazione urbana e housing sociale.

OBIETTIVI PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE



17 obiettivi per lo sviluppo sostenibile (fonte: Agenda ONU 2030)

Il PNRR è il piano di ripresa concordato da Commissione europea e Parlamento europeo a sostegno dei paesi dell'UE per fronteggiare i danni economici e sociali causati dall'emergenza sanitaria Covid, oltre a gettare le basi per rendere economie e società dei paesi europei più sostenibili, resilienti e preparate alle sfide e opportunità della transizione ecologica e digitale.

Nello specifico il Programma Innovativo per la Qualità dell'abitare ha destinato 2,8 miliardi per obiettivi coerenti in tal senso per progetti di edilizia residenziale sociale.

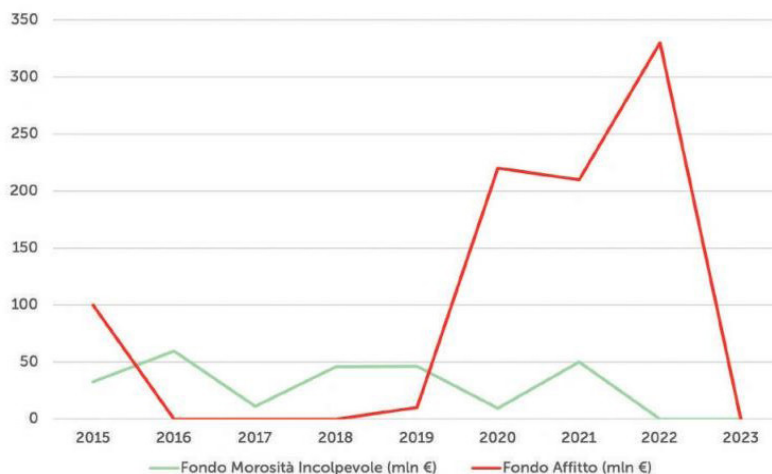
Queste azioni a supporto dell'abitare sono in controtendenza rispetto alle linee di intervento dei governi di inizio millennio che si erano prioritariamente concentrati sull'agevolazione all'acquisto delle case di proprietà, con particolare riferimento alla prima casa, mediante contributi per supportare la sottoscrizione di mutui ad interessi convenienti e specifiche agevolazio-



ni sulla tassazione di immobili.

Sul fronte delle locazioni, che a partire dal 2000 hanno visto un sostanzioso aumento nelle grandi città per quanto concerne il numero e il valore dei canoni, i provvedimenti dei governi si sono orientati all'introduzione di agevolazioni fiscali per l'applicazione del canone concordato, oltre agli strumenti di alcuni fondi nazionali finanziati con risorse pubbliche per supportare il sostenimento del canone di locazione per i soggetti maggiormente in difficoltà (il valore dei finanziamenti statali risulta più elevato in concomitanza della pandemia Covid).

Uno dei punti maggiormente dibattuti sulla locazione di alloggi riguarda l'eventuale situazione di morosità da parte degli inquilini e successivi sfratti esecutivi. In tal senso è stato stanziato nell'ottobre 2025 a Rimini il Patto per la casa nella misura di 4,5 milioni di euro per inquilini morosi incolpevoli, un fondo sociale per l'affitto, povertà e agenzia per locazione. Si tratta di un investimento che intende fornire una risposta strutturale a un problema in continua crescita all'interno di un contesto in cui il tema assume sempre più un'importante rilevanza, basti pensare al dato dei 40.000 provvedimenti di sfratto registrati in Italia nel 2024.



Stanziamenti in milioni di euro dei principali fondi nazionali di sostegno all'abitare (fonte: Area Proxima srl)

Per quanto riguarda la situazione degli studenti fuori sede, questi ultimi denunciano canoni eccessivi per l'affitto di appartamenti e camere, con canoni che arrivano anche fino a 600 euro a Bologna per una stanza singola (emblematico è il caso di Milano con picchi fino a 800 euro mensili).

Al riguardo il PNRR ha stanziato 1 miliardo di fondi per il Piano destinato agli studentati finalizzato alla creazione di housing universitari e posti letto. L'obiettivo è quadruplicare i posti per gli studenti fuorisede, portandoli dagli attuali 40.000 a oltre 100.000 entro il 2026 incentivando la realizzazione, da parte dei soggetti privati, di nuove strutture di edilizia universitaria attraverso la copertura anticipata da parte del MUR degli oneri corrispondenti ai primi tre anni di gestione delle strutture stesse.



Al momento l'offerta di student housing a livello nazionale soddisfa appena il 5% della domanda. Il movimento cooperativo ha messo in pratica interventi di riqualificazione di alloggi pubblici in condizioni di degrado per creare alloggi a canoni fruibili al cittadino con canoni inferiori alle attuali condizioni di mercato.

AFFITTI BREVI E CRITICITÀ NEL MERCATO IMMOBILIARE

Una delle questioni connesse al caro affitti nell'attuale panorama nazionale è strettamente legato alla recente diffusione degli affitti brevi, in particolare nelle grandi città italiane proponendo affitti di breve periodo su piattaforme online a prezzi inferiori rispetto al passato.

Questo modello economico era inizialmente proposto come forma di "sharing economy" con una seconda entrata per i proprietari di immobili che intendevano mettere a reddito una parte o un'intera proprietà immobiliare ma, in pochi anni, si è trasformato nella principale soluzione al settore extra alberghiero come forma di locazione breve con finalità turistiche.

La creazione di numerose unità abitative destinate a questa tipologia di turismo ha conseguentemente ridotto il numero di case a disposizione per famiglie, studenti e lavoratori nelle città turistiche caratterizzate in modo crescente dal fenomeno di "overtourism" e da un progressivo spopolamento dei residenti che dal centro si trasferiscono alla periferia. I sostenitori del modello, tuttavia, rimarcano che ha ridotto del 30% il numero di case sfitte sul territorio nazionale annullando il rischio locativo di morosità o mancata restituzione del possesso.

Il settore turistico costituisce una voce fondamentale per il PIL nazionale e pertanto la crescente pressione turistica da parte di visitatori italiani e stranieri induce i proprietari di alloggi a prediligere la forma dell'affitto breve proprio per incrementare gli introiti dai pernottamenti di breve durata.

Le proposte governative vanno in direzione di stabilire un numero minimo di notti per il soggiorno in queste strutture, oltre a riformare il regime di tassazione fiscale per incentivare i proprietari di appartamenti a optare per affitti a medio-lungo termine.

La crescita esponenziale degli affitti brevi ha condotto a un aumento del costo degli affitti nel medio periodo proprio perché diminuisce l'offerta per le unità destinate a un orizzonte temporale di medio termine.

Il demografo e statistico Gianluigi Bovini ha delineato gli impatti sul mercato abitativo delle locazioni brevi.

In concreto la piattaforma Airbnb ha triplicato gli annunci di alloggi turistici a breve termini nel periodo

2016-2023 stravolgendo di fatto il mercato immobiliare sotto le Due Torri. La rarefazione, e in alcune zone la quasi scomparsa dal mercato, di abitazioni in locazioni a condizioni compatibili con le possibilità della larga parte della popolazione rischia perciò di compromettere le peculiarità della città: da una parte la secolare vocazione universitaria che accoglie decine di migliaia di studenti e dall'altra l'importante realtà di centro manifatturiero e di servizi che attira ogni anno lavoratori e lavoratrici italiani e stranieri.

In merito alle criticità emerse con la trattazione degli affitti brevi, gli interventi correttivi vanno in direzione di normare gli ambiti di applicazione andando ad



abbracciare gli interessi dei proprietari da una parte e quelli della comunità dall'altra.

La soluzione non è da individuare nel rendere il cittadino proprietario dell'appartamento un imprenditore equiparando al bnb, casa vacanze o affittacamere (con obblighi connessi, si pensi a prevenzione incendi e sicurezza, propri dei gestori di hotel). L'impostazione non deve infatti limitare il diritto costituzionale di poter affittare la propria casa ma comunque dovrà evitare criticità già presenti per non alterare l'offerta abitativa e lo spopolamento delle aree metropolitane.

Cooperative di abitazione

Le cooperative di abitazione sono enti non profit che non perseguono scopo di lucro, ma scopo mutualistico a vantaggio dei soci rispetto alle condizioni di mercato agendo perciò come infrastruttura sociale.

Lo scopo mutualistico perseguito è il soddisfacimento delle esigenze abitative dei soci tramite l'attribuzione di alloggi a condizioni più vantaggiose rispetto a quelle di mercato realizzando un programma edilizio articolato nelle fasi che partono dalla definizione del programma edificatorio (localizzazione e finanziamento) alla realizzazione degli alloggi fino all'assegnazione degli alloggi, che segna il conseguimento dello scopo sociale.

Attualmente sono presenti 8.100 cooperative di abitazione iscritte all'Albo delle società cooperative con circa 335 milioni di euro come dato del valore della produzione (circa il 38% sul totale delle cooperative iscritte), sono caratterizzate da un importante livello di patrimonializzazione con 2.500 milioni di euro di patrimonio netto (l'88% sul totale delle cooperative) e circa 260.000 soci nelle compagini sociali.

Soltanto negli ultimi 10 anni la cooperazione di abitanti ha realizzato 87.000 nuovi alloggi toccando picchi di quasi l'80% di risparmio di spesa dell'affitto. Nel territorio locale la mission di queste cooperative unisce la cura del territorio e il contrasto al dissesto idrogeologico con la sostenibilità economica della principale voce di spesa di numerose famiglie.

Queste società intendono mitigare il gap nella relazione tra domanda e offerta di alloggi per intercettare segnali trasformativi del settore svolgendo un ruolo evoluto di intermediazione socio- economica, di conseguenza attuano un ruolo di riposizionamento dell'offerta cooperativa.

Le cooperative di abitazione agiscono nella traiettoria di generare contesti del “vivere meglio insieme”, anteponendo l'interesse pubblico alla redditività aziendale in un'ottica imprenditoriale di conciliare sostenibilità economica e produzione di valore aggiunto. In particolare intendono contribuire a ridurre le disuguaglianze nell'accesso a casa e servizi ad essa connessi per un'ampia fruizione degli spazi.

La filiera cooperativa intraprende azioni a supporto del sistema di welfare che si estende dalla casa alla dimensione urbana nell'ambito del property, del facility, del community e dell'energy management.



Riguardo all'erogazione di servizi energetici, il movimento cooperativo recentemente istituito le CER, sigla di Comunità energetiche rinnovabili, vale a dire organizzazioni autonome di persone, imprese, associazioni ed enti di una comunità finalizzate alla produzione, consumo e condivisione di energia da fonti rinnovabili. Il requisito per l'adesione è essere titolari di un punto di fornitura di energia elettrica (POD).

Promuovono la transizione energetica sensibilizzando alla tutela per l'ambiente, equità sociale e servizi alle persone e comunità.

È costituita come soggetto giuridico autonomo in forma cooperativa o, in alternativa, associazione o fondazione.

I soci coinvolti nella CER sono: produttore, con propri impianti di energia rinnovabile che immette e gode dei proventi della vendita dell'energia contribuendo a generare gli incentivi condivisi dalla CER stessa.

Anche il prosumer dispone di impianti di proprietà per l'energia rinnovabile che produce per i propri consumi ma condivide quella in eccesso con la CER. Infine il consumatore, che non è proprietario di impianti, consuma e paga energia elettrica al fornitore; contribuisce all'aumento di energia condivisa dalla CER con i propri consumi facendole ricevere i relativi incentivi.

La casa è al centro del raggio d'azione come asset immobiliare per generare valore e mantenerlo nel tempo.

La mission delle cooperative di abitazione, l'abitare come un servizio, viene confermata dall'art.5 del Codice del Terzo settore: "Gli enti del Terzo settore, diversi dalle imprese sociali incluse le cooperative so-

ciali, esercitano in via esclusiva o principale una o più attività di interesse generale per perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale”

I requisiti per diventare soci della cooperativa sono: lavorare o avere residenza nel comune in cui è sito l’immobile, non essere proprietari di un’altra abitazione e non superare una soglia di reddito (stabilita dalla cooperativa).

L’attuale congiuntura economica è segnata da una profonda inversione di tendenza rispetto al triennio precedente proprio per le diffuse criticità nell’accesso al credito, le condizioni dei mutui e locazioni.

L’incertezza economica richiede dunque nuove soluzioni per i cittadini che intendono acquistare case.

Le principali confederazioni nazionali propongono di attivare piani pluriennali per realizzare 50.000 alloggi di edilizia residenziale sociale con canoni ridotti del 30% rispetto a quelli di mercato.

In aggiunta si propone anche una logica di partenariato e coprogettazione pubblico-privato per consentire un risparmio di circa 300 milioni di spesa pubblica per lo Stato realizzando 5.000 alloggi, a tal proposito il sostegno dello Stato può concretizzarsi attraverso la cessione di aree dismesse di proprietà pubbliche o soggetti statali a valori sostenibili, contributi in conto capitale, agevolazioni tributarie e fiscali.

Le cooperative di abitazione propongono rigenerazione urbana come alternativa praticabile al blocco del consumo di suolo e a tal fine richiedono incentivi fiscali strutturali per ridurre significativamente i costi per la riqualificazione di patrimoni fatiscenti e aree degrada-



te, oltre a incentivare revisione dei regolamenti edilizi delle amministrazioni pubbliche adeguandoli alle necessità della riqualificazione stessa.

Lo Stato, con l'esecutivo dei recenti Governi, intende anche intraprendere interventi mediante le cosiddette imposte "pigouviane". Queste ultime non generano entrate pubbliche ma stimolano le imprese a fare scelte sostenibili e consapevoli in termini di approccio ESG (Environment, Society, Governance) considerano esternalità sociali e ambientali come un costo da sostenere, incentivandole ad investire in sistemi di produzioni responsabili. L'espressione imposte "pigouviane" prende il nome dall'economista britannico Arthur Pigou che le ha coniate negli anni '20 per sostenere che le imprese debbano internalizzare i costi sociali delle loro attività economiche.

La forma cooperativa consente di aprire un rapporto preferenziale con i soci con prospettive fino ad oggi poco utilizzate perché non avvertite come necessarie ma in questo momento interessanti per mantenere viva l'idea di accedere ad alloggi.

Giuridicamente le legge di riforma delle società del 2003 ha statuito per tutte le cooperative, e quindi anche per quelle di abitazione, che: tutte le cooperative devono perseguire mutualità come gestione di servizio al socio, tutte le cooperative possono operare con non soci purché previsto dallo statuto, le mutualità è attuata con un rapporto di scambio con il socio, lo scambio mutualistico è remunerato con il ritorno in funzione della qualità e quantità dello scambio stesso tra società e socio.

Per quanto attiene a questo specifico tipo di cooperativa, sotto l'aspetto formale e sostanziale si applli-

ca la disciplina generale delle società cooperativa ma con particolari peculiarità normative. Ad esempio, non possono prevedere nei loro statuti la presenza di soci sovventori che conferiscono capitale sociale al fine di sviluppare l'attività della cooperativa e ricevere una remunerazione.

Il capitale sociale assume una rilevanza essenziale in queste società cooperative per le varie funzioni che assolve: finanziamento, garanzia e in aggiunta quella organizzativa.

Il sistema cooperativo, le imprese private e gli enti del Terzo settore perseguono una finalità pubblica analogamente allo Stato e alle sue articolazioni che hanno natura pubblica; al riguardo si può quindi affermare che Stato e il sistema del privato sociale agiscano di concerto nell'utilità pubblica tramite il perseguimento dell'interesse generale della comunità, sebbene con alcune differenze.

Nella fattispecie, per il primo caso, il cittadino delega all'istituzione la gestione del bene pubblico mentre nel secondo è il soggetto del privato sociale che se ne occupa direttamente. Ad ogni modo entrambe le dimensioni rimandano ad alcuni articoli della Costituzione, nello specifico l'art. 2 con rimando ai "doveri di solidarietà politica, economica e sociale del cittadino" e l'art. 118 "Stato, Regioni, Città metropolitane, Province e Comuni favoriscono l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale, sulla base del principio di sussidiarietà".

Le cooperative di abitazione, per ottenere contributi pubblici, devono essere iscritte nell'Albo nazionale



delle società cooperative edilizie di abitazione, tenuto presso il Ministero dello Sviluppo Economico.

Le cooperative di abitazione assumono perciò un ruolo centrale nella costruzione di infrastruttura sociale, la capacità di rigenerare il tessuto urbano risiede nell'altrettanto importante capacità di generare "welfare urbano", ossia la predisposizione del sistema urbano di fornire agli individui che vi abitano un adeguato livello di qualità della vita attraverso spazi e infrastrutture utili al soddisfacimento delle esigenze e aspettative dei singoli e dei bisogni collettivi.

Il core business dell'attività caratteristica delle cooperative di abitazione si riscontra in building e property management. Il primo si occupa di una molteplicità di servizi: da quelli manutentivi (edilizi e impiantistici) a quelli organizzativo-funzionali che si presentano nella conduzione di immobili nello svolgimento di attività specializzate: da quelle residenziali a quelle di coworking passando per i servizi alla persona. Il property management è la struttura preposta alla gestione degli immobili per conto della proprietà con la finalità di massimizzare la redditività, l'attività si esplica con la gestione della contrattualistica, riscossione di canoni e spese di esercizio, rendicontazione dei costi, relazioni con inquilini e proprietari.

Questi tipi di cooperative assumono perciò un ruolo trainante innescando un circolo virtuoso nel movimento cooperativo siccome i servizi offerti sono gestiti per il 30% della cooperativa stessa, per il 40% da altre cooperative di servizi, per il 20% dalla concertazione della cooperativa e altri soggetti ed infine in misura residuale per il 10% da soggetti privati.

La Due Diligence for Social Impact è un quadro di indicatori quantitativi e qualitativi costituito da un set di strumenti definito ad hoc sulle specifiche caratteristiche e potenzialità del sistema cooperativo. Comprende linee guida per la pianificazione e misurazione di impatto con macro dimensioni di valore e KPI.

Un esempio virtuoso proposto dalla formula cooperativa con un modello di abitazione low-cost sia in forma di locazione sia in proprietà è rappresentato dal progetto di social housing agisce del villaggio cooperativo Zoia nel Comune di Milano avviato nel 2014, il capoluogo lombardo è riconosciuto come tra le città più costose in termini di acquisto e affitto di case a livello nazionale.

Il programma Zoia ha previsto la costruzione di 95 unità abitative, 51 alloggi sono stati assegnati in proprietà a un costo medio di 2.100 €/mq (prezzo accessibile rispetto a quelli di mercato) e i restanti 44 in affitto con canone convenzionato e sociale, rappresentando un segnale in controtendenza al caro affitti.

La rendicontazione sociale degli Enti del Terzo Settore evidenzia le esternalità positive connesse ai progetti delle cooperative di abitazione rappresentando lo scopo mutualistico nell'impegno delle stesse a valorizzare l'impegno del socio in misura maggiore rispetto alle condizioni di mercato.

Le forme di cooperazione di cui sopra creano perciò valore condiviso (concezione elaborata da Michael Porter) immesso nella comunità per creare interdipendenza con l'intersezione tra business e collettività.

Il trend di questi progetti va perciò in direzione di operare in termini di sostenibilità con vantaggi a soci e impresa operando in un contesto ricettivo e coerente



alle necessità di domanda e offerta nel settore immobiliare.

Il valore condiviso deriva dalle politiche e cosiddette “best practice” operative che rafforzano la competitività di un’azienda migliorando nello stesso tempo le condizioni economiche e sociali della comunità in cui opera sulla base delle interconnessioni tra progresso economico e sociale.

Queste forme di cooperative diventano quindi facilitatori di relazioni nell’incontro tra domanda e offerta nel mercato di riferimento.

La risposta mutualistica all’emergenza di case si traduce il modello delle cooperative di abitazione per far fronte alla costante evoluzione del fabbisogno abitativo e al contempo reali esigenze della comunità nel difficile contesto delle dinamiche di mercato; il modello pone al centro il socio della cooperativa stessa in stretto rapporto con il territorio e la comunità e in aggiunta persegue finalità in termini di qualità urbana, sostenibilità e integrazione sociale.

Il vantaggio mutualistico attribuito ai soci di queste cooperative è aggregare la domanda abitativa in maniera mutualistica dando ai soci stessi la possibilità di accedere a un alloggio a condizioni migliori rispetto a quelle di mercato.

Alla base di questo sistema si trova la promozione di programmi edilizi per consentire ai soci sia l’accesso alla casa di proprietà con la forma di cooperative a proprietà individuale o divisa sia alla casa in locazione con le cooperative a proprietà indivisa.

La cooperativa di abitazione avvia una contrattazione sotto forma di offerta al pubblico rendendo nota al

pubblico la possibilità di aderire al progetto edilizio. Questo contratto definisce gli obblighi del socio nei confronti della cooperativa relativamente all'alloggio da assegnare.

Tendenzialmente tra il venditore dell'alloggio (nel caso in oggetto la società cooperativa) e l'acquirente intercorrono ulteriori rapporti finanziari come il rilascio di una fideiussione rilasciata da una banca o da un intermediario assicurativo autorizzato, oltre a una polizza assicurativa indennitaria. Le cooperative di abitazione offrono una vasta gamma di servizi ai soci tra cui informazione per l'accesso a mutui prima casa per l'assegnazione in proprietà o per l'acquisto di alloggi, elaborazione di piani finanziari per l'accesso alla proprietà di alloggi, consulenza fiscale ai soci assegnatari di alloggi in godimento permanente o a termine su eventuali sgravi fiscali o detrazioni, supporto tecnico per la personalizzazione degli alloggi prenotati per arredi e impianti, amministrazione condominiale, efficientamento energetico, manutenzione di edifici, assistenza per la presentazione di richieste ai bandi.

Il socio versa una tantum la quota sociale per entrare a far parte della compagine sociale della cooperativa (principio della "porta aperta") che può essere restituita in caso di dimissioni.

La cooperativa a proprietà indivisa è una cooperativa di abitazione i cui appartamenti di proprietà non vengono mai venduti ma esclusivamente assegnati in godimento ai soci (senza acquisirne la proprietà) mediante bandi di concorso emessi periodicamente, il rapporto in essere viene definito "godimento permanen-



te". La proprietà è perciò collettiva tra i membri della stessa società.

Ne consegue che la proprietà dell'immobile, patrimonio strumentale della società, resta in capo alla cooperativa che prosegue l'attività di gestione e manutenzione del patrimonio immobiliare. Il socio, invece, esercita il diritto reale di godimento sull'alloggio assegnato, a fronte di un canone d'uso per la copertura delle spese. Al variare delle esigenze abitative è possibile assistere a una successiva mobilità della compagine sociale con l'ingresso di nuovi soci nella fruizione del servizio. Questi attori del movimento cooperativo si rendono protagonisti di interazioni con altre realtà del movimento cooperativo, partecipando a consorzi di cooperative e con l'adesione all'associazionismo cooperativo.

Nella cooperativa a proprietà divisa il socio ottiene l'assegnazione dell'alloggio in proprietà, cioè mediante un regolare atto notarile (rogito) che trasferisce la proprietà dell'alloggio dalla cooperativa al socio. A seguito della conclusione degli adempimenti amministrativi si assiste allo scioglimento volontario della cooperativa se la stessa non si propone di realizzare nuovi programmi edilizi.

In definitiva, il ciclo vitale della cooperativa abitativa di questo tipo, si articola in varie fasi: costituzione, definizione del programma edilizio, realizzazione degli alloggi da destinare ai soci, frazionamento del mutuo, assegnazione delle soluzioni abitative ed infine scioglimento e liquidazione della società.

Il socio non sottoscrive con la cooperativa un compromesso (vale a dire una promessa di acquisto) ma "prenota" la sua casa. In caso di recesso, il privato che

ha sottoscritto il compromesso perde la caparra versata mentre con la prenotazione il consiglio di amministrazione ha facoltà di deliberare la restituzione delle somme versate dal socio relative a prenotazione e stato avanzamento dei lavori.

Questa categoria di cooperative può operare in edilizia libera oppure con finanziamenti pubblici; nel primo caso le cooperative stesse provvedono direttamente all'acquisto del terreno e successiva realizzazione del programma edilizio mediante il finanziamento dei propri soci e ottenimento dei mutui ordinari. In assenza di particolari agevolazioni, se non quelle generalmente riferite a tutte le cooperative e, in particolare, a quelle a mutualità prevalente, i soci non sono tenuti ad avere specifici requisiti patrimoniali o reddituali.

Le cooperative di abitazione che, al contrario, basano la loro operatività sui finanziamenti pubblici portano avanti programmi di edilizia sociale e convenzionata, ricevendo finanziamenti, contributi e agevolazioni da parte dello Stato e gli enti territoriali di Regioni, Province e Comuni. Con questi ultimi si relazionano per l'assegnazione delle aree in diritto di superficie per l'esecuzione dei programmi edilizi.

Nelle cooperative di abitazione i soci finanziano la costruzione dei nuovi alloggi di cui diventeranno assegnatari coprendo con i propri risparmi una parte o il totale delle spese.

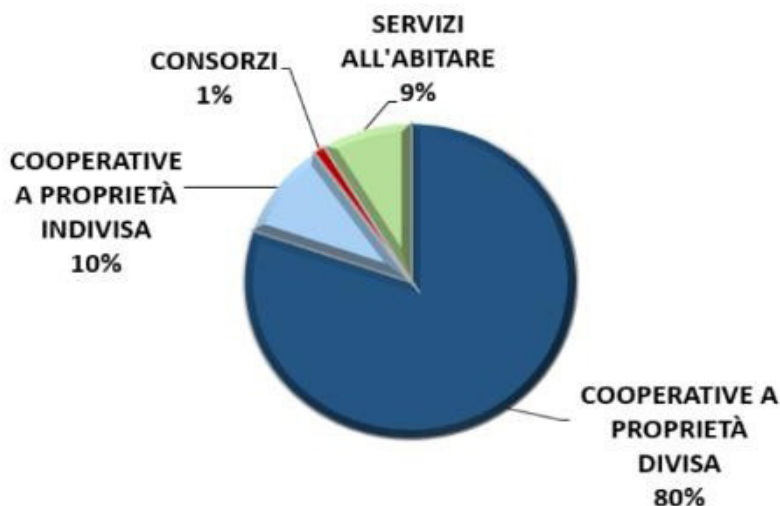
Gli immobili sono di nuova edificazione, ristrutturati con recupero abitativo oppure con acquisto ex novo di appartamenti preesistenti. I soci danno attuazione al loro progetto abitativo ricorrendo a un mutuo agevolato oppure utilizzando risorse finanziarie personali.



Il primo passaggio è l'individuazione del terreno su cui edificare o l'immobile scelto per l'acquisto. Le cooperative di abitazione possono acquistare direttamente dal Comune (in aree destinate all'edilizia economica e popolare) oppure rivolgersi a proprietari privati.

In seguito, scelta l'area edificabile, si procede con il progetto costruttivo e successiva attuazione con le attività di costruzione dell'alloggio o eventuale recupero.

Terminati i lavori edilizi i nuovi alloggi saranno destinati allo scopo mutualistico a vantaggio dei soci: l'assegnazione agli stessi in godimento oppure in proprietà, segnando di conseguenza il raggiungimento dello scopo sociale.



A livello aggregato, sul territorio nazionale, le cooperative di abitazione si ripartiscono nella misura dell'80% con quelle a proprietà divisa, seguita dal 10% con quelle a proprietà indivisa.

Quasi due cooperative su tre hanno più di 30 anni di attività.

Un esempio di progetto sostenibile avviato da Concooperative Habitat nel territorio bolognese riguarda la riqualificazione di ex aree militari (caserma Stamoto e Perotti), dismesse da decenni e non più operative. Lo scopo è dare impulso alla rigenerazione urbana offrendo concreta risposta alla richiesta abitativa con un accordo quadro per avviare programmi di ricerca infrastrutturali.

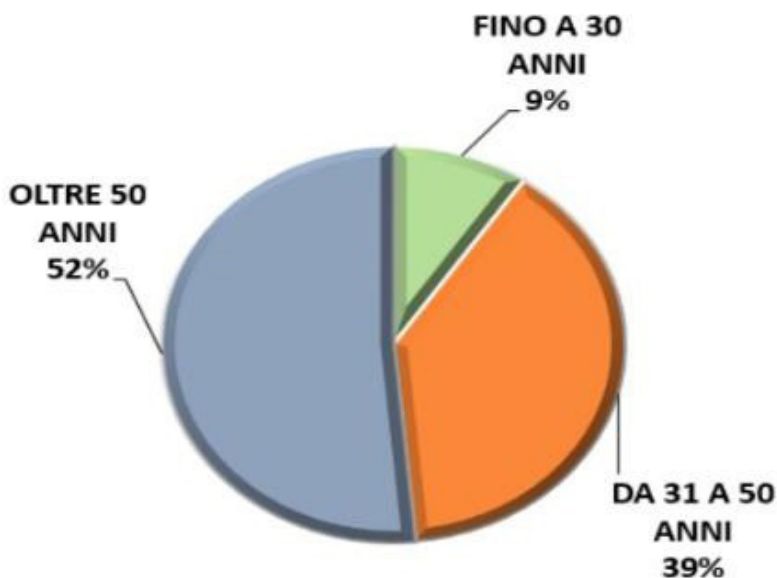
I vantaggi di aderire a cooperative di abitazione riguardano in primo luogo l'aspetto economico in termini di risparmi di costi, possibilità di contribuzione pubblica, accesso a mutui agevolati. In aggiunta l'adesione dei soci determina un maggior potere contrattuale degli stessi. Il coinvolgimento dei soci fin dalle prime fasi del progetto edilizio consente un coinvolgimento nelle scelte per quanto riguarda fornitori, design e arredamento.

I profili anagrafici dei soci alla ricerca di casa che aderiscono alle cooperative di abitazione sono per il 55% di età compresa tra 45 e 65 anni, seguita dal 35% di giovani nella fascia tra i 25 e 35 anni. La maggioranza è composta da nuclei familiari da 2 a 4 persone alla ricerca di bilocali o trilocali tra i 50 e gli 80 metri quadri.

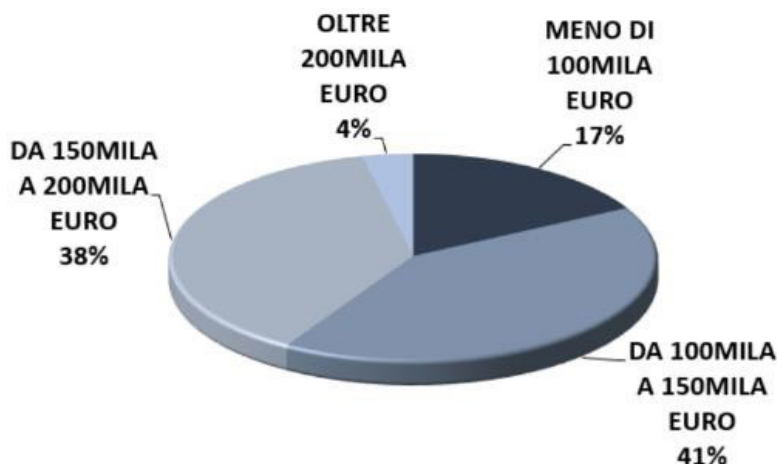
Relativamente al reddito il 50% degli individui è compreso nella fascia tra 15.000 e 25.000 euro, il 20% invece nell'intervallo tra 26.000 e 40.000 euro. La disponibilità di pagamento del canone mediamente si attesta sui 500 euro. Dalle indagini inoltre emerge che il 35% dei soggetti coinvolti è particolarmente interes-



sato a spazi verdi condominiali, sale comuni e luoghi di aggregazione sociale oltre a spazi di co-working. L'obiettivo di calmieramento dei canoni di affitto risponde al bisogno economico e sociale diventato emergenza a livello nazionale nell'ottica di creare un meccanismo virtuoso tra crescita dell'edilizia libera e sviluppo di quella nuova residenziale senza eccessivo consumo di suolo.



Confcooperative Habitat ha elaborato uno studio sulla ripartizione dei soci di queste cooperative per fascia di età rimarcando che la platea è fortemente vasta ed eterogenea.



In secondo luogo ha condotto un'indagine relativa alla capacità di spesa, comprensiva dell'accensione di un eventuale mutuo, per l'abitazione.

Il target a cui si rivolge la cooperazione è riconducibile alla domanda che esprime debolezza economica ed abitativa.

Tra gli aspetti che sottolineano i punti di forza delle cooperative di abitazione spiccano i dati gestionali delle stesse per quanto concerne morosità sotto il 3%, manutenzione costante ed efficientamento degli alloggi, tempi rapidi di assegnazione e presenza radicata nei territori.

Ad ogni modo, lo sfratto del socio moroso è una possibilità da contemplare, sebbene con alcune differenze rispetto alla procedura più canonica all'interno dei contratti di locazione privati. Difatti, per questi ultimi è sufficiente che l'inquilino non provveda al pagamento anche di un solo canone o di spese ordinarie dal valore pari a due mensilità per poter procedere

alla richiesta. Nell'ambito della cooperativa abitativa, invece, è necessario che il socio sia gravemente moroso. Il Consiglio di Amministrazione della cooperativa può quindi deliberare l'esclusione dello stesso e procedere allo sfratto se sussistono motivi di grave inadempienza. Al socio è comunque concessa la possibilità di opposizione ai sensi dell'art 2533 del Codice Civile. La grave inadempienza viene quantificata con valutazioni per singolo caso in sede di tribunale in relazione all'entità del mancato pagamento, vincoli contrattuali non rispettati, natura del rapporto stabilito all'interno della cooperativa.

Di base la cooperazione integra la componente quantitativa e finanziaria (alloggi per famiglie e costi), quella relazionale (servizi per la comunità) e gestionale (modello organizzativo e gestione di servizi immobiliari e comunità).

Le cooperative di abitazione permettono l'accesso alla finanza a persone e piccole imprese che normalmente non avrebbero i requisiti per accedere ai servizi finanziari; in tal senso è prevista la forma del micro credito che si concretizza con un processo di percorso sociale ed erogazione di finanziamento.

Nell'ambito del Corporate Real Estate Management le società in oggetto effettuano valutazioni economico-finanziarie per i progetti di rigenerazione o sviluppo della proprietà immobiliare.

Nella fattispecie l'area del controllo di gestione implementa l'analisi costi/ricavi e quella successiva dei flussi di cassa (Discounted Cash Flow Analysis) per determinare la convenienza economica dell'opportunità di intraprendere il progetto. Le cooperative di

abitazione, operando in un settore sottoposto a continui cambiamenti, devono considerare la globalità degli input operativi relativi a fattori di fattibilità sociali, tecnici, organizzativi oltre ai già citati economici-finanziari.

Il risultato finale delle attività si sviluppa nella catena del valore sociale, uno strumento che partendo dagli input delle risorse umane e finanziarie genera prodotti e servizi (output) mediante

un'attività di trasformazione. In seguito si possono identificare gli effetti di breve (outcome) e lungo (impact) termine sugli stakeholder diretti beneficiari dell'intervento e sulla comunità in generale.

Le principali dimensioni di output si traducono in alloggi, servizi per l'abitare e alla persona, microcredito o prestito sociale, inserimento lavorativo. Relativamente alla sfera degli outcome la misurazione avviene in termini di accessibilità, benessere personale e familiare, empowerment (partecipazione proattiva dell'individuo alla vita di comunità) e occupazione con la creazione di posti di lavoro.

Invece per quanto attiene alle dimensioni di impatto si pensi alla coesione sociale, risparmio di spesa pubblica, qualità della vita e sviluppo del territorio.



Elemento	Tipologia	Target group	Criterio
Risorse	materiali	donatori, finanziatori volontari, personale	trasparenza equità
	economico-finanziarie		
	umane conoscenze tecnico-scientifiche		
Processi	decisioni/responsabilità; politico-strategiche, gestionali, operative	prestatori d'opera	partecipazione
Prodotti	processo produttivo	fruttor/beneficiari utenti/clienti	coinvolgimento
Risultati	modificazione dello stato psico-fisico dei fruitori	fruttor/beneficiari	efficacia
	modificazione della condizione socio-economica dei beneficiari		
Effetti	modificazione strutturale delle condizioni di contesto dell'ambiente economico, sociale, culturale	comunità locale società	cambiamento sociale

La catena del valore genera perciò un valore condiviso diffuso per la comunità, come nel grafico di cui sopra.

In generale, le cooperative di abitazione propongono di rispondere alle attuali esigenze di transizione demografica in atto in aggiunta a quella ambientale e urbanistica. Infatti la rete infrastrutturale e sociale di prossimità definisce la “regola dei 15 minuti” per rispondere ai bisogni del cittadino entro un raggio di pochi chilometri raggiungibile appunto in meno di un quarto d’ora.

INTERVENTI DI CONFCOOPERATIVE ROMAGNA

La centrale cooperativa Confcooperative, nell'anno 2024, ha ottenuto l'aggiudicazione del bando regionale in Emilia-Romagna per la realizzazione di 6 progetti di social housing ammessi a finanziamento per risorse complessive per 7 milioni di euro, con iniziative di supporto alla comunità collegati. L'obiettivo è dare una concreta risposta più innovativa e strutturata al problema della casa.

Il bando prevede che le abitazioni verranno messe a disposizione in locazione a prezzi calmierati con una successiva possibilità di riscatto dopo 10 anni. Gli alloggi sono riservati alle categorie più fragili della comunità con difficoltà di accesso a un'abitazione alle condizioni attuali del mercato immobiliare, nello specifico persone con indicatore Isee inferiore a 35.000 euro.

Ogni progetto si distingue per le sue specificità rivolgendosi direttamente a determinate categorie di persone con bisogni sociali differenti: anziani, lavoratori e lavoratrici di cooperative sociali di inserimento lavorativo, nuclei monogenitoriali, giovani coppie, ecc.

I tavoli di coprogettazione con la Regione hanno previsto l'avvio nel luglio 2025 con un termine fissato entro i tre anni successivi. I comuni coinvolti sono: Ravenna, Forlì, Cesena e Rimini.

Le reazioni all'attuale crisi abitativa dal movimento cooperativo, in aggiunta all'attività delle cooperative di abitazione, si manifesta anche con il modello delle cooperative di comunità per offrire sostegno nelle sfide economico-sociali che affrontano le aree interne, le zone marginali e i quartieri urbani degradati.



Questi modelli mutualistici basano la loro mission sui principi di solidarietà, partecipazione attiva e sostenibilità; sono diventati attori fondamentali per restituire vitalità a territori, basti pensare a quelli montani e rurali di difficile accessibilità, altrimenti a rischio di abbandono e spopolamento.

Non si limitano alla sola gestione di servizi, ma, al contrario, si attivano come motori di cambiamento per migliorare la qualità della vita e il tessuto sociale nell'ottica della gestione condivisa delle risorse del territorio ed economia circolare.

La cooperativa di comunità si configura perciò come un'impresa orientata al benessere collettivo e valorizzazione del patrimonio culturale, naturale e anche immobiliare tramite la gestione collettiva di terreni, edifici storici e spazi naturali.

L'aspetto imprenditoriale, sostenuto dai progetti aziendali promossi dalle centrali cooperative, si basa sull'implementazione di soluzioni sostenibili quali l'agricoltura, artigianato e commercio sociale ma soprattutto l'ecoturismo (basti pensare ai borghi storici) portando questi luoghi all'attenzione di giovani e famiglie.



La cooperativa di comunità, nella maggioranza dei casi, vede la sua nascita in risposta a fatti di rottura o cambiamento per la piccola comunità locale; una ragione tipica e ricorrente è la chiusura di un servizio pubblico ai cittadini: si pensi al trasporto delle persone, il cinema, la scuola dell'infanzia, l'ufficio postale. Un ulteriore scenario è rappresentato dalla chiusura di un'attività economica privata, ad esempio un esercizio commerciale, un'azienda agricola, un'impresa artigiana, un albergo; in un ambito che presenta già crisi di tenuta sociale ed economica questo avvenimento diventa un problema sociale che accomuna la popolazione residente e le attività economiche resistenti, come avvenuto in provincia di Rimini nel borgo di San Leo.

Fer-Menti Leontine è la prima cooperativa di comunità costituitasi nella provincia riminese nel 2019 a seguito della chiusura dello storico forno del paese; è riuscita a mettere in atto un esperimento di spazio comunitario e imprenditoria ristrutturando i locali del laboratorio chiuso dalla precedente proprietà e innovando il processo produttivo.

In definitiva, in misure e modalità differenti rispetto alle cooperative di abitazione, anche quelle di comunità sono agenti di rigenerazione sociale, economica e ambientale mettendo al centro il modello cooperativo nel processo di cambiamento del territorio e rivitalizzazione comunitaria.

Nel corso dell'anno 2025 è partito il primo progetto di edilizia sociale del consorzio Habitat, nato da una strategica iniziativa di sinergie tra 8 cooperative (di abitazione, sociali, edili, sociali) a Rimini tra cui: Solco Ravenna, La Formica, New Horizon, La Fraternità



per il settore sociale; Fratelli è Possibile, Cooperativa restauri costruzioni servizi e Valmarecchia costruttori per il comparto edile oltre in aggiunta a Il Casolare e Il Sorriso per l'ambito abitativo.

L'intervento sorgerà a Torre Pedrera, in provincia di Rimini, per dare una risposta abitativa alle persone maggiormente in difficoltà sul libero mercato nell'ottica di un percorso di lavoro intersettoriale coinvolgendo cooperative che operano nella stessa filiera ma in settori differenti in grado di rispondere alle esigenze del territorio.

SNOOPY CASA S.C.R.L.



Un esempio virtuoso di cooperativa di abitazione nel territorio locale è rappresentato dalla Snoopy Casa, con sede a Ravenna.

Costituitasi nel 1976, si appresta a festeggiare i 50 anni di attività.

La cooperativa aderisce alla centrale Confederazione Cooperative Italiane, è iscritta all'Albo Nazionale delle Cooperative di Abitazione dal 1994. Come tale, lo scopo di Snoopy Casa si traduce nel fornire un servizio alla compagine sociale per soddisfare la richiesta di alloggi in proprietà o locazione.

Nel corso della sua pluridecennale operatività ha realizzato oltre 60 interventi edilizi nel comprensorio ravennate e limitrofo, secondo i dati più recenti ha assegnato oltre 1000 unità abitative ai soci.

I punti di forza della società sono l'utilizzo di materiali e soluzioni di qualità con tecnologie avanzate mantenendo allo stesso tempo prezzi competitivi tramite l'elaborazione di strategie di mercato in linea con i cambiamenti in atto nelle ultime congiunture economiche.

Durante la sua storia ha portato a termine numerosi interventi di restauro in edifici del centro storico di Ravenna, Russi e Bagnacavallo valorizzando il tessuto sociale e architettonico dei luoghi, oltre a realizzare condomini per l'edilizia sociale nel territorio della provincia ravennate.



L'oggetto sociale della cooperativa, come determinato dallo statuto, prevede vari punti relativi allo scopo mutualistico della società: l'acquisizione di terreni, in proprietà e in diritto di superficie, per la costruzione di fabbricati residenziali. In secondo luogo si pro-

pone l'acquisizione di fabbricati e unità immobiliare per un recupero e/o ristrutturazione del patrimonio immobiliare ed infine l'erogazione di servizi per la casa, quali l'amministrazione condominiale e la manutenzione.

Ai soci che entrano in cooperativa viene attribuito un numero di iscrizione nel registro dei soci per stabilire l'ordine di precedenza per la scelta dell'assegnazione degli alloggi.

Al riguardo è prevista una graduatoria dei soci in lista di attesa per la raccolta delle richieste di tutti i soci interessati alla prenotazione degli alloggi nella disponibilità della cooperativa. I soci sono assistiti nel processo di accesso alla soluzione abitativa per quanto riguarda: informazioni sull'accesso di mutui prima casa per l'assegnazione in proprietà oppure acquisto dell'abitazione, elaborazione di piani finanziari per l'accesso alla proprietà di un alloggio, informativa per la designazione di alloggi in godimento permanente oppure a termine ed eventuale assistenza fiscale su sgravi o detrazioni per i canoni pagati. Inoltre la cooperativa fornisce assistenza tecnica e amministrativa per la presentazione di richieste ai bandi, interventi di efficientamento energetico su edifici preesistenti e in aggiunta consulenza per interventi di manutenzione straordinaria.



**Unità immobiliari del complesso residenziale
e di Co-Housing del complesso “Vicini a Solarolo”**



Nel secondo trimestre 2025 la cooperativa ha concluso il progetto di Solarolo; l'intervento consiste nella costruzione di un complesso residenziale composto da 3 fabbricati per complessivi 16 alloggi, prevalentemente villette a schiera, in classe energetica A4, e aggiuntive opere di urbanizzazione all'interno dei lotti come stabilito dal capitolato speciale d'appalto.

Si trattava di un piano che rientrava in un bando regionale del 2019.

La cooperativa è impegnata nell'impegno sociale per le zone in cui opera, oltre che quello prettamente immobiliare, dotando le soluzioni create di spazi condivisi di cohousing per gli abitanti del complesso residenziale, termine che indica un insediamento abitativo formato da abitazioni private e spazi da destinare ad attività collettive di natura sociale e integrazione alla residenza.



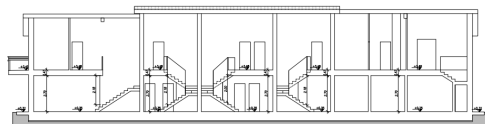
Di seguito si trovano alcuni estratti dai capitolati dei lotti.

[illegible]

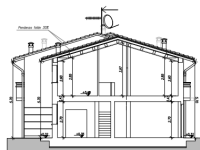
PROSPETTO FRONTE



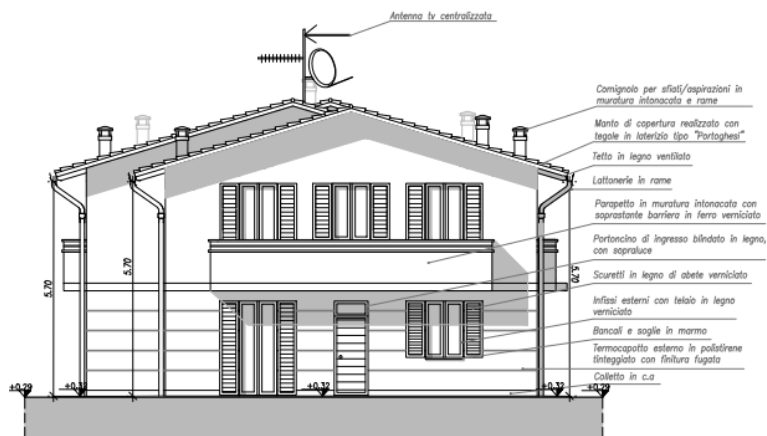
PROSPETTO RETRO



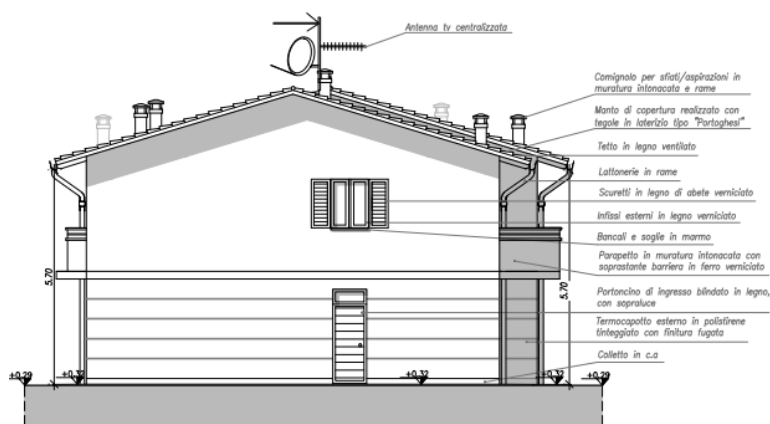
SEZIONE A-A



SEZIONE B-B

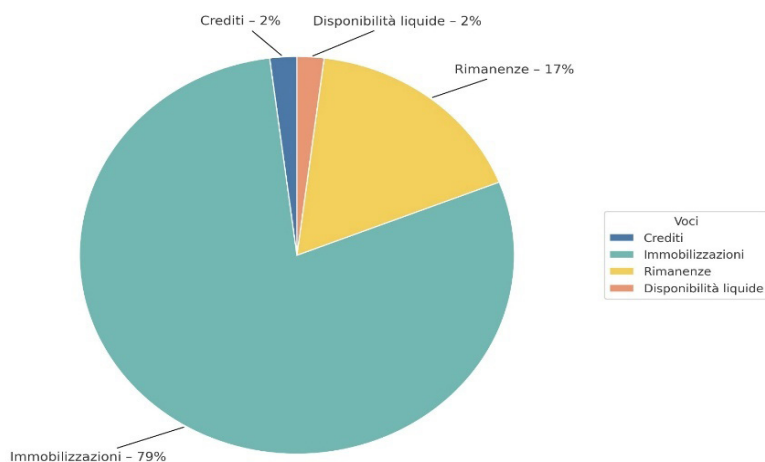


PROSPETTO FIANCO



PROSPETTO FIANCO

L'ultimo bilancio depositato di Snoopy Casa presenta un fatturato totale per l'esercizio 2024 di 3.548.320, in aumento del 27% rispetto a quello dell'anno precedente. Di questi ricavi totali, si fa presente che il 76% deriva dalla vendita di immobili abitativi e il restante 24% invece dalle locazioni attive di immobili civili e strumentali. L'esercizio 2024 conferma il trend positivo della redditività aziendale con un utile di 149.354, raggiungendo un massimo storico del 94% nel rapporto tra i ricavi derivanti dalle vendite ai soci su quelli totali come condizione oggettiva di prevalenza mutualistica.

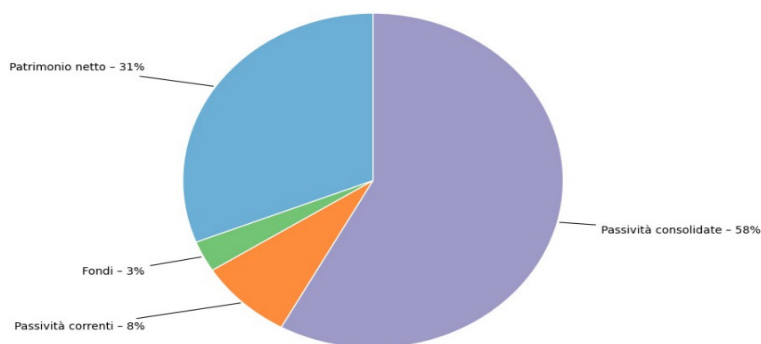


Da un'analisi dello stato patrimoniale del bilancio 2024 emerge una solida struttura patrimoniale della cooperativa, in linea con il settore in cui opera. La società si presenta ampiamente immobilizzata con una consistente componente dell'attivo fisso per il 79% del totale attivo.



La cooperativa, come riportato in Nota integrativa, ha iscritto i cespiti al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori connessi alle operazioni immobiliari; ha stabilito di imputare al conto economico le spese di manutenzione e riparazione ordinari e straordinarie.

I fabbricati ad uso abitativo, core business dell'attività aziendale, rappresentano una forma di investimento di mezzi finanziari se assegnati ai soci in locazione o godimento; questi non sono sottoposti al processo di ammortamento nel caso in cui il valore residuo sia pari o superiore al valore netto contabile.



Per quanto attiene alla sezione del passivo dello stato patrimoniale si fa presente un elevato livello di patrimonializzazione della cooperativa con un patrimonio netto di 6.140.971; le passività consolidate comprendono mutui passivi accesi per gli interventi abitativi effettuati.

Snoopy Casa sarà attivamente coinvolta nel progetto dedicata alla città di Ravenna per la costruzione di abitazioni di edilizia residenziale sociale che darà seguito all'aggiudicazione del bando regionale Social Housing 2023, particolarmente apprezzato dalla comunità perché dopo più di 10 anni dall'ultimo intervento di questo tipo di alloggi sul territorio ravennate nonostante l'alto bisogno.

Il bando stanZIA risorse pari a 7 milioni di euro per misure di accompagnamento alla progettazione di alloggi di edilizia residenziale sociale con servizi per gli abitanti e l'abitare e un successivo monitoraggio degli impatti fino a tre anni dopo l'assegnazione degli alloggi.

I beneficiari sono le cooperative di abitazione, tra cui Snoopy Casa, e le imprese di costruzione.

Nel territorio verrà promossa un'importante iniziativa di riqualificazione sul quartiere portuale Darsena, tra la ferrovia e il tratto terminale del Canale Candiano con un percorso a banchine di circa 3 km, rappresenta la testata urbana del porto industriale e petrolchimico della città in un punto adiacente al centro storico. L'area in oggetto è in corso di dismissione, negli ultimi 20 anni si sono susseguiti vari piani di trasformazione urbanistica ed interventi architettonici. Il paesaggio urbano ha tuttora un aspetto industriale con numerosi capannoni ed edifici industriali. L'area è al centro di un processo, tramite partecipazioni pubblica, di recupero, riqualificazione e trasformazione di tali edifici per promuovere la creazione di nuove residenze e servizi.

Gli sviluppi di settembre 2025 stabiliscono l'approvazione all'unanimità delle due delibere finalizzate alla



realizzazione di un edificio con 12 alloggi di Edilizia residenziale sociale: Autorizzazione al rilascio di permesso di costruire in deroga, mediante la procedura prevista dall'articolo 20 Legge regionale 15/2013, per opere di costruzione di un fabbricato residenziale composto da 12 alloggi di Edilizia residenziale sociale (Ers) in via Renato Cartesio a Ravenna" e "Approvazione schema di atto di cessione del diritto di superficie e convenzione per la realizzazione di alloggi Ers in area comunale all'interno del Pue di iniziativa privata via Galilei denominato Casadio e altri - lotto d4 - via Cartesio - Ravenna nell'ambito del programma regionale Social housing 2023".

La cooperativa Snoopy Casa è risultata aggiudicatrice del bando della Regione Emilia-Romagna "Social housing 2023" per l'importo totale di 1.020.000 euro per questo progetto di alloggi di social housing; la previsione della durata dei lavori è di due anni, su terreno di proprietà del Comune nel quartiere Galilei con una durata della concessione di 99 anni, eventualmente rinnovabili. Il costo complessivo dell'intervento è previsto per 2.588.000 euro.

Il progetto mira a fornire una risposta concreta al tema dell'emergenza abitativa, in particolare alle persone che rientrano nella cosiddetta fascia grigia: coppie giovani, famiglie monoreddito, anziani, lavoratori italiani e stranieri che non riescono a trovare un alloggio in locazione sul libero mercato ad un costo accessibile e allo stesso tempo non possiedono i requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica.

Nella fattispecie è rivolto a nuclei familiari che, tra le altre cose, hanno soglia di Isee al massimo di

35mila euro. Come stabilito dal bando, gli alloggi saranno destinati in affitto permanente o a termine di minimo 10 anni, a prezzi calmierati. Sono inoltre previsti anche spazi per favorire e rafforzare la condivisione, la socialità e l'integrazione tra i residenti.



Gli obiettivi del progetto di riqualificazione dell'area, in un contesto di partenariato tra settore pubblico e privato cooperativo, vanno in direzione di un nuovo disegno degli spazi per un incremento qualitativo

e quantitativo delle dotazioni pubbliche e della qualità urbana e ambientale dando priorità alla mobilità pedonale, ciclabile e del trasporto pubblico.

PROGETTO DI SILVER HOUSING: COMUNITÀ GENTILE

L'iniziativa parte dal trend di progressiva crescita della popolazione anziana che in maniera dirompente proietta ombre sul benessere individuale per i rischi di isolamento, perdita di autonomia e fragilità psicologica, oltre che incognite sulla sostenibilità del sistema di welfare.

Tanto è impattante questo fenomeno demografico da attrarre e mantenere alta l'attenzione dei legislatori, che sempre più spesso si sono susseguiti intervenuti normativi per indirizzare interventi pubblici e privati verso soluzioni capaci di unire in modo armonico esigenze sociali e bisogni individuali diversi, se non contrastanti.

Il Silver Housing persegue l'obiettivo di un modello di abitare per anziani che vada oltre il modello delle tradizionali RSA, talvolta considerate l'unica soluzione per tutti coloro che necessitano di forme di assistenza in età avanzata. Il riferimento del Silver Housing consente di beneficiare dei vantaggi della socialità e invecchiare attivamente tra spazi privati e condivisi. Questa tendenza è emersa con maggiore consapevolezza durante il biennio 2020-2021 quando, a seguito della pandemia da Covid, gli anziani hanno notato la volontà di sicurezza e combattere la solitudine che ha accompagnato il confinamento sociale della pandemia.

Relativamente alla Normativa nazionale si rimanda alla legge 33/2023 – Senior cohousing e politiche per anziani che promuove forme innovative di abitare per

persone anziane, come la coabitazione solidale domiciliare (senior cohousing), favorendo la mutualità, l'inclusione sociale e l'autonomia.

Inoltre si aggiunge il Decreto Legislativo 15 marzo 2024, n. 29 - Politiche in favore delle persone anziane, entrato in vigore il 19 marzo 2024, traduce in azioni operative la delega prevista dalla Legge 33/2023 definendo il quadro delle politiche nazionali in favore della popolazione anziana. In particolare, il decreto:

- promuove dignità, autonomia, inclusione sociale e invecchiamento attivo degli anziani;
- prevede misure per contrastare l'isolamento e la privazione relazionale e affettiva;
- riconosce e sostiene la coabitazione solidale domiciliare (senior cohousing) e la coabitazione intergenerazionale (cohousing intergenerazionale) come strumenti rilevanti per la domiciliarità e l'inclusione sociale;
- incentiva l'uso di strumenti di sanità preventiva e telemedicina a domicilio e percorsi integrati di assistenza sociale, sanitaria e sociosanitaria

In ambito regionale si fa presente la L.R. Emilia-Romagna 12 marzo 2003, n. 2 - Sistema integrato di servizi sociali. La norma promuove un sistema integrato di interventi e servizi sociali che valorizza l'autoaiuto, la reciprocità e la cooperazione tra istituzioni pubbliche, enti del terzo settore e comunità locali

Un ulteriore passaggio è il Piano Attuativo Regionale per la Popolazione Anziana (PAR), ovvero uno strumento di programmazione regionale che indirizza politiche per il benessere, l'inclusione e la partecipazio-



ne attiva degli anziani, sostenendo reti di servizi sociali territoriali integrate e interventi a favore dell'invecchiamento attivo.

Il progetto “Comunità Gentile”, si colloca in piena coerenza con il PAR, traducendo in ambiente comunitario i concetti della prossimità sociale, relazione attiva e inclusione partecipata.



Tra i principi fondanti del progetto Comunità Gentile spicca in prima battuta il cosiddetto “auto – mutuo – aiuto”, vale a dire un modo di affrontare le problematiche legate alla vita quotidiana in uno spazio di scambio e reciproco sostegno, stimolando la responsabilità individuale e la solidarietà di gruppo. Lo scopo è evitare l’isolamento, condividere esperienze, informazioni e soluzioni, rafforzare il senso di comunità e di appartenenza aumentando le proprie competenze ed essere risorsa per gli altri.

In secondo luogo l’autodeterminazione intesa come gestione attiva della propria vita, scelta personale dei servizi, ricerca della soluzione ai problemi quotidiani puntando al mantenimento di un pensiero attivo e all’esercizio delle funzioni cognitive.

In aggiunta l’iniziativa mira al mantenimento delle relazioni esterne personali ed inserimento nel tessuto sociale e culturale del quartiere, nonché nella rete dei servizi sociosanitari.

Infine un'ultima finalità è la creazione di un complesso strutturale considerato un presidio sociale del territorio idoneo ad organizzare interventi aperti ai cittadini del quartiere.

Comunità Gentile propone un modello di residenza integrata costituita da alloggi con servizi per persone anziane autosufficienti over 65 per un numero di persone pari al 75% della capienza ed aperto ad altre fragilità di età inferiore per un massimo del 25% della capienza stessa.

Il modello si concretizza tramite la costituzione di una Cooperativa sociale, che realizza una residenza collettiva integrata, i cui soci-residenti sono protagonisti quotidiani delle proprie scelte, con la finalità prioritaria di conciliare il bisogno di autonomia e di privacy con le esigenze relazionali, la sicurezza psicologica, la partecipazione sociale e culturale al proprio contesto di vita.

L'obiettivo ultimo dell'intervento è quello di mantenere il più a lungo possibile l'autosufficienza delle persone, anche parziale, mediante l'attivazione, il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni cognitive e le capacità relazionali dei soggetti coinvolti.

La struttura deve essere realizzata nella zona di San Giuliano Mare di Rimini, dove vive la maggioranza di chi intende costituire la Cooperativa Sociale, allo scopo di mantenere la familiarità con luoghi e persone, oltre a continuare a muoversi nella rete di relazioni e conoscenze costruita in anni di vita.

La Cooperativa Sociale ha la proprietà indivisa del complesso residenziale, considerato bene strumentale al fine del raggiungimento degli obiettivi suddetti.



La struttura prevede 18 alloggi bilocali nei piani superiori gestiti dai singoli soci e spazi comuni al piano terreno per attività specifiche e libere, individuali e collettive. Gli alloggi, adeguati all'autonomia personale, hanno una superficie di circa mq 35 e sono costituiti da camera da letto di 14 mq, bagno di 6 mq, oltre ad un salotto con angolo cottura, più un balcone esterno

Le aree comuni comprendono una piccola biblioteca/sala lettura, uno spazio per attività motoria e uno polifunzionale per attività varie, lavanderia, laboratorio di cucina, sala da pranzo per feste ed altro in rapporto alle scelte dei residenti, oltre ad un ambulatorio medico infermieristico.

Tra i servizi gestiti direttamente dalla Cooperativa:

- Facilitazione delle relazioni in quanto in un'ottica di auto mutuo aiuto, l'accompagnamento all'abitare ed a mantenere uno stile di vita attivo è principalmente frutto della reciprocità e qualità delle relazioni che i soci residenti instaurano fra loro
- Attività di Portineria
- Manutenzione ordinaria
- Pulizia degli spazi comuni
- Organizzazione di attività socioculturali ed eventi aperti alla comunità locale
- Organizzazione di attività socioculturali esterne alla struttura
- Partecipazione a iniziative di quartiere e scambi intergenerazionali
- Ritiro farmaci
- Accompagnamento per acquisti e/o consegna spesa

- Accompagnamento visite mediche specialistiche e cure termali
- Attivazione di relazioni di buon vicinato, anche esterne alla struttura
- Attivazione di collaborazioni con enti locali, servizi sociosanitari e associazioni di volontariato e di promozione sociale

Per quanto riguarda i servizi gestiti indirettamente tramite contratti con altri soggetti economici:

- Assistenza di base tramite OSS su richiesta del singolo socio o di chi per lui
- Assistenza infermieristica su richiesta del singolo socio
- Assistenza riabilitativa
- Assistenza Medica di Medicina Generale, possibilmente tramite la scelta di un unico MMG, attivo, in orari stabiliti, nell'ambulatorio della struttura aperto ad eventuali iniziative sanitarie concordate con l'AUSL Romagna
- Telesoccorso
- Trasporti per visite mediche specialistiche, cure termali ed altri interessi, qualora non sia possibile l'accompagnamento da parte di altri residenti

Il Piano di attuazione si articola con i seguenti passaggi:

1. Costituzione della Cooperativa Sociale
2. Analisi territoriale e coinvolgimento degli stakeholder.
3. Progettazione condivisa fra i soci



4. Recupero e/o realizzazione degli spazi abitativi.
5. Avvio delle attività comunitarie
6. Monitoraggio e valutazione partecipata.

Relativamente al piano finanza si prevede l'accesso al finanziamento Foncooper per il 70% dell'investimento (fondo di rotazione regionale) in quanto la struttura è funzionale all'attività caratteristica di servizio agli anziani (comprensiva anche di residenza, per chi ne ha necessità), mentre la copertura del restante 30% con versamenti in conto capitale da parte dei soci in cooperativa.

Difficoltà del modello

Le cooperative di abitazioni, durante le recenti crisi economico-finanziarie che hanno interessato il sistema economico nazionale a partire dal 2008, hanno incontrato criticità nel loro affermarsi.

In primo luogo basti pensare al ridotto grado di patrimonializzazione delle stesse. Tenzionalmente la cooperativa in quanto tale non presenta livelli significativi di capitale nella sua struttura patrimoniale.

Questo aspetto si traduce perciò in difficoltà per l'acquisto del terreno su cui edificare, oltre a costruzione e ristrutturazione degli edifici. I progetti perciò, in sede di costruzione di business plan, trovano difficoltà nella fase di start up proprio per il reperimento di finanziamenti adeguati.

Gli assetti di queste società risultano talvolta non adeguati sotto il profilo economico, finanziario, patrimoniale e organizzativo, non conformandosi alla normativa del Codice della Crisi e dell'Insolvenza (d.lgs 83/2022). La continuità delle stesse non viene infatti assicurata dalla gestione prospettica e la sostenibilità in termini di flussi di cassa.

Inoltre si aggiungono problematiche legali e burocratiche connesse alla legislazione italiana, si pensi all'evolversi del Superbonus che ha reso ancora di più difficile e instabile il quadro normativo.

Anche i cambiamenti socio-economici (su tutti: andamento del settore immobiliare e composizione demografica della popolazione) influenzano il mercato delle cooperative di abitazioni.

In aggiunta il sostegno da parte delle istituzioni governative e locali non risulta adeguato allo sviluppo finanziario e tecnico delle cooperative.

Ulteriori aspetti critici riguardano anche la limitatezza di una visione di lungo periodo nell'ambito delle politiche sociali per garantire la sostenibilità dei progetti nel tempo, difficoltà degli enti pubblici a operare in una logica di rete, incertezze normative nelle linee guida per l'impiego di fondi pubblici, scarsa propensione all'innovazione da parte degli operatori della pubblica amministrazione, tendenza a impostare approcci di natura politica o sociale da un punto di vista prettamente locale senza una visione generale di carattere nazionale e regionale.

La gestione del rischio nei progetti delle cooperative di abitazione, specialmente per la rigenerazione urbana degli asset immobiliari in partenariato, rappresenta un punto critico e si configurano nel trasferimento dei rischi dal soggetto pubblico a quello privato. Il Codice dei Contratti Pubblici definisce il rischio operativo nei contesti di concorrenza da parte di altri operatori, mancata copertura delle spese di gestione, squilibrio tra domanda e offerta dei servizi erogati, mancato rispetto degli standard di servizio previsti, insolvenza degli utenti.

Inoltre ai sensi dell'art. 180 del Codice rientrano tra le categorie di rischio anche quello di costruzione connesso all'eventuale ritardo nei tempi di esecuzione, mancato rispetto degli standard di progetto, aumento dei costi di realizzazione (come disciplinato anche dall'ANAC, Autorità Nazionale Anti Corruzione).

Altri rischi aggiuntivi si manifestano con manutenzioni straordinarie non preventivate con conseguenti au-



menti dei costi di gestione, rischio di performance (ossia il rischio che l'opera o il servizio erogato non siano conformi nell'analisi degli scostamenti tra risultati consuntivi e obiettivi preventivi definiti nel budget) e il rischio di domanda collegato al variare dei volumi di domanda attesi (vale a dire l'utenza).

La Determina dell'ANAC prevede che il contratto di partenariato pubblico-privato (in sigla PPP) debba individuare e gestire altre tipologie di rischi tra cui: rischio amministrativo per ritardo o diniego di autorizzazione da parte dei soggetti competenti, commissionamento per mancato consenso alla realizzazione dell'opera da parte di pubbliche amministrazioni, rischio ambientale o archeologico, modifiche normative non prevedibili ex ante (change in law), insolvenza da parte dei soggetti che dovrebbero corrispondere i prezzi per le prestazioni erogate, obsolescenza tecnica.

Uno svantaggio in carico ai soci delle cooperative di abitazione in caso di acquisto della casa è appunto l'assunzione dei rischi connessi alla costruzione del fabbricato. Nel mercato immobiliare privato, inoltre, le case hanno prezzi diversi in virtù di vari fattori tra cui l'ubicazione. In una cooperativa, invece, questa differenziazione non sussiste quindi può verificarsi il caso che colui che entra a far parte della cooperativa per primo può avere un appartamento con qualità superiori, nonostante paghi lo stesso prezzo degli altri soci. Un altro elemento da considerare è che, sebbene si entri a far parte della cooperativa, non si ha a disposizione l'alloggio immediatamente ma, anzi, occorrerà attendere l'ultimazione dei lavori.

In generale, il mercato degli alloggi nazionale è infatti orientato dal principio generale e condiviso di un

mercato capitalistico, finanziarizzato e per alcuni aspetti sregolato, da qui la sentita urgenza di un mercato regolato.

Laddove questo modello di società cooperativa incontra difficoltà nell'imporsi a livello nazionale, questa soluzione come terza via dell'abitare tra essere proprietario ed inquilino si è imposto concretamente nella vicina Svizzera. Il paese oltralpe vanta 2.000 cooperative di abitazione con 200.000 iscritti.

Come già trattato in precedenza relativamente alla tendenziale preferenza delle famiglie italiane nella decisione di acquistare la casa, il modello cooperativo non si è affermato proprio per la connaturata tendenza della popolazione del Paese.



Conclusioni

L'elaborato, partendo dall'analisi della crisi abitativa nazionale a partire dalla crisi finanziaria del 2008, ha analizzato le due forme di accesso all'abitazione con l'acquisto della casa in proprietà oppure con l'affitto dell'alloggio in locazione.

Dopo aver esaminato le peculiarità di entrambi gli aspetti si è valutata la proposta proveniente dal movimento della cooperazione con il modello delle cooperative di abitazione dettagliando punti di forza e criticità riscontrati con ricerche di tipo quantitativo e qualitativo.

L'implementazione delle formule proposte dalle cooperative di abitazione è sicuramente uno strumento efficace ma non sufficiente come caso isolato per contrastare la crisi abitativa. La creazione di valore condiviso per la comunità richiede un sistema informativo coerente di accountability in termini di azione e rendicontazione tanto dall'impresa cooperativa quanto da quella non cooperativa. Il movimento cooperativo deve intraprendere la sostenibilità del suo operato come percorso strategico dell'azienda.

Il riposizionamento dell'offerta abitativa tramite la cooperazione deve partire da un supporto pubblico in termini di incentivi fiscali, messa a disposizione di aree o immobili pubblici, oltre a finanziamenti agevolati e a fondo perduto.

In secondo luogo il riconoscimento del valore sociale della casa per la comunità è tenuto a valutare i progetti non solo attraverso il rating finanziario ma con l'ag-

giunta di indicatori sociali per poi creare sinergie nella filiera.

Le sfide che il movimento cooperativo è tenuto ad affrontare si manifestano nell'accesso al sistema di finanziamenti e il coinvolgimento nel PNRR.

Una tematica così complessa come quella della crisi abitativa è contraddistinta da fattori strutturali e congiunturali. Per i primi, un cambiamento del sistema economico nazionale, seppur auspicabile, è un obiettivo a cui il Paese può ambire solamente nel medio-lungo periodo.

Invece, nell'orizzonte temporale di breve termine, la definizione di politiche legislative ed economiche può andare nella direzione di regolare il mercato immobiliare italiano laddove l'innovazione tecnologica al momento non offre soluzioni percorribili di immediata applicazione.

Il sistema di welfare nazionale si deve porre gli obiettivi di proteggere la collettività da rischi specifici a carattere individuale (l'accesso all'alloggio, come trattato nel paper) e al contempo distribuire risorse per attenuare diseguaglianze socio-economiche.

L'incremento dell'offerta di edilizia residenziale pubblica può e deve essere raggiunto senza accrescere l'occupazione di suolo pubblico, partendo dal recupero e dal riuso del patrimonio edilizio esistente e dismesso, come trattato nel paragrafo delle distorsioni del patrimonio immobiliare nazionale.

Un'ulteriore riflessione sul tema va in direzione dei recenti sviluppi in ambito europeo; nello specifico nel dicembre 2024, per la prima volta nella storia dell'Unione Europea, è stato nominato un Commissario per l'E-



nergia e le Politiche abitative. Il Parlamento europeo ha istituito una Commissione speciale sulla crisi abitativa per supportare e indirizzare gli interventi messi in atto.

In definitiva, le politiche regionali e nazionali devono tendere allo sviluppo di molteplici strumenti per rispondere all'emergenza abitativa: a partire da quelli economici come i fondi per la morosità incolpevole come sostegno agli inquilini colpiti da difficoltà improvvise (ad esempio la perdita del lavoro) fino a quelli normativi come la rinegoziazione dei contratti per favorire la permanenza degli inquilini e ridurre le procedure passando per gli aspetti fiscali (su tutti: cedolare secca, bonus affitto per i giovani, detrazioni IRPEF per ristrutturazione e acquisto, bonus per interventi di efficientamento degli edifici).

Fonti

- AA.VV., “Politiche abitative”, 2025, Biblioteca Malatestiana
- “Cooperare per abitare”, 2024, Fondazione Barberini
- “Le cooperative di abitanti della Confcooperative”, 2021, Fondo Sviluppo
- Confcooperative Habitat: <https://www.habitat.confcooperative.it/>
- Seminario “I modelli cooperativi per la casa”, 03/07/2025
- Webinar “Abitare l’impresa sociale”, 27/05/2025
- “Rilanciare le politiche pubbliche per l’abitare”, 2022, Osservatorio nazionale sulle politiche abitative e di rigenerazione urbana
- Agenzia per la sicurezza territoriale e la protezione civile – Regione Emilia Romagna, 2025
- Banca d’Italia, “Accesso ai dati della Centrale dei Rischi”
- Irecoop Emilia Romagna “Corsi amministratori ERS”, 2025
- In Piazza, “Abitare, i progetti di Snoopy Casa che tengono conto delle persone”, 2025
- Unione Notizie Confcooperative
- Il Resto del Carlino, “Prezzi esplosi con il Superbonus”, ottobre 2025
- Ravenna e Dintorni, settembre 2025
- Corriere Romagna, “Patto per la casa, stanziati 4,5 milioni di euro”, ottobre 2025



Ringraziamenti

Desidero ringraziare sentitamente Tiziano Conti e la Fondazione Giovanni Dalle Fabbriche – Multifor ETS, oltre a La BCC ravennate forlivese e imolese, per l'opportunità di rendere possibile questo progetto di ricerca su un tema concreto e sempre di attualità, con la speranza che possa sempre essere oggetto di sensibilità e attenzione.

Ringrazio Pier Nicola Ferri, referente di Confcooperative Habitat in Emilia Romagna, per il supporto fornito e la condivisione della sua esperienza sull'argomento.

Un grazie in particolare anche al centro servizi Linker Romagna, presso cui lavoro, per consentire un processo di crescita e formazione costante.