

Casa, da emergenza europea a nuova infrastruttura sociale: a REbuild con Housing Remix si ripensa abitare

Descrizione

default watermark

(Adnkronos) â?? La questione abitativa Ã¨ oggi una delle principali criticitÃ socio-economiche europee e, per la prima volta, Ã¨ entrata stabilmente nellâ??agenda pubblica continentale. Negli ultimi dieci anni, infatti, i costi della casa sono cresciuti molto piÃ¹ rapidamente dei redditi, alterando gli equilibri tra lavoro, mobilitÃ , accesso allo studio, sviluppo urbano e coesione sociale. In questo scenario, lâ??abitare ha superato la dimensione settoriale del mercato immobiliare per configurarsi come una vera e propria infrastruttura economica e sociale, capace di incidere sulla competitivitÃ dei territori e la qualitÃ della vita. Da questo scenario prende avvio lâ??edizione 2026 di REbuild, (12 e 13 maggio a Riva del Garda -Tn), dedicata al tema Housing Remix: come evidenziato nel programma presentato in anteprima a Milano, lâ??evento si configura come una riflessione sul futuro dellâ??abitare che non si limita ad analizzare la crisi, ma chiama al confronto istituzioni, filiera delle costruzioni, della finanza, dellâ??innovazione ed esperti per ripensare modelli abitativi, strumenti finanziari e politiche urbane allâ??altezza di un cambiamento ormai strutturale confermato dai dati ufficiali.

â??Se i numeri descrivono una tensione crescente â?? commenta Alessandra Albarelli, direttrice generale di Riva del Garda Fierecongressi, ente organizzatore dellâ??evento â?? la sfida dei prossimi anni sarÃ trasformare questa pressione in unâ??occasione di ripensamento strutturale dellâ??abitare, nel segno dellâ??Housing Remix, capace di coniugare accessibilitÃ , sostenibilitÃ , vivibilitÃ , coesione e sviluppo urbano. A REbuild offriremo una visione sistemica sul temaâ?•. Le cifre delineano con chiarezza la portata del fenomeno. Secondo Commissione Europea ed Eurostat, tra il 2015 e il 2025 i prezzi delle abitazioni nellâ??Unione Europea sono aumentati mediamente di oltre il 50% (House Price Index), con picchi del +209,5% in Ungheria, +135% in Lituania e +124,4% in Portogallo. Anche il mercato delle locazioni ha registrato incrementi compresi tra il 20% e il 30%, con circa il 10% della popolazione che sostiene un costo superiore al 40% del reddito per lâ??affitto. Solo nel terzo trimestre del 2025, i prezzi delle case sono cresciuti di oltre il 5% su base annua e gli affitti di oltre il 3%. Parallelamente, lâ??edilizia sociale rappresenta oggi appena il 6â??7% dello stock abitativo (contro lâ??11% del 2010), mentre in diversi Paesi fino al 20% degli immobili risulta vuoto o sottoutilizzato, evidenziando una crisi che Ã¨ anche di distribuzione territoriale.

Lâ??analisi dei numeri europei e italiani mostra che la crisi abitativa non Ã¨ il risultato di una sola dinamica, ma dellâ??interazione tra politiche pubbliche, disponibilitÃ di capitali, regole urbane, capacitÃ produttiva della filiera e trasformazione dei modelli sociali dellâ??abitare. Per questo REbuild organizza il programma dellâ??edizione 2026 attorno a cinque filoni tematici â?? Politiche, Capitali, Regole, Costruire, Abitare â?? per restituire una lettura inedita e organica del problema. In risposta a queste dinamiche, la Commissione Europea ha presentato nel dicembre 2025 il primo European Affordable Housing Plan, segnando un passaggio storico: per la prima volta la casa viene trattata come una politica europea integrata. Il piano punta ad aumentare lâ??offerta di alloggi accessibili, mobilitare capitali, promuovere innovazione nella filiera delle costruzioni e intervenire su fenomeni che amplificano le tensioni, come gli affitti brevi nelle aree ad alta pressione abitativa e lo svuotamento dei centri storici.

Come spiega Ezio Micelli, docente Iuav, nonchÃ© Presidente del Comitato Scientifico di REbuild e unico esperto italiano selezionato tra i 15 membri dellâ??Advisory Board della Commissione Europea per la redazione del â??Piano europeo per lâ??abitazione accessibileâ?? â??per delineare una visione complessiva del tema, abbiamo individuato cinque parole chiave â?? Politiche, Capitali, Regole, Costruire, Abitare â?? come elementi fondamentali per strutturare il programma e facilitarne la comprensione. Questo approccio richiama la centralitÃ delle politiche abitative a livello europeo e nazionale e sottolinea lâ??esigenza di integrare politiche, capitali e regole nel settore della casaâ?•. A REbuild, il filone tematico relativo alle Politiche andrÃ ad analizzare come questa nuova agenda europea possa tradursi in stimoli e, soprattutto, strumenti concreti a livello nazionale e locale, riportando la casa al centro delle politiche sociali, urbane e territoriali.

default watermark

Il nodo della disponibilitÃ abitativa si intreccia con quello della capacitÃ produttiva. Il dato offerto da Housing Europe nel recente rapporto State of Housing in Europe 2025 indica in 9,6 milioni (pari al 3,5% del patrimonio immobiliare attuale) il numero delle abitazioni mancanti in Ue nel 2025; quasi 1,3 milioni quelle in Italia. Secondo le proiezioni della Banca Europea per gli Investimenti, serviranno oltre 2 milioni di nuove case allâ??anno fino al 2035 in Ue, pari a circa 650.000 unitÃ aggiuntive rispetto ai livelli attuali. In Italia, il Piano Casa governativo prevede la realizzazione di 100.000 nuove unitÃ in dieci anni, obiettivo che richiede un rafforzamento significativo degli investimenti e della capacitÃ produttiva del settore. Un comparto che, oltre a essere strategico â?? con un mercato immobiliare atteso crescere da 160 a 170 miliardi di euro nel 2026 (+8,4%, fonte Scenari Immobiliari) â?? Ã¨ chiamato a innovare profondamente, attraverso industrializzazione, digitalizzazione, prefabbricazione e nuove tecnologie. Questi temi sono al centro del filone Costruire di REbuild. In questo quadro va ricordato un dato di fondo: le costruzioni rappresentano un comparto strategico per lâ??Italia e per lâ??Europa, perchÃ© ogni euro investito nella casa rimane nellâ??economia continentale, contribuendo a rafforzarne la base industriale.

Il Piano Casa Europeo rappresenta in questâ??ottica una sfida e unâ??opportunitÃ per il settore delle costruzioni, che negli ultimi anni ha subito un calo della produttivitÃ , una riduzione dei permessi di costruire e ha mostrato una innata resistenza allâ??innovazione, digitale in primis, come emerso anche nei dibattiti organizzati da REbuild negli ultimi anni. Le indicazioni europee puntano infatti a industrializzare e digitalizzare il settore, promuovendo, tra lâ??altro, la prefabbricazione, la costruzione modulare e off-site, lâ??uso dellâ??Intelligenza Artificiale e del BIM. Una domanda Ã¨ doverosa: La riqualificazione profonda del patrimonio edilizio puÃ² costare meno grazie allâ??innovazione

tecnologica e ai nuovi processi resi possibili dal digitale? La risposta Ã¨ in recenti ricerche promosse dallâ??UniversitÃ Iuav di Venezia. I risultati, esito di unâ??approfondita indagine sulle principali esperienze francesi in corso, mostrano una significativa riduzione dei costi unitari. Si parte da oltre il 50% per arrivare a sfiorare il 70% per alcune tipologie di edifici plurifamiliari. I principali processi di apprendimento che guidano la riduzione dei costi sono attribuibili alla maggiore replicabilitÃ dei componenti prefabbricati, alla riduzione degli sprechi e allâ??ottimizzazione dei tempi di costruzione.

La crisi abitativa non Ã¨ soltanto una questione di quantitÃ , ma anche di accesso alle risorse finanziarie e di squilibri territoriali: alla carenza di alloggi accessibili nelle aree piÃ¹ dinamiche si affianca un vasto patrimonio inutilizzato. Per affrontare questa sfida Ã¨ necessario attivare capitali pubblici, privati e sociali e sviluppare strumenti finanziari capaci di sostenere interventi di housing accessibile e rigenerazione urbana, temi al centro del filone Capitali di REbuild. In questo quadro, la finanza sociale assume un ruolo determinante: i capitali pazienti, orientati al medio-lungo periodo, consentono di strutturare operazioni che integrano sostenibilitÃ economica, impatto sociale e trasformazione urbana, accompagnando i progetti lungo tutto il loro ciclo di vita, dalla raccolta delle risorse alla gestione delle comunitÃ . Un approccio che consente anche di valorizzare gli interventi di efficientamento energetico, tema piÃ¹ che mai centrale oggi. In questa direzione, REbuild si prepara a rendere pubblici i risultati di una nuova ricerca realizzata per lâ??Osservatorio REbuild dal Dipartimento di Culture del Progetto dellâ??UniversitÃ Iuav di Venezia, guidato dal professor Ezio Micelli.

default watermark

Il contributo metterÃ in luce come il price premium â?? ovvero lâ??incremento di valore immobiliare associato allâ??efficienza energetica â?? rappresenti una leva strategica per orientare investimenti e politiche pubbliche nel settore dellâ??housing. Un elemento chiave che emergerÃ con forza Ã¨ il ruolo del clima, determinante nel modulare lâ??entitÃ di questo valore e, quindi, nel guidare scelte piÃ¹ consapevoli ed efficaci. Il caso italiano riflette e amplifica queste dinamiche. Secondo Istat, nel 2025 i prezzi delle abitazioni sono cresciuti del 4,1% su base annua (+4,9% per gli immobili esistenti e +1,5% per le nuove costruzioni). Circa 1,5 milioni di famiglie vivono in condizioni di disagio abitativo, con unâ??incidenza del costo della casa superiore al 30% del reddito (fonte Nomisma). I prezzi medi superano i 3.500 euro al metro quadrato a Milano (+6,3% nel 2025, Istat) e i 3.000 a Roma (+5% nel 2025, Istat), mentre nelle altre grandi cittÃ oscillano tra 2.200 e 2.600 euro. Anche il mercato delle locazioni resta sotto pressione, con canoni in aumento del 2,3% nel primo trimestre del 2025 (Idealista).

A questi dati si affiancano profonde trasformazioni sociali: una popolazione che invecchia (circa il 25% degli italiani ha piÃ¹ di 65 anni, Istat), nuclei familiari sempre piÃ¹ piccoli â?? a Milano circa la metÃ delle famiglie Ã¨ composta da una sola persona â?? e una crescente difficoltÃ dei giovani a raggiungere lâ??autonomia abitativa, con in diversi Paesi europei quasi il 70% dei 18â??34enni che vive ancora con la famiglia. Anche lo student housing evidenzia forti squilibri: a fronte di circa 2 milioni di studenti universitari (15% stranieri), lâ??offerta Ã¨ di circa 80.000 posti letto, pari a una copertura del 4% contro una media europea del 16% (fonte JLL). In questo contesto emergono nuovi modelli abitativi â?? dal cohousing al senior living, fino al riuso di immobili dismessi â?? che REbuild esplora nel filone Abitare, arricchito da testimonianze di soluzioni ibride e collettive, capaci di favorire nuove forme di comunitÃ , anche attraverso il riuso di patrimoni dismessi â?? conventi, caserme, uffici vuoti â?? e la sperimentazione di convivenze intergenerazionali: abitare non significa soltanto produrre nuove unitÃ immobiliari, ma ripensare i meccanismi di aggregazione sociale.

Parallelamente, la casa si trasforma grazie alla tecnologia: intelligenze artificiali conversazionali, robotica domestica, sistemi di assistenza integrata possono sostenere autonomia e qualitÃ della vita. Il quadro normativo italiano si caratterizza per una complessitÃ significativa nei processi autorizzativi, che si traduce in una lentezza delle procedure operative. Tale situazione rappresenta un ostacolo concreto allo sviluppo di nuove iniziative nel settore dellâ??abitare. In parallelo, si rileva un patrimonio di case popolari â?? tra le 60.000 e le 80.000 unitÃ â?? che risultano vuote e necessitano di interventi di riqualificazione. Questo dato mette in luce la necessitÃ di adottare un approccio integrato, in cui strumenti urbanistici, politiche abitative e governance multilivello collaborino efficacemente, senza sacrificare la qualitÃ degli interventi.

Per superare tali criticitÃ , emerge la necessitÃ di rafforzare lâ??efficacia dei processi autorizzativi e pianificatori, salvaguardando al contempo gli standard qualitativi e ambientali. Lâ??obiettivo non Ã¨ quello di procedere verso una deregolazione indiscriminata, bensÃ¬ di promuovere una maggiore integrazione tra strumenti urbanistici, politiche abitative e governance multilivello. In questa prospettiva, diventa fondamentale anche una piÃ¹ ampia armonizzazione europea, considerando che nuovi modelli di rigenerazione urbana e valorizzazione del patrimonio pubblico stanno prendendo piede a livello internazionale. Il filone Regole di REbuild si concentra proprio sulla capacitÃ dei sistemi normativi di abilitare la trasformazione urbana. Nei dibattiti in calendario, viene esplorata la funzione regolatoria come strumento per rendere possibili le trasformazioni urbane e rafforzare la competitivitÃ di cittÃ e territori nello scenario europeo. Si tratta di un percorso che pone al centro la qualitÃ e lâ??efficacia delle regole, come condizione indispensabile per la rigenerazione e lo sviluppo sostenibile.

default watermark

In questo scenario complesso, la sfida dellâ??abitare non riguarda soltanto la quantitÃ di case da realizzare, ma la capacitÃ di ripensare il rapporto tra cittÃ , economia e societÃ . Affrontare la questione abitativa significa intervenire contemporaneamente su politiche pubbliche, investimenti, regole urbane, innovazione tecnologica e modelli sociali dellâ??abitare. Ã? con questa visione sistemica che REbuild intende collocare il proprio contributo: un laboratorio di idee e soluzioni capace di trasformare una pressione crescente in unâ??opportunitÃ di ripensamento strutturale per immaginare e proporre un nuovo equilibrio tra accessibilitÃ , sostenibilitÃ e qualitÃ della vita nelle cittÃ del futuro. Con Housing Remix, REbuild si propone come luogo di confronto e di proposta per costruire una nuova agenda dellâ??abitare europeo.

â??

economia

webinfo@adnkronos.com (Web Info)

Categoria

1. Comunicati

Tag

1. Ultimora

Data di creazione
Marzo 31, 2026

Autore
redazione

default watermark