

# «Piano di rottamazione per costruire 20 quartieri e 100mila case sostenibili»

## Ricerca Rur

Giuseppe Roma: «Il 110% e la rigenerazione soft non bastano, più risorse dal Pnrr»

L'Italia resta in Europa la cenerentola della mobilità abitativa e del mercato dell'affitto: solo il 21,2% delle famiglie lo usano contro il 59% della Svizzera, il 49% della Germania, il 45% dell'Austria. Inoltre, gli affitti a canone calmierato sono il 32% contro il 44% della Francia che ha anche forme di intervento per edilizia residenziale pubblica, studenti e categorie svantaggiate. La Pandemia acuisce le tensioni con un blocco di fatto degli sfratti che crea un'ulteriore paralisi al mercato. Senza contare che l'abbandono di una politica dell'edilizia popolare ha lasciato alle nostre città in eredità le ferite degli ecomostri degli anni '70 senza strumenti e risorse per riconvertirli. Da tutto questo nasce l'idea della Rur (Rete urbana delle Rappresentanze), guidata dall'ex direttore generale del Censis Giuseppe

fronte di una ripartizione degli alloggi fra libero mercato, accesso alla proprietà per giovani under 35 anni con garanzie e incentivi pubblici, locazioni, short term rent, co-living ed edilizia sociale.

Il programma - calcola Rur - comporterebbe un investimento di 15 miliardi di euro in grado di produrre un effetto diretto per 21 miliardi, uno indiretto di 13,4 miliardi e uno indotto di 18,3 miliardi, per complessivi 52,7 miliardi di euro. Ogni miliardo investito si stima produrrebbe per soli effetti diretti e indiretti 2,3 miliardi di produzione. In termini occupazionali nei cinque anni si può valutare l'attivazione di circa 160mila unità di lavoro pari a 32mila occupati annui, un contributo non secondario all'occupazione e di buona qualità trattandosi

## 15 miliardi

### PER I NUOVI ECOQUARTIERI

Per Rur l'investimento attiverrebbe 32mila occupati l'anno e 50mila abitazioni aggiuntive

Roma, di lanciare un grande progetto di rottamazione e «affitto compatibile» con l'occhio rivolto ai fondi e alle politiche del Next Generation Eu. Il bonus 110% - sostiene la ricerca Rur - è «una grande positiva operazione per migliorare quello che c'è», ma «intervenire sull'esistente ha il limite di congelare la condizione abitativa come spontaneamente si è venuta a stratificare». Non è più pensabile - dice Roma - «praticare il solo rammendo di case insicure e inquinanti, bisogna passare a cucire abitazioni nuove e sostenibili, con consumi di suolo ed energetici pari a zero».

In concreto, si propone di prevedere «accanto alla rigenerazione leggera, anche la rottamazione urbana» con un «programma nazionale sperimentale per la realizzazione di almeno 20 quartieri sostenibili (uno per regione) nei prossimi cinque anni, destinati prevalentemente alle giovani generazioni ma in una logica innovativa sia sotto il profilo dell'integrazione generazionale che sociale. Gli eco-quartieri dovrebbero riportare la produzione di nuovi alloggi a 100mila, quindi il programma dovrebbe prevedere la realizzazione di 50mila nuove abitazioni in cinque anni. L'investimento complessivo dovrebbe venire principalmente da fondi e investitori istituzionali, a

# 8,9%

## MOBILITÀ ABITATIVA IN ITALIA

Le famiglie che cambiano casa in Uk sono il 30,8%, in Francia il 27%, in Germania il 21,9%

di operazioni di medio-grande entità.

La rottamazione o rigenerazione pesante consentirebbe, oltre che la trasformazione della casa in asset class per gli investitori, anche la risposta alla crescente voglia di socialità nel vivere l'abitazione. Rur segnala una cultura dell'abitare fatta di spazi personali e spazi condivisi a tutte le scale, di edificio, di comparto e di quartiere, a partire dalle cosiddette *amenities* connesse all'alloggio (depositi, cantine, lavanderie, meeting room, wellness e fitness, nido, e in quelle per seniores o student presidi sanitari o sale studio). Lo stesso vale per i servizi di quartiere. «Assecondare il bisogno di vivere in una comunità, ricca di relazioni accrescendo la comunicazione che crea fiducia, condivisione e senso d'appartenenza» è anche l'eredità della Pandemia se è vero che il 45% degli italiani - secondo una indagine McKinsey - e il 47% degli europei vogliono tornare a incontrare amici e vivere la socialità dentro e fuori casa.

—G.Sa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Le abitazioni a bassa emissione

in migliaia di m<sup>2</sup> 2010



Fonte: EU Building Stock Observatory