

Gruppo dei 20

Roma, CNEL
23 febbraio
2026

**QUALE RACCORDO
TRA *L'EU AFFORDABLE*
HOUSING PLAN E LE
URGENZE IN ITALIA?**

Costanza Pera

Eurobarometro 2025 sulle città

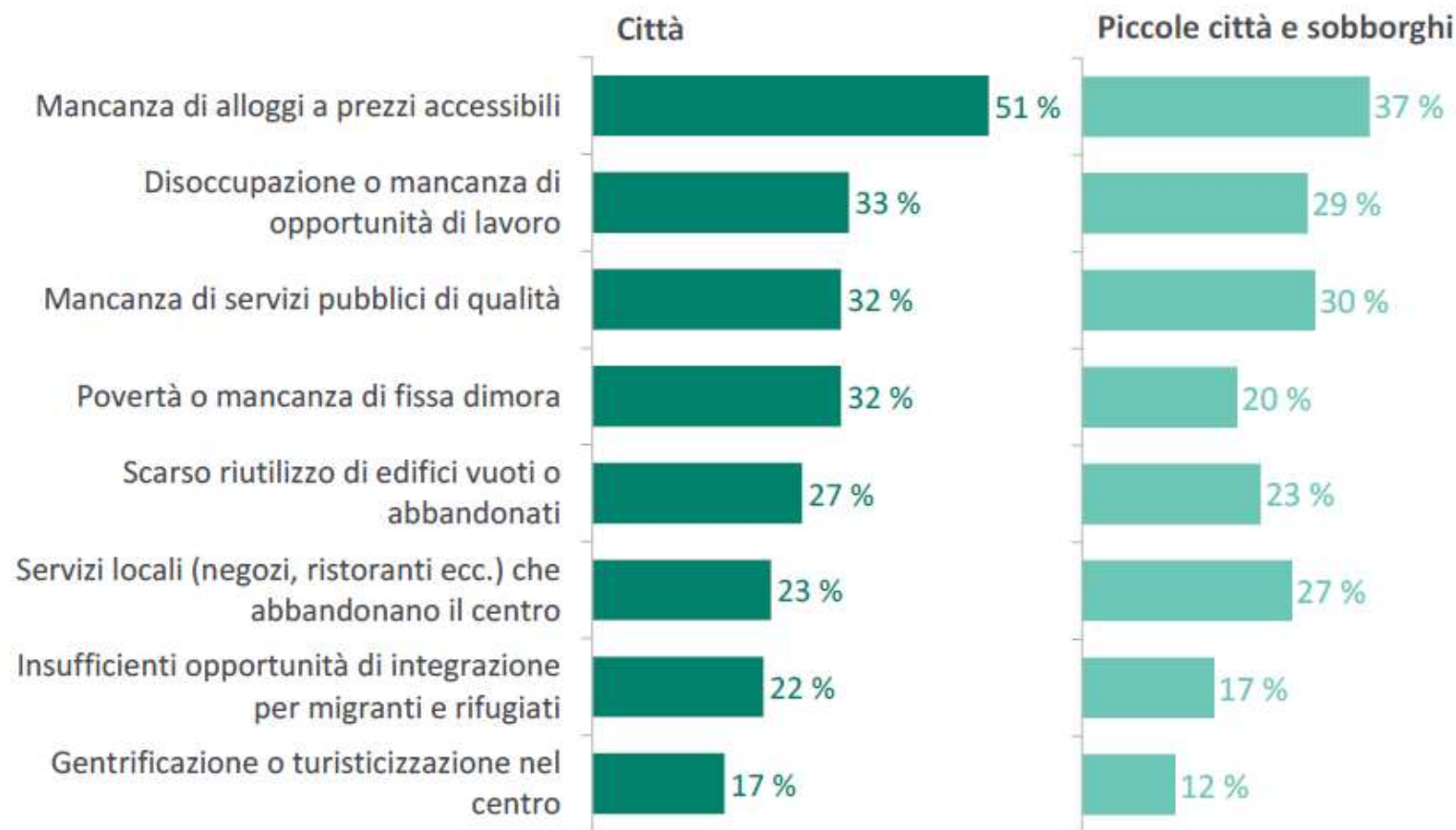


Figura 1 Il problema più immediato e urgente per gli europei che vivono nelle città, nelle piccole città e nei sobborghi (Eurobarometro 2025).

23 gennaio 2026

Piano casa, fondo Cdp e Mubadala da 20 miliardi

► Il governo ha incaricato Abbadessa (ex Hines) di raccogliere risorse del progetto per costruire alloggi per giovani coppie, separati, single

L'EMERGENZA ABITATIVA

ROMA Il governo accelera su uno dei dossier chiave della politica sociale e urbanistica: il cosiddetto Piano Casa Italia, un piano nazionale per affrontare l'emergenza abitativa, allargando l'offerta di alloggi a prezzi accessibili e potenziando il *social housing*. In fase attuativa, secondo quanto risulta al *Messaggero*, presto vedrà la luce un fondo chiuso costituito da Cdp e da Mubadala Investment, fondo sovrano degli Emirati arabi, con un *commitment* iniziale di 1,5 miliardi, destinato ad arrivare a 10 miliardi di equity che, con la leva, salirà a 20 miliardi. Il progetto vedrà al timone, anche per il *fundraising*, Mario Abbadessa, ex top manager di Hines Italia. Nella raccolta saranno coinvolti al-

L'iniziativa è molto articolata ed entro febbraio Abbadessa la illustrerà alla platea di investitori con ticket di varie taglie. L'obiettivo è costruire alloggi per quella fascia che non rientra nell'Isce, con la tipologia "Erp" (Edilizia residenziale pubblica), riservata a coloro che non hanno la capacità finanziaria di comprare sul mercato: giovani coppie, separati o divorziati, single, lavoratori transitori.

OBBIETTIVO 100 MILA CASE

Il progetto che si concentrerà su Roma, Napoli, Venezia, Firenze, si muoverà su un doppio binario: verticale di investimento sul mercato a reddito con aspettativa di ritorno dell'investimento; edilizia *affordable housing* che è una soluzione abi-

zi calmierati nei prossimi dieci anni.

Il piano si propone di integrare nuove produzioni di edilizia residenziale con la rigenerazione del patrimonio esistente, attraverso strumenti come: interventi su alloggi sociali e abitazioni a canone agevolato; modelli innovativi di cohousing e soluzioni intergenerazionali; partnership pubblico-privato con operatori immobiliari, enti locali e istituzioni finanziarie.

La legge di bilancio 2026 ha definito una dotazione iniziale di circa 7 miliardi di euro su più esercizi - con circa 970 milioni destinati al contrasto del disagio abitativo nel periodo 2026-2030 - ma la portata dell'intervento richiede un'ampia mobilitazione di capitale privato e strumenti di iniezione finanzia-

chiusi, garanzie e veicoli di investimento dedicati possano rafforzare l'offerta di alloggi senza gravare sulla spesa corrente dello Stato. In passato, il Piano Casa italiano aveva già previsto l'uso di fondi di investimento immobiliari per *social housing*, con Cdp chiamata a svolgere un ruolo di primo piano nell'attrazione e nella gestione dei capitali. E si ricordi che, storicamente la presenza della Cassa si spiegava per il ruolo delle fondazioni azioniste oggi con il 17,23%: sin dai tempi di Giuseppe Guzzetti, leader Acri, gli enti erano mobilitati sul *social housing*.

In parallelo, negli ultimi anni via Goito ha già strutturato iniziative nel segmento dell'abitare sociale: per esempio, la creazione del Fondo Nazionale dell'Abitare - primo fondo europeo di *social housing*

miliardi di dollari in gestione, il fondo basato ad Abu Dhabi, negli ultimi anni ha consolidato la sua presenza nel nostro Paese, non solo in asset finanziari, ma in settori strategici per la crescita futura dell'economia italiana con un accordo-quadro di 40 miliardi di dollari. È stato questo l'impegno assunto il 24 febbraio 2025, quando durante la visita ufficiale del presidente emiratino Mohamed bin Zayed Al Nahyan a Roma sono stati siglati oltre 40 accordi in investimenti diretti e congiunti.

Rosario Dimito

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NELL'INIZIATIVA
SONO COINVOLTE
ASSICURAZIONI VITA

Un'agenda dell'UE per le città: promuovere la crescita e la prosperità del Vicepresidente R. Fitto

Bruxelles, 3.12.2025

“ Nell'ambito degli obiettivi strategici dell'UE per la promozione di alloggi a prezzi accessibili, sostenibili e di qualità adeguata, il prossimo piano europeo per gli alloggi a prezzi accessibili interverrà sui fattori alla base della crisi degli alloggi attraverso azioni specifiche e il coordinamento con altre iniziative dell'UE, ossia la (1) strategia europea per la costruzione di alloggi, (2) la revisione delle norme dell'UE in materia di aiuti di Stato per gli alloggi sociali e a prezzi accessibili e (3) la strategia europea contro la povertà. La (4) piattaforma di investimento paneuropea per alloggi sostenibili a prezzi accessibili integrerà il piano di sostegno ai fondi e ai finanziamenti fornendo un quadro unico per sostenere gli investimenti in alloggi sociali, sostenibili e a prezzi accessibili. Gli Stati membri sono inoltre incoraggiati ad avvalersi dei finanziamenti e degli strumenti finanziari sviluppati con la (5) Banca europea per gli investimenti, nonché della futura piattaforma di investimento paneuropea, al fine di attrarre ulteriori finanziamenti privati e prestiti a condizioni favorevoli.”



SOLUZIONI ABITATIVE SOSTENIBILI PER I LAVORATORI

Gennaio 2025



Piano casa del turismo: 54 milioni di contributi per alloggi ai dipendenti

Staff house

Nel periodo 2025-27 fondi
in conto capitale: dalle
riqualificazioni agli arredi

ROMA

Il piano casa per il turismo da 120 milioni di euro muove il suo secondo passo: il ministero guidato da Daniela Santanchè ha pubblicato il bando per l'assegnazione dei 54 milioni di euro nel periodo 2025-2027 da destinare alle imprese del settore che si impegnino a migliorare o completare immobili destinati a ospitare lavoratori (sono compresi anche i dipendenti di ristoranti e bar). Le spese ammissibili del contributo in conto capitale includono lavori di riqualificazione e ammodernamento; acquisto di impianti, macchinari, attrezzature e arredi nuovi; consulenze per piccole e medie imprese legate agli interventi finanziati; consulenze ambientali ed energetiche collegate agli investimenti. I progetti devono garantire la disponibilità di almeno 10 posti letto per singolo intervento. L'importo minimo di spesa ammissibile è di 500 mila euro, quello massimo di 5 milioni di euro. L'immobile per il quale si chiede l'agevolazione deve essere destinato per

almeno nove anni dal completamento dell'investimento «ad esclusivo favore dei dipendenti» garantendo una riduzione del canone pari ad almeno il 30% rispetto al valore medio risultante dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate. Le domande andranno inviate tramite la piattaforma online di Invitalia.

L'avviso pubblico riguarda uno dei due interventi del progetto staff house turistico varato a giugno 2025 (decreto legge n. 95): il primo (contributo di parte corrente) che si è chiuso il 19 dicembre era destinato a sostenere i costi per l'affitto di alloggi da riservare ai dipendenti. Il bando ha fatto registrare 291 domande per un totale di 65,41 milioni di euro che garantirebbero 68 mila posti letto a condizioni agevolate: riduzione del canone di locazione di almeno il 30% del valore medio di mercato e assegnazione per un periodo di almeno cinque anni. Le risorse disponibili ammontano a 66 milioni distribuiti nel triennio 2025-2027. Il contributo diretto alla spesa dei canoni di locazione an-

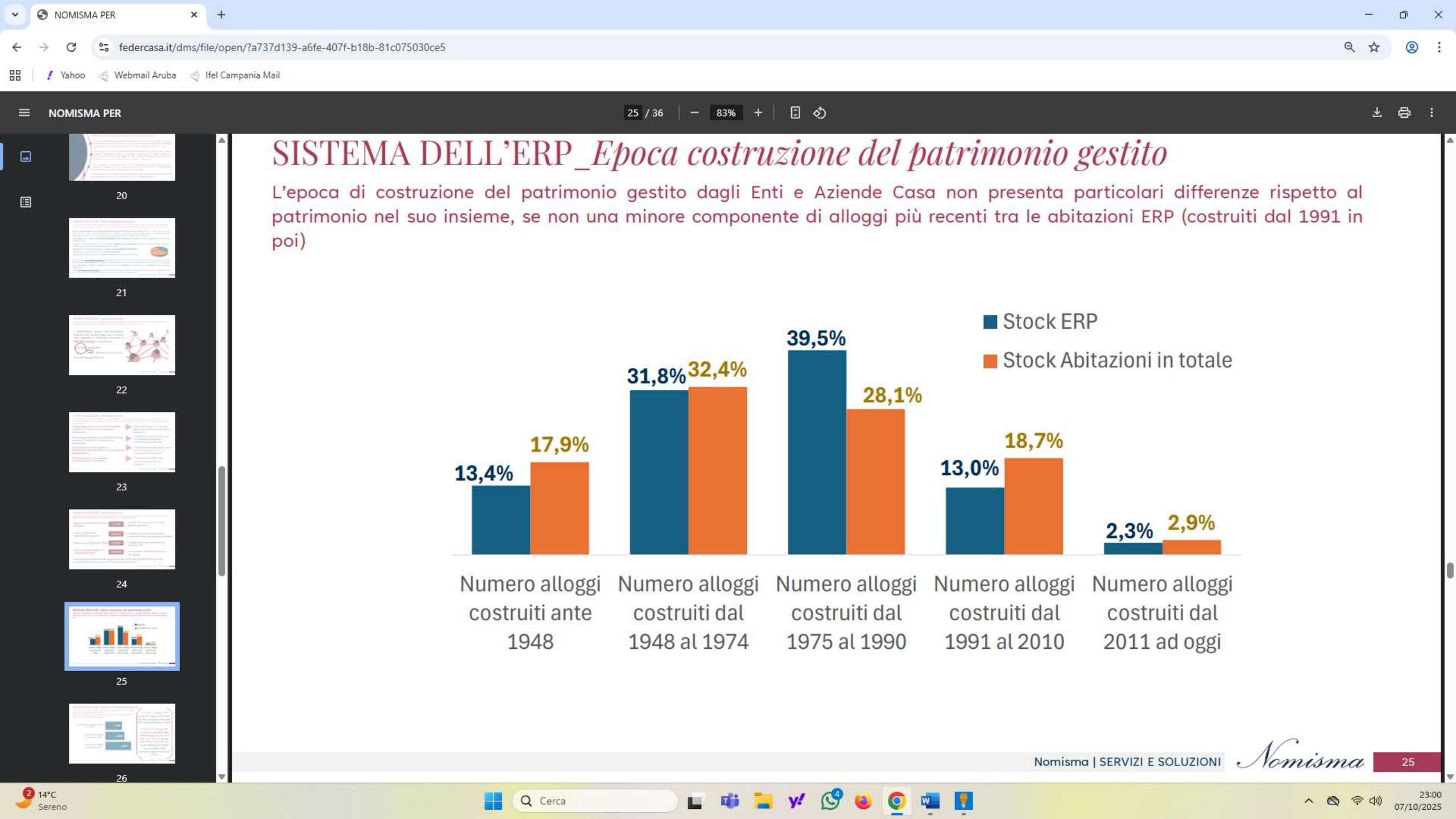
nuali vale per almeno cinque anni e fino a un massimo di dieci anni con il limite massimo del contributo di 3 mila all'anno per posto letto. L'intensità di aiuto non supera il 50% dei costi ammissibili per le Pmi e il 15% per le grandi imprese. A giorni verrà pubblicata la graduatoria con l'elenco di progetti ammissibili fino ad esaurimento della dotazione finanziaria disponibile.

«È un tema - ha detto il ministro del Turismo Daniela Santanchè - al quale rivolgiamo particolare attenzione perché è vero che il salario è importante, ma anche la casa è fondamentale per la dignità di chi lavora e la qualità della vita».

—R.Fe.

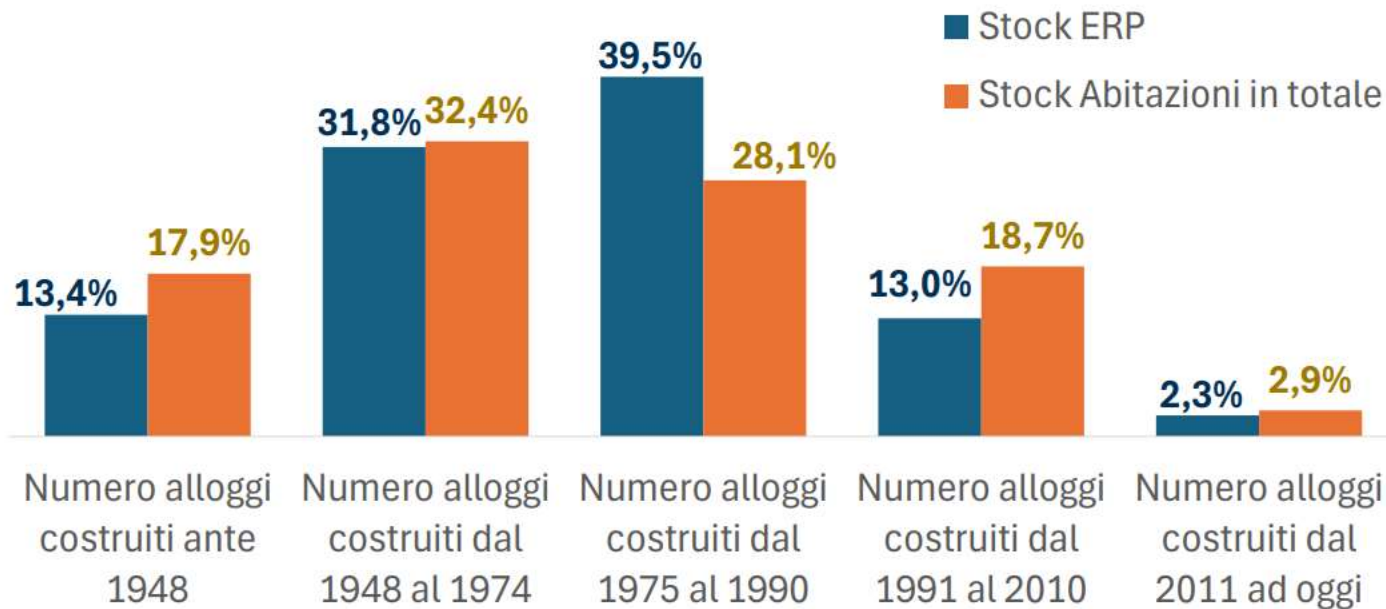
© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Ammessi interventi
per almeno 10 posti
letto. Spesa minima
500 mila euro,
5 milioni la massima**



SISTEMA DELL'ERP *Epoca costruzione del patrimonio gestito*

L'epoca di costruzione del patrimonio gestito dagli Enti e Aziende Casa non presenta particolari differenze rispetto al patrimonio nel suo insieme, se non una minore componente di alloggi più recenti tra le abitazioni ERP (costruiti dal 1991 in poi)



L'ACCESSO ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

| Regioni | Parametro adottato (Reddito/ISEE) | Limite di accesso ERP Reddito €/anno | PIL per abitante 2023 € |
|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| Piemonte | ISEE | 24.827,91 | 36.707,28 |
| Valle D'Aosta | ISEE | 12.800,00 | 46.333,33 |
| Liguria | ISEE | 17.000,00 | 37.756,56 |
| Lombardia | ISEE | 17.725,00 | 49.062,97 |
| Trentino Alto Adige | ISEE | - | - |
| Veneto | ISEE | 22.802,00 | 40.639,06 |
| Friuli Venezia Giulia | ISEE | 20.000,00 | 37.672,47 |
| Emilia Romagna | ISEE | 20.217,02 | 43.345,71 |
| Toscana | ISEE | 16.500,00 | 37.682,24 |
| Umbria | Reddito | 15.000,00 | 30.531,18 |
| Marche | ISEE | 13.877,00 | 33.216,04 |
| Lazio | Reddito | 18.000,00 | 41.789,74 |
| Campania | ISEE | 16.000,00 | 23.213,85 |
| Basilicata | Reddito | 12.453,00 | 27.538,29 |
| Calabria | ISEE | 10.500,00 | 21.049,60 |
| Abruzzo | ISEE | 15.853,63 | 31.011,72 |
| Molise | Reddito | 15.137,00 | 26.721,28 |
| Puglia | Reddito | 15.250,00 | 23.500,97 |
| Sardegna | Reddito | 16.828,00 | 26.315,82 |
| Sicilia | Reddito | 17.870,90 | 22.891,36 |
| Italia | | 16.770,60 | 33.525,24 |

RAPPORTO POVERTÀ RELATIVA E ALLOGGI ERP

| Regioni | Rapporto Reddito-ISEE/PIL 2023 | Popolazione residente 2024 | Incidenza di povertà relativa 2024 (%) | Incidenza di povertà relativa 2024 (n.) | Alloggi destinati alla locazione ERP | Rapporto incidenza povertà-alloggi ERP (%) |
|-----------------------|--------------------------------|----------------------------|--|---|--------------------------------------|--|
| Piemonte | 68% | 4.251.623,00 | 8,80% | 374.143 | 49.682,00 | 13% |
| Valle D'Aosta | 28% | 122.877,00 | 4,10% | 5.038 | 1.679,00 | 33% |
| Liguria | 45% | 1.509.140,00 | 7,30% | 110.167 | 18.742,00 | 17% |
| Lombardia | 36% | 10.012.054,00 | 6,70% | 670.808 | 139.518,00 | 21% |
| Trentino Alto Adige | - | 1.082.702,00 | 4,70% | 50.887 | 23.576,00 | 46% |
| Veneto | 56% | 4.852.216,00 | 5,20% | 252.315 | 39.636,00 | 16% |
| Friuli Venezia Giulia | 53% | 1.194.616,00 | 5,40% | 64.509 | 29.188,00 | 45% |
| Emilia Romagna | 47% | 4.451.938,00 | 6,40% | 284.924 | 54.991,00 | 19% |
| Toscana | 44% | 3.660.530,00 | 5,30% | 194.008 | 49.997,00 | 26% |
| Umbria | 49% | 853.068,00 | 8,40% | 71.658 | 8.616,00 | 12% |
| Marche | 42% | 1.482.746,00 | 11,90% | 176.447 | 13.073,00 | 7% |
| Lazio | 43% | 5.714.745,00 | 5,70% | 325.740 | 76.859,00 | 24% |
| Campania | 69% | 5.593.906,00 | 20,80% | 1.163.532 | 62.394,00 | 5% |
| Basilicata | 45% | 533.233,00 | 13,60% | 72.520 | 9.376,00 | 13% |
| Calabria | 50% | 1.838.568,00 | 23,50% | 432.063 | 35.630,00 | 8% |
| Abruzzo | 51% | 1.269.571,00 | 10,10% | 128.227 | 14.977,00 | 12% |
| Molise | 57% | 289.244,00 | 16,10% | 46.568 | 4.501,00 | 10% |
| Puglia | 65% | 3.890.661,00 | 24,30% | 945.431 | 57.528,00 | 6% |
| Sardegna | 64% | 1.570.453,00 | 17,30% | 271.688 | n.a. | n.a. |
| Sicilia | 78% | 4.797.359,00 | 19,10% | 916.296 | 50.623,00 | 6% |
| Italia | | 58.971.250,00 | 11,07% | 6.531.313 | 740.586 | 11% |

FASCE DI REDDITO E FASCIA GRIGIA

| Città | Fascia di reddito (€) | n. contribuenti | Reddito netto necessario per sostenere i canoni di locazione a libero mercato (€/anno) | | | Reddito medio netto (€/anno) |
|---------|-----------------------|-----------------|--|------------|-----------|------------------------------|
| | | | Centro | Semicentro | Periferia | |
| Bologna | 0-10.000 | 56.116,00 | Copertura ERP | | | 20.371,00 |
| | 10.000-15.000 | 27.121,00 | Copertura ERP | | | |
| | 15.000-26.000 | 77.916,00 • | Copertura ERP Parziale | | | |
| | 26.000-55.000 | 104.979,00 • | Copertura ERP Parziale | | | |
| | 55.000-75.000 | 14.460,00 | 37.303 | 32.490 | 25.270 | |
| | 75.000-120.000 | 12.095,00 | | | | |
| | >120.000 | 6.950,00 | | | | |
| | | | | | | |
| Genova | 0-10.000 | 108.749,00 | Copertura ERP | | | 17.899,87 |
| | 10.000-15.000 | 47.597,00 | Copertura ERP | | | |
| | 15.000-26.000 | 119.476,00 • | Copertura ERP Parziale | | | |
| | 26.000-55.000 | 147.925,00 • | Copertura ERP Parziale | | | |
| | 55.000-75.000 | 15.568,00 | 29.443 | 42.827 | 21.413 | |
| | 75.000-120.000 | 11.905,00 | | | | |
| | >120.000 | 6.258,00 | | | | |
| | | | | | | |
| Milano | 0-10.000 | 216.716,00 | Copertura ERP | | | 24.235,45 |
| | 10.000-15.000 | 93.257,00 | Copertura ERP | | | |
| | 15.000-26.000 | 219.707,00 • | Copertura ERP Parziale | | | |
| | 26.000-55.000 | 313.650,00 • | Copertura ERP Parziale | | | |
| | 55.000-75.000 | 63.306,00 | 72.643 | 43.352 | 29.292 | |
| | 75.000-120.000 | 56.227,00 | | | | |
| | >120.000 | 45.925,00 | | | | |
| | | | | | | |
| Roma | 0-10.000 | 460.750,00 | Copertura ERP | | | 19.430,44 |
| | 10.000-15.000 | 192.190,00 | Copertura ERP | | | |
| | 15.000-26.000 | 419.155,00 • | Copertura ERP Parziale | | | |
| | 26.000-55.000 | 616.335,00 • | Copertura ERP Parziale | | | |
| | 55.000-75.000 | 96.850,00 | 84.420 | 62.980 | 34.840 | |
| | 75.000-120.000 | 80.995,00 | | | | |
| | >120.000 | 47.549,00 | | | | |
| | | | | | | |
| Napoli | 0-10.000 | 154.280,00 | Copertura ERP | | | 15.582,15 |
| | 10.000-15.000 | 58.400,00 | Copertura ERP | | | |
| | 15.000-26.000 | 111.846,00 • | Copertura ERP Parziale | | | |
| | 26.000-55.000 | 124.816,00 • | Copertura ERP Parziale | | | |
| | 55.000-75.000 | 15.185,00 | 63.600 | 33.125 | 23.850 | |
| | 75.000-120.000 | 13.877,00 | | | | |
| | >120.000 | 7.056,00 | | | | |
| | | | | | | |

Italia: Esempi di limiti di reddito di accesso all' Edilizia Residenziale Sociale anni 2024/25 – i vantaggi per il lavoro dipendente vanno confermati?

Fonte ChiarItalia

| | |
|---|--|
| <p>Piemonte* (il reddito da lavoro dipendente va considerato al 60%)</p> | <p>LOCAZIONE PERMANENTE Euro 33.658 – 53.894,00 LOCAZIONE TEMPO DETERMINATO Euro 50.453 – 80721,00</p> |
| <p>Lombardia – MILANO</p> | <p>Euro 67.756,60 / PER LAV. DIPENDENTE * Euro 112.927,67</p> |
| <p>Emilia Romagna implicito? (DPG 27672 del 17/12/2024)</p> | <p>VARIABILE PER CIASCUN BANDO Euro 30.000 – 40.000,00 ISEE Euro 64.788 /78.639,30</p> |
| <p>Lazio implicito?</p> | <p>IN LOCAZIONE E IN PROPRIETA' Euro 53.869,26 COOPERATIVE PROPRIETA' INDIVISA: Euro 27.189,19</p> |
| <p>Campania implicito?</p> | <p>IN LOCAZIONE ISEE Euro 30.000 IN PROPRIETA' ISEE Euro 40.000</p> |
| <p>Puglia * (il reddito da lavoro dipendente va considerato al 60%)</p> | <p>COOPERATIVE PROPR. INDIVISA Euro 27.738 LOCAZIONE E VENDITA Euro 55.469,00</p> |

- assenza di precedente assegnazione in proprietà, ad un componente del proprio nucleo familiare, immediata o futura, di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, convenzionato e/o realizzato con contributo pubblico o finanziamento agevolato in qualunque forma, concesso dallo Stato, dalla Regione, dagli enti territoriali o da altri enti pubblici;
- assenza di precedente assegnazione in locazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, qualora il rilascio sia dovuto a provvedimento amministrativo di decadenza per aver destinato l'alloggio o le relative pertinenze ad attività illecite che risultino da provvedimenti giudiziari e/o della pubblica sicurezza, ai sensi dell'art. 8, comma 1 lett. d) del Regolamento regionale 10 febbraio 2004, n. 1 "Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica";
- non essere stato sfrattato da alloggi di edilizia residenziale pubblica per morosità negli ultimi 5 anni;
- non aver occupato, senza titolo, alloggi di edilizia residenziale pubblica negli ultimi 5 anni.

Offerta abitativa alloggi ERS a gestione privata



Si riportano link relativi agli avvisi per l'assegnazione di alloggi in Edilizia Residenziale Sociale - ERS da parte degli operatori convenzionati con l'Amministrazione comunale.

Si ricorda che l'assegnazione e la gestione degli alloggi di Edilizia Residenziale Sociale è completamente demandata agli operatori privati.

Per informazioni o documentazione occorre quindi rivolgersi direttamente all'operatore/proprietà.

- Antegnati
- Social Village - Cascina Merlata
- [Merezzate](#)
- [PII Moneta](#)
- [Via Quintiliano](#)

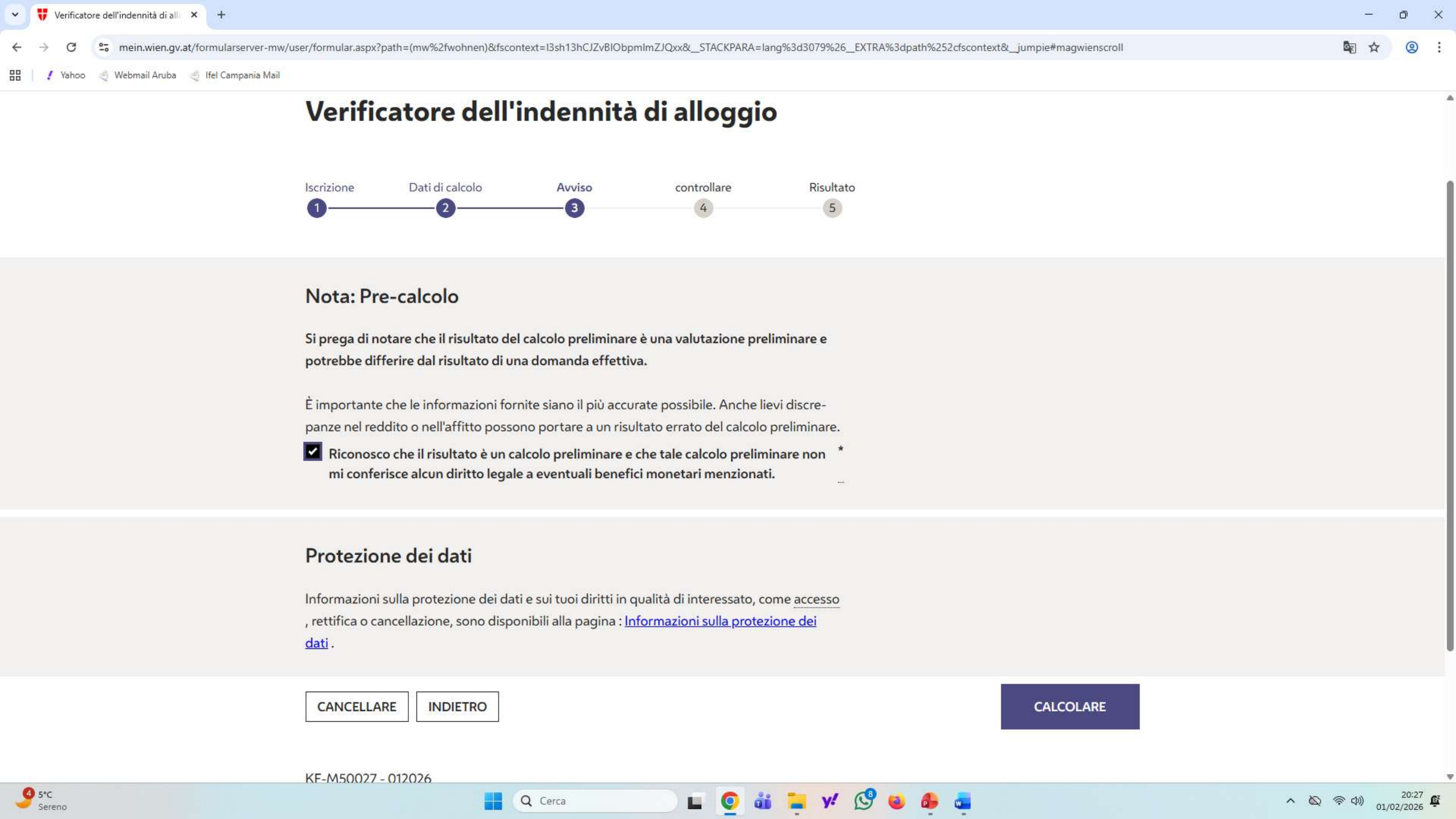
COMUNE DI MILANO

AREE TEMATICHE

SERVIZI

UFFICIO STAMPA

- cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione Europea o di altro Stato, qualora il diritto di assegnazione sia riconosciuto in condizioni di reciprocità a trattati internazionali, ovvero lo straniero sia titolare di carta di soggiorno o in possesso di permesso di soggiorno;
- residenza anagrafica o svolgimento di attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Milano o nella Città Metropolitana;
- reddito complessivo del nucleo familiare e/o del singolo assegnatario, risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi, non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata, incrementato del 25% sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo, e con l'abbattimento legalmente previsto per ogni figlio a carico, indicati nell'allegato 3 della Deliberazione n. 73 approvata dal Consiglio Comunale in data 21 dicembre 2007;
- non essere titolare il dichiarante, o il coniuge non legalmente separato e/o convivente, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel territorio nazionale, **ad esclusione dell'acquirente che si impegni a locare l'alloggio acquisito ai sensi della delibera C.C. n. 42/2010 (DCC 42/2010)** o nel territorio del Comune di Milano o della Città Metropolitana (DCC 73/2007) - NB. requisito definito dalla singola convenzione. Ai fini della verifica del suddetto requisito, si conviene che, ai sensi dell'art. 1351 c.c., dovrà essere presentata dal soggetto interessato al momento della sottoscrizione dell'atto preliminare di acquisto ovvero nel verbale di assegnazione, l'impegnativa alla vendita dell'eventuale alloggio posseduto e dovrà poi essere prodotto il relativo atto di vendita all'ufficiale rogante avanti il quale verrà sottoscritto il rogito. Nel caso in cui per l'acquisto del precedente alloggio l'acquirente abbia usufruito del contributo o del finanziamento agevolato, non potrà in alcun modo beneficiare di analoghi contributi o finanziamenti agevolati pubblici, secondo la normativa regionale vigente in materia.
- assenza di precedente assegnazione in proprietà, ad un componente del proprio nucleo familiare, immediata o futura, di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, convenzionato e/o realizzato con contributo pubblico o finanziamento agevolato in qualunque forma, concesso dallo Stato, dalla Regione, dagli enti territoriali o da altri enti pubblici;
- assenza di precedente assegnazione in locazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, qualora il rilascio sia dovuto a provvedimento amministrativo di decadenza per aver destinato l'alloggio o le relative pertinenze ad attività illecite che risultino da provvedimenti giudiziari e/o della pubblica sicurezza, ai sensi dell'art. 8, comma 1 lett. d) del Regolamento regionale 10 febbraio 2004, n. 1 "Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica";
- non essere stato sfrattato da alloggi di edilizia residenziale pubblica per morosità negli ultimi 5 anni;
- non aver occupato, senza titolo, alloggi di edilizia residenziale pubblica negli ultimi 5 anni.



Verificatore dell'indennità di alloggio



Nota: Pre-calcolo

Si prega di notare che il risultato del calcolo preliminare è una valutazione preliminare e potrebbe differire dal risultato di una domanda effettiva.

È importante che le informazioni fornite siano il più accurate possibile. Anche lievi discrepanze nel reddito o nell'affitto possono portare a un risultato errato del calcolo preliminare.

Riconosco che il risultato è un calcolo preliminare e che tale calcolo preliminare non mi conferisce alcun diritto legale a eventuali benefici monetari menzionati. *

Protezione dei dati

Informazioni sulla protezione dei dati e sui tuoi diritti in qualità di interessato, come [accesso](#), [rettifica](#) o [cancellazione](#), sono disponibili alla pagina : [Informazioni sulla protezione dei dati](#).

CANCELLARE

INDIETRO

CALCOLARE

KF-M50027 - 012026

indennità di alloggio-Controllore



Probabilmente **non** hai diritto all'indennità di alloggio.

Puoi comunque [richiedere l'indennità di alloggio](#) per far verificare attentamente la tua situazione reddituale e quindi la tua idoneità all'indennità di alloggio.

Autorità responsabile

Città di Vienna - Ufficio per la promozione e la conciliazione degli alloggi
per questioni di diritto abitativo,
Ufficio per gli assegni di alloggio,
Heiligenstädter Straße 31, Scala 3,
1190 Vienna

FEEDBACK SUL MODULO

Aiutaci a migliorare questo modulo. Attendiamo con ansia il tuo feedback.

FINE

KF-M50027 - 012026

Decisione sui SIEG 2025/2630

- La nuova decisione potrebbe essere in grado di obbligare il nostro paese a mettere ordine.
- La nuova decisione contiene uno specifico allegato sulle condizioni per l'esenzione dalla notifica di aiuti di stato e per la misura delle compensazioni. Questi i punti salienti. Vengono distinti
- gli **alloggi sociali** contemplati nei SIEG “ a disposizione dei nuclei domestici svantaggiati o dei gruppi sociali più svantaggiati, comprese le persone senza fissa dimora, che non sono in grado di trovare un alloggio a condizioni di mercato a causa di limiti a livello di solvibilità; i SIEG nel settore dell'edilizia sociale possono includere una quota limitata di nuclei domestici non svantaggiati per evitare concentrazioni di povertà in determinate aree”.
- **alloggi a prezzi accessibili** contemplati nei SIEG a disposizione dei nuclei domestici che non sono in grado, a causa delle condizioni di mercato e in particolare dei fallimenti del mercato, di permettersi alloggi a condizioni accessibili.
-
- Un SIEG relativo agli alloggi a prezzi accessibili deve andare a beneficio dei nuclei domestici che ne hanno effettivamente bisogno, in particolare tenendo conto del reddito e della composizione del nucleo.
- Gli Stati membri devono garantire che gli alloggi sovvenzionati siano utilizzati a scopo di alloggi a prezzi accessibili **e continuo a esserlo.**

Gli alloggi devono avere prezzi o canoni di locazione accessibili, **inferiori ai prezzi di mercato e determinati sulla base di criteri trasparenti, quali il reddito, i prezzi di mercato**, i costi sostenuti dai fornitori di alloggi. I prezzi o canoni di locazione degli alloggi possono tenere conto di altri costi abitativi, quali i costi dell'energia.

Sono aperti a parità di condizioni a tutti i fornitori in grado di prestare il servizio, indipendentemente dallo status giuridico e/o dalla natura pubblica o privata.

L'accessibilità economica degli alloggi deve essere misurata sulla base di indicatori affidabili, quali il rapporto canone di locazione/reddito, il rapporto pagamento ipotecario/reddito, il rapporto prezzo/reddito, il tasso di onerosità eccessiva dei costi abitativi o gli anni di reddito necessari all'acquisto di una casa. I costi dell'energia devono essere considerati parte dei costi abitativi totali.

L'individuazione, da parte dello Stato membro, del fabbisogno di alloggi a prezzi accessibili, e degli indicatori e dei parametri di riferimento utilizzati devono essere registrati e trasmessi alla Commissione su richiesta, in linea con l'articolo 8, paragrafo 4.

Entrambe le fattispecie di SIEG devono **essere disponibili a fini di edilizia sociale per un periodo minimo di 20 anni**; gli Stati membri possono consentire un periodo più breve purché sia debitamente giustificato, ad esempio dalla natura temporanea dell'intervento statale.

Qualora l'attività del fornitore del SIEG sia essenzialmente limitata alla prestazione di un SIEG, possibilmente con ricavi commerciali annuali non superiori al 5 % dei ricavi annuali totali durante il periodo di incarico, **e il fornitore sia giuridicamente obbligato a reinvestire tutti i profitti in tale SIEG, può essere esentata dall'obbligo della durata minima di 20 anni.** Nell'applicare tale esenzione gli Stati membri garantiscono che i ricavi commerciali rimangano accessori alla prestazione del SIEG.

Articolo 8 dedicato alla Trasparenza

«Gli Stati membri provvedono affinché, a partire dal 1° gennaio 2028, le informazioni sugli aiuti di importo superiore a 1 milione di EUR per impresa e per SIEG per tutto il periodo dell'incarico siano inserite in un registro centrale a livello nazionale o dell'Unione. Le informazioni inserite nel registro centrale comprendono l'identificazione del beneficiario, la base giuridica nazionale, l'importo della compensazione, la data di concessione, la durata dell'incarico, l'autorità che concede l'aiuto, lo strumento di aiuto e il settore interessato sulla base della classificazione statistica delle attività economiche nell'Unione («classificazione NACE»). **Il registro centrale è istituito in modo da consentire un facile accesso del pubblico alle informazioni,** garantendo nel contempo il rispetto delle norme dell'Unione in materia di protezione dei dati, anche mediante l'utilizzo di pseudonimi per alcune voci specifiche, se necessario.»

Ad oggi l'accesso al Registro risulta precluso anche ai ricercatori.

Di chi sono le città?



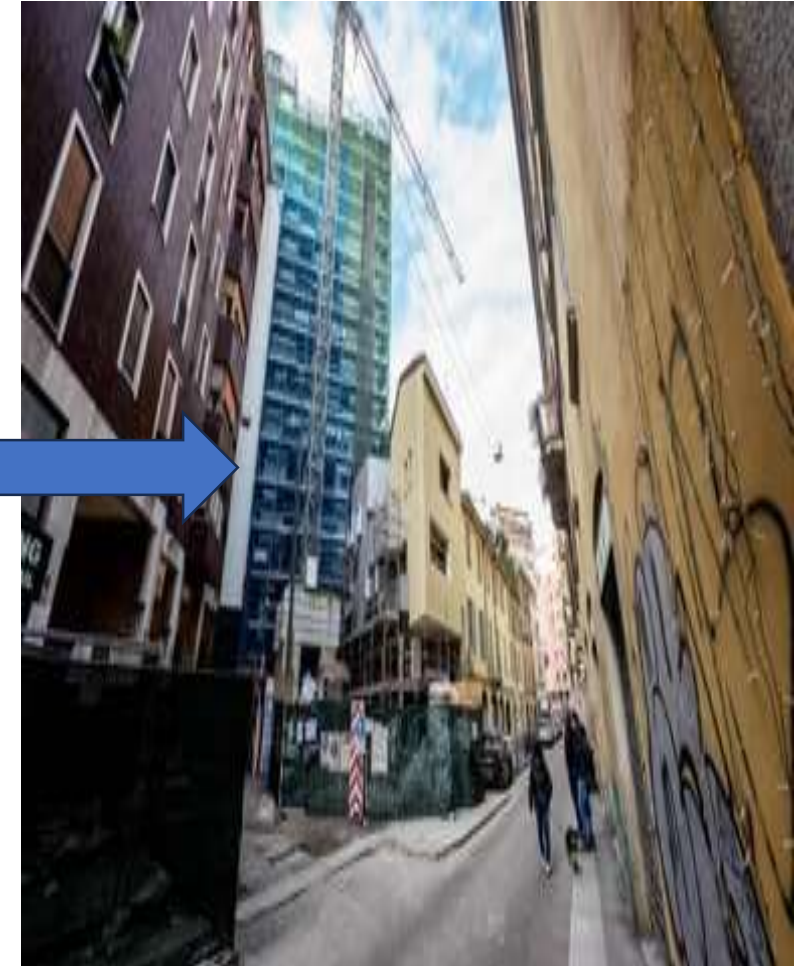
"La rigenerazione urbana o è sociale o non è rigenerazione urbana".

Carlo Cellamare, professore ordinario di urbanistica all'Università La Sapienza di Roma



60.000 alloggi ERP sfitti per necessità di manutenzione straordinaria in Italia.

Oneri di urbanizzazione e costruzione azzerati a Milano per l'edilizia «sociale» e la finta rigenerazione urbana.



...determinata sui tempi per l'avvio di un nuovo edificio universitario, in partnership con
CPDI SGR, lancia il primo fondo immobiliare italiano specializzato nel comparto delle
residenze universitarie. Le masse in gestione raggiungono i 2,5 mld €.

La SGR avvia due fondi di social housing partecipati da CPDI SGR. Inarcassa avvia il
conferimento del proprio patrimonio immobiliare ad un fondo dedicato. Le masse
gestite raggiungono 3,5 Mld €.

2013/2015

2016/2017

La SGR completa il processo di liquidazione dei primi due prodotti giunti a scadenza,
realizzando un IRR rispettivamente pari al 21,4% ed al 13,5%. Il Gruppo Caltagirone
consolida la propria quota di partecipazione nel capitale sociale di Fabrica, rilevando il
49,99% precedentemente detenuto da Banca Monte dei Paschi di Siena.

La SGR si aggiudica la selezione indetta da una primaria cassa sanitaria per l'avvio di un
fondo dedicato ed avvia un fondo specializzato nel comparto RSA.

2018

Il capitale globale e l'Italia: gentrificazione e finanziarizzazione

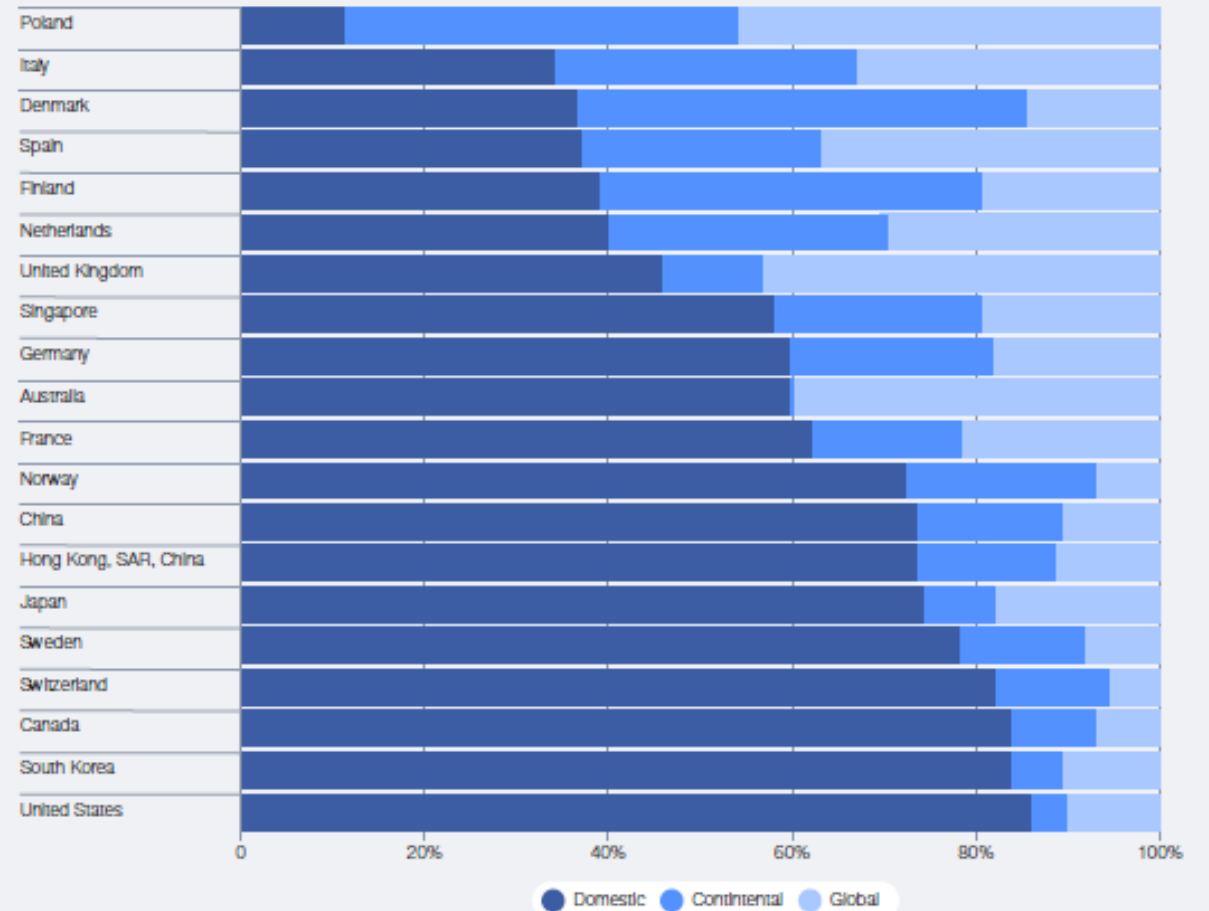
In collaboration with C. H. Chen Institute
for Global Real Estate Finance New York
University Stern School of Business

Reimagining Real Estate: A Framework for the Future

INSIGHT REPORT
DECEMBER 2024

W
ECC
F

Share of overseas capital in the top 20 global markets



Source: MSCI.

Un piano per coinvolgere il risparmio degli italiani?

L'EVOLUZIONE DELLA RICCHEZZA DELLE FAMIGLIE ITALIANE NEL 2024: I DATI DELLA RELAZIONE ANNUALE DELLA BANCA D'ITALIA

"Relazione annuale"
REPORT - 131mo esercizio (30 maggio 2025)

BANCA D'ITALIA
<https://www.bancaditalia.it/>

[BANCA D'ITALIA - Link alla RELAZIONE](#)

La Relazione annuale della Banca d'Italia, presentata il 30 maggio, si sofferma, come di consueto, sulla descrizione dell'evoluzione del risparmio e della ricchezza finanziaria e reale delle famiglie italiane nel 2024⁽¹⁾.

Alla fine dello scorso anno - si legge nella Relazione - la ricchezza netta delle famiglie (ossia il valore delle attività finanziarie e reali al netto delle passività) è aumentata a 11.700 miliardi di euro; è rimasta pressoché stabile rispetto al reddito disponibile (8,3 volte).

Le attività finanziarie sono cresciute del 4,3% in termini nominali, a 6.030 miliardi; vi hanno contribuito sia una modesta espansione degli investimenti, sospinta dal maggiore tasso di risparmio, sia la rivalutazione degli attivi, in particolare le quote di fondi comuni, le azioni e partecipazioni estere e i titoli di impresa.

Il rapporto fra le attività finanziarie e il reddito disponibile è lievemente salito a 4,3, un valore elevato nel confronto internazionale; la composizione della ricchezza finanziaria è analoga a quella dei maggiori Paesi europei ed è in prevalenza caratterizzata da attività liquide e da partecipazioni in società non quotate, a fronte di una diffusione degli strumenti di mercato inferiore a quella degli Stati Uniti.

Nonostante gli afflussi, nel 2024 l'incidenza complessiva dei depositi sul totale delle attività finanziarie è scesa al 25,0%, il valore più basso dal 2006. Gli investimenti in strumenti di mercato sono aumentati (di 75 miliardi, al 41,0% del totale), sostenuti in particolare dagli acquisti netti di titoli di debito e di quote di fondi comuni; ci sono invece stati deflussi di premi assicurativi nel ramo vita. Le riserve del ramo vita rappresentano il 12,9% dello stock complessivo di attività finanziarie degli italiani.

I tassi di rendimento elevati rispetto al periodo precedente la pandemia hanno spinto le famiglie a incrementare ulteriormente gli acquisti di titoli di Stato (5,1% della ricchezza finanziaria).

Alla fine del 2024 il risparmio gestito rappresentava il 30,0% delle attività finanziarie delle famiglie italiane, un valore inferiore di 1,4 punti percentuali alla media dell'ultimo decennio e di 3,8 punti a quella dell'area euro.

La Relazione annuale, oltre ai tradizionali dati sulla composizione della ricchezza finanziaria, contiene anche un approfondimento sull'evoluzione delle attività finanziarie delle famiglie italiane nel periodo 2010-24.

⁽¹⁾ Per il precedente, si veda: "L'evoluzione della ricchezza finanziaria delle famiglie italiane nel 2023: i dati della Relazione annuale della Banca d'Italia", in Panorama Assicurativo n. 249, luglio 2024 (Sezione "STATISTICHE").

<https://www.panoramassicurativo.ania.it/newsletter/87613/articolo/88074>

LE RIFORME NECESSARIE PER UN CREDIBILE PIANO DECENNALE:

In rosso le riforme richieste dalla Decisione sui SEIG 2025/2630

- Definire i **target e le priorit **, coinvolgere le imprese che cercano lavoratori, le regioni e l'Ance, selezionare le aree critiche in funzione delle necessit  del paese. Definire la stima del fabbisogno finanziabile e/o il monte incentivi per aree territoriali/citt  metropolitane e per le fasce di reddito.
- Destinare una **buona dotazione finanziaria per l' ERP**, risanare 60.000 alloggi sfitti e realizzarne di nuovi per promuovere l'Housing First per i soggetti fragili.
- **Riordinare e graduare i criteri di finanziamento, garanzia** (BEI, CONSAP, BANCHE), incentivo (fiscale, urbanistico ed edilizio) in funzione delle fasce di accesso all'ERS e la **durata del vincolo di uso sociale almeno ventennale**. Piu' bassa la fascia piu' alti gli incentivi.
- Definire un **sistema nazionale di calcolo delle compensazioni di servizio pubblico unificato**, aggiornare tutti i riferimenti giuridico-tecnici e stabilire un format di convenzione nazionale e **rendere pubbliche tutte le convenzioni di realizzazione e trasparenti i canoni o prezzi applicati**.
- Stabilire su base nazionale forchette di requisiti di accesso per classi di reddito in rapporto al PIL territoriale.
- **Definire un sistema di controlli** e assegnare al MEF l'interfaccia con la Commissione UE e il coordinamento dei controlli (Agenzia Entrate)
- **Aprire un registro dei benefici concessi nell'attuazione del Piano, aperto al pubblico a norma dell' 8 della Decisione 2025/2630.**