



Rebuild 2026, Micelli (Rebuild): "Emergenza casa nasce da squilibrio fra territori"

## Descrizione

(Adnkronos) "Siamo di fronte a un'emergenza casa e questo in modo quasi paradossale, perché la popolazione italiana non cresce e abbiamo un vasto numero, diversi milioni, di immobili non utilizzati. Come conciliare questi dati apparentemente discordanti e dare senso a questo tema dell'emergenza casa? In realtà la popolazione italiana tende, ormai, a muoversi sempre verso le stesse località, sempre verso grandi sistemi metropolitani, in particolare nel centro-nord, lasciando indietro tante altre aree". Lo ha detto Ezio Micelli, presidente comitato scientifico Rebuild, professore dell'università Luav di Venezia e membro Eu housing advisory board, partecipando alla dodicesima edizione Rebuild, evento dedicato all'innovazione sostenibile del mondo delle costruzioni, in svolgimento dal 12 al 13 maggio al Centro congressi di Riva del Garda (Tn): due giorni, 22 conferenze, 80 speaker, 3 workshop per affrontare le sfide del settore più urgenti dei prossimi anni.

"In questo modo teniamo insieme un quadro che ci spiega i valori esorbitanti di parte del mercato immobiliare, per esempio delle grandi città come Milano, e, invece, abitazioni abbandonate in tante regioni, in particolare dell'Appennino e delle isole, che non hanno praticamente valore -afferma Micelli-. L'emergenza si spiega a partire da questi movimenti lenti che caratterizzano la demografia del nostro Paese. Da questo punto di vista, dobbiamo pensare che le politiche per la casa richiedono un investimento di medio-lungo periodo: le case non si fanno in una mattina, hanno bisogno di tempo e dobbiamo essere in grado di coniugare diversi strumenti -spiega-. La prima famiglia di strumenti riguarda la finanza: dobbiamo essere in grado, infatti, di reperire capitali che diano valore a questi nuovi interventi, con rendimenti commisurati al rischio: più basso il rischio, più basso il rendimento. Ma non solo, è necessario avere capitali pazienti che non abbiano bisogno di essere immediatamente remunerati. Da questo punto di vista, il modello finanziario fa leva su una vasta platea di investitori che accettano le regole del gioco appena descritto".

"Il secondo pilastro riguarda gli strumenti di natura regolativa: i piani urbanistici per molti anni si sono occupati di casa, ma oggi devono occuparsi di nuovo di casa e devono concorrere sia alla organizzazione di quartieri desiderabili, abitabili e sostenibili -sottolinea Micelli- ma devono essere anche in grado di recuperare aree dal costo nullo o molto contenuto, e questo è fondamentale per

---

poter poi, successivamente, alimentare una produzione che non faccia ricadere il valore dei suoli sulle spalle degli affittuari o sugli acquirenti finali. Questo Ã un gioco impegnativo e difficile che le amministrazioni devono tornare a saper giocare per dare concretezza ai propri pianiâ•.

â??Il terzo aspetto Ã legato a costruzioni che devono essere, grazie alle nuove tecnologie e allâ??uso del digitale, allo stesso tempo piÃ¹ efficienti e maggiormente capaci di generare valore. Proprio perchÃ© ibridano produzione manifatturiera e produzione in cantiere, devono essere piÃ¹ precise, piÃ¹ accurate, di maggiore qualitÃ e devono costare meno. Anche in questo caso, siamo di fronte a un risparmio che si riverbera in costi minori per le famiglie e per i cittadini che magari si vanno a insediare in questi interventi di affordable house â?? continua â?? Questi tre diversi pilastri non devono essere visti come luoghi di innovazione separata. In realtÃ , dobbiamo immaginare che lâ??autentica innovazione sia sempre di natura sistemica, ovvero questi livelli di innovazione devono integrarsi, se non si integrano abbiamo innovazioni parziali, su cui possiamo ragionare, ma non daranno risposte a quelle aspettative che, invece, vediamo molto ben radicate nellâ??opinione pubblicaâ•.

â??Quartieri di qualitÃ , quartieri abbordabili, quartieri che hanno costi contenuti sono lâ??esito di una riflessione sistemica sul cambiamento e solo a queste condizioni potremmo davvero incrociare una domanda che inizia a farsi urgente in particolare in tutte le nostre grandi cittÃ â??, conclude Micelli.

â??

economia

[webinfo@adnkronos.com](mailto:webinfo@adnkronos.com) (Web Info)

## Categoria

1. Comunicati

## Tag

1. Ultimora

## Data di creazione

Maggio 12, 2026

## Autore

redazione