

Francesca Di Marco      Angelo R. Cener  
Autore del

**TRACCIA 3**

Use the attached dossier to write a report for a newly-appointed workgroup of MEPs (Members of the European Parliament) giving an overview of housing in Italy. It is to be assumed that the readers may have little prior knowledge of this issue. The report should follow the conventional layout for this type of document in English and should not exceed one thousand words.

TRACCIA  
NON ESTRATTA  
Stefano  
Sabatini  
M. R.



## **Abitazione e Proprietà**

In Italia, la proprietà immobiliare è profondamente radicata nella cultura nazionale, con una significativa maggioranza della popolazione che possiede la casa in cui vive. Ecco una panoramica dettagliata basata su dati recenti:

### **Percentuale di famiglie proprietarie della casa in cui vivono:**

- Secondo l'Istat, nel 2021 il 70,8% delle famiglie italiane era proprietario dell'abitazione in cui risiedeva.
- Un rapporto del Censis del 2022 conferma questa tendenza, indicando che circa il 70% delle famiglie possiede la propria casa.

### **Percentuale di famiglie in affitto:**

- Sempre nel 2021, il 20,5% delle famiglie italiane viveva in affitto.
- Il restante 8,7% risiedeva in abitazioni in usufrutto o a titolo gratuito.

### **Percentuale di famiglie proprietarie di più di un immobile:**

- Il 28% delle famiglie proprietarie possiede, oltre all'abitazione principale, almeno un altro immobile.

Questi dati evidenziano come la proprietà immobiliare sia un elemento centrale nella società italiana, con una prevalenza significativa di famiglie proprietarie della propria casa e una quota rilevante che possiede più di un immobile.



Source: Idealista News

# Cohousing per anziani in Italia, le linee guida del Notariato sui nuovi contratti

Il Consiglio Nazionale del Notariato ha pubblicato lo studio studio n. 54-2024/P "Accordi di convivenza solidale tra anziani"

**Annastella Palasciano**

16 Ottobre 2024



**Dal senior cohousing al cohousing intergenerazionale**, sono tante le tipologie contrattuali nate per dare risposta al fenomeno dell'invecchiamento della popolazione. Non a caso la **legge del 23 marzo 2023** ha riconosciuto l'esistenza di questi modelli abitativi, delegando il governo ad emanare decreti volti ad attuare politiche a favore delle persone anziane. Nel recente studio "**Accordi di convivenza solidale tra anziani**" il Consiglio Nazionale del Notariato ha fornito le linee guida sui cohousing per anziani per capire bene cosa sono e qual è la situazione in Italia.

**Secondo l'Istat nel 2050** la quota degli over 65 passerà **dal 23,5% al 34,9%** e tra circa 20 anni vi saranno 10,2 milioni di persone destinate a vivere sole. La crescita della popolazione anziana renderà necessario un maggior numero di politiche sociali ed assistenziali in favore delle persone anziane, anche di tipo abitativo.

## **Cohousing per anziani, la normativa**

*L'esigenza di disciplinare nel dettaglio il **senior cohousing** e il **cohousing intergenerazionale** - spiega a idealista/news Alessandra Mascellaro, Consigliera Nazionale del Notariato con delega alla comunicazione - viene oggi dalla Legge 33/2023 e dal D. Lgs. 29/2024 che espressamente lo menziona e lo promuove, in coerenza con le esigenze emergenti di promozione dell'invecchiamento attivo, di contrasto alla solitudine degli anziani, di facilitazione nella ricerca dell'alloggio da parte delle nuove generazioni e di sostegno alla rigenerazione urbana"*



La normativa ha riconosciuto espressamente il senior cohousing e il cohousing internazionale delegando al Governo ad emanare dei **decreti finalizzati ad attuare diverse misure** in materia di politiche in favore delle persone anziane, anche di tipo abitativo.

Nel cohousing una "comunità intenzionata" di abitanti, dopo essersi scelti, si organizzano per **creare una realtà comunitaria capace di migliorare la qualità della vita** di tutti i membri. Il **cohousing può essere privato**, quando l'immobile è di proprietà di uno o più abitanti, **e pubblico**, quando sono gli enti pubblici che danno il via a progetti di coresidenzialità.

### **Come funziona un cohousing?**

*"Il cohousing per anziani è un modello abitativo già diffuso in Europa. Negli ultimi anni, questo nuovo modo di coabitare si sta diffondendo anche in Italia dietro la spinta prevalentemente dell'iniziativa privata"*

Oggi il contratto di *cohousing* può essere attuato attraverso diverse tipologie di contratti. Ad esempio

- la **compravendita**, in cui ciascun residente è proprietario o comproprietario dell'immobile in cohousing;
- la **locazione**, in caso di appartenenza dell'immobile a un terzo che lo concede in locazione ai cohousers
- il **comodato d'uso gratuito**.

A tali contratti sarà necessario affiancare **un regolamento interno della coabitazione che vada a disciplinare alcuni aspetti cruciali**, quali – per esempio - i requisiti di partecipazione alla coabitazione, la gestione dei servizi comuni, le eventuali modifiche contrattuali dovute a recesso, morte o sopravvenuta infermità di uno dei coabitanti.



Source: The Daily Mail

# What was it like buying your first home in 1974 vs 2024: How much harder is it to get on the ladder now?

House prices have surged by 2,534% - and salaries have not kept up, data shows

By JANE DENTON

Updated: 08:51 GMT, 26 November 2024

An analysis of house prices, salaries and deposits every year since 1974 reveals how tough it can be for couples today to buy their first home.

House prices have surged by 2,534 per cent in the last 50 years, while salary growth has failed to keep up, the number-crunching from broker Mojo Mortgages shows.

In 1974, the average cost of a home was £10,027. Fast-forward to 2024 and the figure is £254,985 higher, at £265,012 - based on figures from Nationwide's index.


Since 1974, average individual salaries have risen by 1,791 per cent to £33,644 according to Office for National Statistics data.

However, according to Mojo's analysis, today's salaries are £13,676 short of keeping pace with house prices.

Put another way, if average house prices had risen only in line with salaries, they would be £76,000 or 29 per cent cheaper than they are.

In 1974, the sum required for a deposit on a home was, the data suggests, £537. Since 1974, this has risen by 10,575 per cent to £58,303.

BUYING A HOUSE AS A COUPLE IN 1974 COMPARED TO 2024			
AVERAGE	1974	2024	DIFFERENCE
Property price	£10,027	£265,012	+2,500% (+£254,985)
Deposit amount	£537	£58,000	+10,757% (+£57,463)
Deposit as a % of property price	5.36%	22.00%	+16.64%
Deposit as a % 2 people's salary	15.05%	86.65%	+71.60%
Time to save for average deposit	3 months	11 years 3 months	11 years
Age of first time buyer	26 years	33 years 8 months	7 years 8 months



Clambering onto the ladder: The research shows how house prices, deposits and the age of first-time buyers has changed



The average deposit as a percentage of two people's income in 1974 was 15.05 per cent, compared to 86.65 per cent this year.

However, how much deposit couples require will depend on factors like the location in question and the type and size of property being purchased.

According to the data, it takes a couple approximately 11 years to save for a deposit, compared to six months in 1974.

The average deposit saved, when taken as a percentage of the property price, was 5.36 per cent in 1974 and 22 per cent in 2024.

The age of a couple buying their first property together has risen from 26 in 1974 to 33 this year.

Inflation in 1974 was around 16 per cent, compared to 2.3 per cent currently, meaning mortgage rates were also higher then than they are now.

### **House prices and salaries**

The data suggests that if salaries had grown at the same rate as the average house price, today's average salary would be £47,320, which is markedly higher than £33,644.

Conversely, if property prices had risen in line with sluggish salary growth, the average home would cost £189,100 this year. This is £75,912 less than today's figure.

During the 1980s, house prices tripled to £30,833, while the average joint salary rose to £13,095. The house price to income ratio improved slightly to 2.2 times, meaning the decade was generally seen as more affordable than the previous one.

By 1994, average house prices had reached £51,362, while joint incomes rose to £13,095, the research suggests.

Fast-forward to 2004 and average property prices jumped to £147,462. However, a couple's joint salaries increased to £43,711. This prompted the house price to income ratio to spike to 3.4 times, making it tougher to get on the property ladder.

Average property prices continued to go up and, by 2014, stood at around £186,544. Joint salaries were around £54,122, pushing the affordability ratio to 2.45 times.

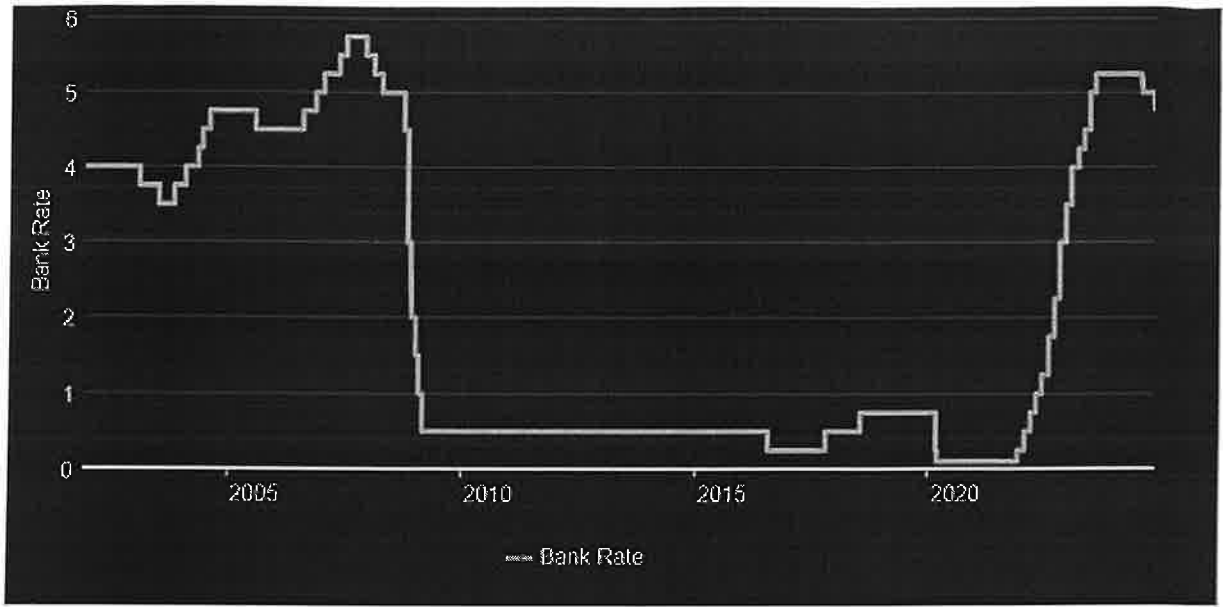
Mojo Mortgages added: 'Fast-forward to today, and the average home costs £265,012 compared to salaries of £33,644.

'The result is a record high house price to income ratio of 3.94 times - the steepest of the years analysed.'

John Fraser-Tucker, head of mortgages at Mojo Mortgages, told *This is Money*: 'Our analysis has made it clear that today's first-time buyers are navigating a much tougher landscape than those who entered the market in 1974.'

He added: 'However, despite these daunting statistics, there's a silver lining. First-time buyer activity is up by 21 per cent in 2024 compared to the previous year. This increase suggests that many are still finding ways to make their homeownership dreams a reality, even amid rising cost.'

Handwritten scribbles and initials, possibly including 'AP' and 'Qs'.



Fall and rise: Interest rates spent most of the past 15 years at record lows before soaring recently - but they remain at a historically low level



## **Intervista all'esperto di politiche abitative e sociologia urbana, Prof. Andrea Rossi**

**Intervistatore:** Prof. Rossi, quali sono i principali cambiamenti sociali che stanno influenzando il profilo abitativo degli italiani oggi?

**Prof. Rossi:** Negli ultimi vent'anni, abbiamo assistito a trasformazioni demografiche profonde. L'invecchiamento della popolazione è sicuramente uno dei fattori principali: il numero di anziani sta crescendo rapidamente, e molti di loro vivono in abitazioni non adatte alle loro esigenze attuali, spesso lontane dai servizi essenziali. Questo crea una domanda crescente di case più accessibili e prive di barriere architettoniche. Un altro elemento significativo è la riduzione della dimensione media dei nuclei familiari. Le famiglie italiane sono sempre più piccole, e aumenta il numero di persone che vivono da sole, come anziani, giovani single o genitori separati. Questo ha portato a una maggiore richiesta di piccoli appartamenti, soprattutto nelle città.

---

**Intervistatore:** Le città italiane sembrano sempre più affollate, mentre alcune zone rurali si spopolano. Può spiegarci meglio questo fenomeno?

**Prof. Rossi:** Certamente. L'urbanizzazione è un fenomeno globale e l'Italia non fa eccezione. Le città offrono maggiori opportunità lavorative, di studio e di servizi; quindi, continuano ad attrarre giovani e famiglie. Tuttavia, questa concentrazione ha un prezzo: l'aumento dei costi abitativi e la pressione sulle infrastrutture urbane. Al contempo, le aree rurali e i piccoli borghi soffrono uno spopolamento progressivo, causato dalla mancanza di opportunità economiche e servizi. È un circolo vizioso: meno persone significa meno servizi, e meno servizi rendono quelle aree ancora meno attraenti.

---

**Intervistatore:** Qual è l'impatto della precarietà lavorativa sul mercato abitativo?

**Prof. Rossi:** È enorme. Oggi, sempre più giovani e lavoratori vivono in condizioni di precarietà economica. Contratti a tempo determinato, bassi salari e incertezza sul futuro rendono difficile ottenere mutui per acquistare una casa. Questo ha portato alla crescita di quella che molti definiscono la "generazione affitto". Molti giovani restano più a lungo nelle case dei genitori o devono accettare soluzioni abitative poco stabili. Questo problema si intreccia con l'aumento delle disuguaglianze economiche: le fasce più vulnerabili della popolazione trovano sempre più difficile accedere a case dignitose, soprattutto nelle città.

---

**Intervistatore:** E per quanto riguarda le emergenze abitative e il fenomeno della povertà?





**Prof. Rossi:** La povertà abitativa è una questione cruciale. Negli ultimi anni abbiamo assistito a un aumento dei "working poor", persone che lavorano ma non riescono a permettersi una casa dignitosa. Questo si traduce in situazioni di sovraffollamento, alloggi inadeguati o, nei casi più estremi, homelessness. Anche le popolazioni migranti vivono difficoltà significative: molti finiscono per abitare in insediamenti informali o edifici abbandonati, spesso in condizioni precarie. L'emergenza abitativa non è solo un problema economico, ma anche sociale, perché contribuisce a fenomeni di esclusione e marginalizzazione.

---

**Intervistatore:** La pandemia di COVID-19 ha cambiato qualcosa in questo quadro?

**Prof. Rossi:** Assolutamente. La pandemia ha ridefinito il modo in cui percepiamo lo spazio abitativo. L'esperienza del lockdown ha mostrato l'importanza di abitazioni più ampie, con spazi esterni come balconi o giardini, e ambienti adatti allo smart working. Molte persone hanno iniziato a considerare le aree periferiche o i piccoli centri come alternative più vivibili rispetto alle città densamente popolate. Questo potrebbe innescare un lento cambiamento nei flussi abitativi, anche se resta da vedere se le infrastrutture di queste aree sapranno reggere l'aumento della domanda.

---

**Intervistatore:** Qual è l'effetto del turismo e degli affitti brevi sul mercato abitativo?

**Prof. Rossi:** Il turismo ha un impatto significativo, soprattutto nelle città d'arte come Venezia, Firenze e Roma. La crescita degli affitti brevi, tramite piattaforme come Airbnb, ha ridotto la disponibilità di alloggi a lungo termine per i residenti, contribuendo all'aumento degli affitti. Questo fenomeno, noto come "turistificazione", sta creando tensioni con i residenti e spingendo molte famiglie a trasferirsi nelle periferie. È un problema complesso che richiede un equilibrio tra la valorizzazione del turismo e la protezione del diritto alla casa.

---

**Intervistatore:** Vediamo fenomeni come la gentrificazione e la segregazione abitativa. Quali sono le conseguenze sociali?

**Prof. Rossi:** La gentrificazione è una realtà evidente in molte città italiane. Quartieri storicamente popolari vengono trasformati in zone di lusso, espellendo i residenti tradizionali a favore di classi più ricche o turisti. Questo aumenta le disuguaglianze sociali e rafforza la segregazione. Allo stesso tempo, le classi meno abbienti sono spesso relegate in periferie con scarsi servizi, aggravando il rischio di esclusione sociale. È un problema che richiede interventi mirati per garantire un'urbanizzazione più inclusiva.

---

**Intervistatore:** Quali sono, secondo lei, le priorità per migliorare la situazione abitativa in Italia?



**Prof. Rossi:** La priorità è garantire alloggi accessibili e di qualità per tutti. Questo richiede un mix di politiche: aumentare l'offerta di edilizia popolare, regolare gli affitti brevi, incentivare la riqualificazione urbana in modo sostenibile e investire nelle aree interne per frenare lo spopolamento. Non meno importante è affrontare le disuguaglianze economiche, migliorando l'accesso al credito e al mercato immobiliare per i giovani e le famiglie a basso reddito. Solo con un approccio integrato possiamo affrontare efficacemente le sfide del futuro.

---

**Intervistatore:** Grazie, Prof. Rossi. Le sue analisi sono state illuminanti.

**Prof. Rossi:** Grazie a lei, è sempre un piacere discutere di questi temi così cruciali.



# La governance delle politiche abitative in Italia



La governance delle politiche abitative in Italia si articola su diversi livelli amministrativi e coinvolge molteplici attori, ognuno con competenze e responsabilità specifiche. Questo sistema multilivello riflette la complessità del settore, che richiede il coordinamento tra lo Stato centrale, le Regioni, i Comuni e altri enti locali e privati.

## 1. Livello nazionale

### Ruolo dello Stato centrale

- **Legislazione e indirizzi generali:** Il governo centrale stabilisce il quadro normativo generale e definisce le linee guida delle politiche abitative. La legislazione quadro si occupa di:
  - Regolamentazione dell'edilizia residenziale pubblica.
  - Incentivi fiscali e misure di sostegno per l'accesso alla casa.
  - Fondi destinati al sostegno dell'affitto e alla riqualificazione urbana.
- **Fondi nazionali per l'abitazione:**
  - **Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione:** Destinato a supportare le famiglie in difficoltà economica nel pagamento degli affitti.
  - **Fondo di garanzia per la prima casa:** Favorisce l'accesso al credito per giovani coppie e famiglie con redditi bassi.
  - **Fondo di solidarietà per i mutui prima casa:** Consente la sospensione temporanea del pagamento delle rate del mutuo in situazioni di difficoltà economica.



### Ministeri coinvolti

- **Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT):** È il principale attore responsabile della pianificazione e gestione delle politiche abitative. Coordina i programmi nazionali e i finanziamenti.
- **Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF):** Gestisce le risorse finanziarie e supervisiona gli incentivi fiscali.
- **Ministero della Transizione Ecologica (MITE):** Interviene nelle politiche abitative attraverso il coordinamento dei programmi per l'efficientamento energetico degli edifici (ad esempio, Superbonus 110%).

### 2. Livello regionale

Le **Regioni** hanno un ruolo fondamentale nelle politiche abitative, grazie al principio di autonomia previsto dalla Costituzione. Esse:

- **Gestiscono i fondi nazionali:** Assegnano le risorse ai Comuni o ad altri enti locali in base a criteri stabiliti nei propri piani regionali.
- **Pianificano l'edilizia sociale:** Adottano piani regionali per l'edilizia residenziale pubblica (ERP) e per la rigenerazione urbana.
- **Legiferano in ambito locale:** Possono adottare norme specifiche per regolamentare gli alloggi pubblici, i criteri di assegnazione e la gestione del patrimonio abitativo.
- **Promuovono progetti specifici:** Ad esempio, programmi di riqualificazione dei quartieri degradati o interventi per l'efficientamento energetico degli edifici regionali.

### 3. Livello comunale

I **Comuni** sono il punto di contatto più diretto con i cittadini e hanno un ruolo chiave nella gestione delle politiche abitative:

- **Gestione degli alloggi pubblici (ERP):**
  - Amministrano il patrimonio di edilizia residenziale pubblica.
  - Stabiliscono e applicano i criteri di assegnazione degli alloggi, spesso in collaborazione con le Regioni.
- **Regolamentazione urbanistica:**
  - Attraverso i piani regolatori, i Comuni pianificano lo sviluppo urbano, includendo spazi per nuove costruzioni abitative.



- **Interventi sociali:**

- Gestiscono le emergenze abitative, come l'accoglienza temporanea per sfrattati o persone senza fissa dimora.
- Collaborano con associazioni del terzo settore per garantire il diritto alla casa ai gruppi più vulnerabili.

- **Riqualificazione urbana:**

- Realizzano progetti di rigenerazione nei quartieri degradati, spesso con finanziamenti regionali o nazionali.

#### **4. Attori del settore privato e del terzo settore**

##### **Settore privato**

- **Promotori immobiliari:** Contribuiscono alla costruzione di nuovi alloggi, sia privati che convenzionati.
- **Istituti di credito:** Offrono mutui agevolati e gestiscono i fondi di garanzia promossi dallo Stato.

##### **Terzo settore e associazioni:**

- **Organizzazioni non governative (ONG)** e associazioni di volontariato: Si occupano di assistenza abitativa per fasce di popolazione in difficoltà, come migranti o persone senza fissa dimora.
- **Fondazioni e cooperative:** Sviluppano progetti di cohousing o housing sociale per offrire alternative accessibili e sostenibili.

#### **5. Meccanismi di coordinamento**

La governance delle politiche abitative richiede una forte collaborazione tra i vari livelli:

- **Conferenza Stato-Regioni:** Svolge un ruolo cruciale nel coordinare le politiche tra Stato e amministrazioni regionali.
- **Tavoli di lavoro interistituzionali:** Coinvolgono attori locali, nazionali e privati per affrontare specifiche problematiche, come la riqualificazione urbana o l'emergenza abitativa.
- **Partenariati pubblico-privati (PPP):** Utilizzati per sviluppare progetti di edilizia sociale o riqualificazione urbana, mobilitando risorse pubbliche e private.



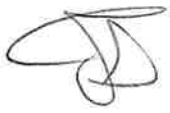
### **Sfide della governance**

Nonostante l'organizzazione multilivello, persistono alcune criticità:

1. **Disomogeneità territoriale:** Le Regioni del Sud dispongono di meno risorse e strumenti rispetto a quelle del Nord, amplificando le disuguaglianze territoriali.
2. **Burocrazia complessa:** Il coordinamento tra i vari livelli amministrativi può essere inefficiente, rallentando l'attuazione delle politiche.
3. **Carenza di risorse:** Il finanziamento pubblico per le politiche abitative non sempre è sufficiente per rispondere alla crescente domanda.
4. **Emergenza abitativa non strutturata:** Le soluzioni sono spesso temporanee o frammentarie, senza una visione strategica a lungo termine.

### **Conclusione**

La governance delle politiche abitative in Italia è caratterizzata da un sistema complesso e articolato, che cerca di bilanciare il principio di sussidiarietà con la necessità di interventi coordinati a livello nazionale. Tuttavia, il miglioramento del sistema richiede maggiore cooperazione tra i livelli istituzionali, una semplificazione dei processi e un investimento più consistente nelle risorse economiche e nella pianificazione strategica.



# Le politiche abitative in Italia

Le politiche abitative in Italia negli ultimi 20 anni hanno affrontato diverse sfide, tra cui l'aumento dei costi abitativi, la carenza di alloggi sociali, la riqualificazione urbana e la lotta all'abusivismo edilizio. Ecco una sintesi delle principali iniziative e tendenze:

---

## 1. Aumento dell'accesso alla casa

- **Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa:** Introdotto per aiutare i giovani, le coppie e le famiglie a basso reddito ad accedere ai mutui ipotecari con garanzie pubbliche.
  - **Agevolazioni fiscali per l'acquisto e l'affitto:** Sgravi IRPEF sugli affitti (canone concordato) e incentivi per l'acquisto della prima casa, soprattutto per i giovani sotto i 36 anni.
- 

## 2. Politiche di edilizia sociale

- **Piano Casa (2009-2011):** Un programma nazionale per promuovere l'edilizia residenziale pubblica e privata, con risorse destinate alla costruzione e al recupero di alloggi popolari.
  - **Investimenti regionali:** Diversi fondi destinati alle Regioni per aumentare l'offerta di alloggi pubblici o calmierati.
- 

## 3. Riqualificazione urbana

- **Bonus ristrutturazioni e Superbonus 110%:** Incentivi fiscali per la riqualificazione energetica e antisismica degli edifici, con l'obiettivo di migliorare la qualità del patrimonio abitativo esistente.
  - **Rigenerazione urbana:** Progetti di recupero di aree degradate, spesso legati al miglioramento delle infrastrutture locali e al rilancio economico delle comunità.
-



#### 4. Lotta all'abusivismo edilizio

- Rafforzamento delle normative per contrastare la costruzione abusiva, sebbene in alcuni casi siano stati approvati condoni edilizi, suscitando critiche per il rischio di incentivare ulteriori illegalità.
- 

#### 5. Emergenza abitativa e sfratti

- **Fondi per il sostegno all'affitto:** Risorse per aiutare le famiglie in difficoltà a pagare i canoni di locazione, soprattutto durante la crisi economica post-2008 e la pandemia di COVID-19.
  - **Moratorie sugli sfratti:** Misure temporanee per bloccare gli sfratti nelle fasi di emergenza economica e sanitaria.
- 

#### 6. Impatto della pandemia di COVID-19

- Misure straordinarie come i bonus affitto e la proroga delle scadenze per il pagamento dei mutui, per aiutare le famiglie colpite dalla crisi economica.
- 

#### Sfide ancora aperte

Nonostante gli sforzi, persistono alcuni problemi:

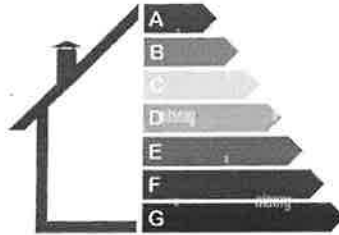
- Carenza di alloggi popolari rispetto alla domanda.
- Disparità territoriali: le regioni del Sud soffrono maggiormente la mancanza di politiche abitative efficaci.
- Aumento dei prezzi nelle grandi città, che rende difficile l'accesso alla casa per molte famiglie.

In sintesi, le politiche abitative italiane hanno cercato di coniugare incentivi fiscali, sostegno pubblico e interventi di emergenza, ma restano criticità strutturali legate alla scarsità di risorse e alla frammentazione degli interventi.





# La Direttiva (UE) 2023/1791



La Direttiva (UE) 2023/1791 del Parlamento Europeo e del Consiglio, adottata il 13 settembre 2023, stabilisce un quadro comune di misure per promuovere l'efficienza energetica nell'Unione Europea. Questa direttiva mira a garantire il conseguimento degli obiettivi principali dell'UE in materia di efficienza energetica, fissando target specifici per la riduzione del consumo energetico entro il 2030.

Inoltre, la Direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia, integrata e modificata da successive direttive, tra cui la 2018/844/UE, si concentra specificamente sull'efficienza energetica degli edifici. Questa normativa prevede:

- **Requisiti minimi di prestazione energetica:** Gli Stati membri devono stabilire requisiti minimi per la prestazione energetica degli edifici nuovi ed esistenti sottoposti a ristrutturazioni importanti.
- **Edifici a energia quasi zero (NZEB):** Entro il 31 dicembre 2020, tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere a energia quasi zero; per gli edifici pubblici, questa scadenza era fissata al 31 dicembre 2018.
- **Certificazione energetica:** Introduzione di attestati di prestazione energetica per gli edifici o unità immobiliari che vengono costruiti, venduti o affittati, al fine di informare proprietari e inquilini sull'efficienza energetica dell'immobile.
- **Ispezioni degli impianti:** Obbligo di ispezioni periodiche per gli impianti di riscaldamento e condizionamento dell'aria, al fine di garantire un funzionamento efficiente e sicuro.

La direttiva promuove anche l'uso di tecnologie intelligenti e l'integrazione delle infrastrutture per la mobilità elettrica negli edifici, al fine di migliorare l'efficienza energetica complessiva e ridurre le emissioni di gas serra. [? ?cite?turn0search2?](#)

È importante notare che gli Stati membri dell'UE sono tenuti a recepire queste direttive nella loro legislazione nazionale, adattando le misure alle specifiche condizioni locali e sviluppando strategie di ristrutturazione a lungo termine per migliorare la prestazione energetica del parco immobiliare esistente.



## Il patrimonio edilizio residenziale in Italia

In Italia, il patrimonio edilizio residenziale comprende circa 12,4 milioni di edifici, per un totale di oltre 32 milioni di abitazioni. La maggior parte di questi edifici è stata costruita prima del 1977, con un'età media di circa 59 anni.

Per quanto riguarda la distribuzione delle classi energetiche, i dati mostrano che una significativa porzione degli edifici rientra nelle categorie meno efficienti:

- **Classe G:** rappresenta il 55% degli edifici.
- **Classi E, F e G:** complessivamente, costituiscono il 75% degli edifici.

Tuttavia, si osserva un trend positivo nel miglioramento dell'efficienza energetica:

- Nel 2021, c'è stato un leggero aumento degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) relativi alle classi energetiche migliori (da A1 ad A4), riprendendo la tendenza positiva interrotta nel 2020.
- Le nuove costruzioni mostrano performance energetiche elevate, con oltre il 90% degli edifici di nuova costruzione certificati in classe A.

Nonostante questi progressi, una parte significativa del patrimonio edilizio italiano necessita ancora di interventi di riqualificazione energetica per allinearsi agli obiettivi europei di efficienza energetica.

13 12 13



MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

**RELAZIONE  
SULLA PERFORMANCE  
2023**

GIUGNO 2024

### OBIETTIVO SPECIFICO N. 3

Obiettivo specifico: "Attuazione tempestiva degli interventi di edilizia pubblica finalizzati alla riqualificazione urbana, alla riduzione del disagio abitativo, all'efficientamento energetico degli edifici pubblici e al miglioramento della qualità dell'abitare"

**Recupero e razionalizzazione degli alloggi e degli immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e degli ex IACP**

INDICATORE	DESCRIZIONE	FONTE	BASELINE 2019	TARGET PREVISTO 2023	TARGET RAGGIUNTO 2023
Numero alloggi recuperati per anno	Recupero di immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni ed ex IACP	MIT	3.518	6.397	1.774

I motivi che, nel 2023, hanno condotto al completamento di soli 1.774 alloggi rispetto ai 6.397 previsti sono da ascrivere, essenzialmente, alla complessità del sotteso procedimento amministrativo e alla numerosità dei soggetti coinvolti. Il programma coinvolge il Ministero in qualità di ente finanziatore alle regioni, le quali a loro volta trasferiscono le risorse, sulla base dell'avanzamento dei lavori, ai soggetti attuatori (comuni e ex IACP). La prima difficoltà da risolvere attiene proprio alla complessità della fase di previsione del target, che obbliga a definire gli obiettivi per l'anno successivo quando ancora non sono disponibili i dati di rendiconto dell'anno precedente. La seconda difficoltà da affrontare riguarda il trasferimento delle risorse alle regioni, che non avviene con la fluidità attesa per i ritardi registrati nell'avanzamento fisico degli interventi. Inoltre, assumono notevole importanza, che incidono sul target raggiunto, le eventuali rimodulazioni del programma degli interventi formulate dalle regioni, conseguenti a rinunce, revoche di finanziamento e necessità di intervenire con proprie risorse per far fronte ad urgenze abitative. Le rimodulazioni, come è evidente, si ripercuotono sulla riduzione complessiva della portata e dell'efficacia degli interventi programmati e sull'appesantimento della gestione amministrativa sia a livello centrale che territoriale.



## **Turismo, Airbnb all'Anci: sì a legge per limitare affitti brevi in centri città d'arte, ecco proposte**

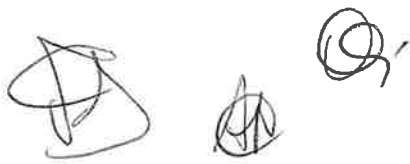
*Secondo studio Nomisma, lo stock di abitazioni destinate a questo mercato non ha eroso l'offerta abitativa a livello nazionale*



22 novembre 2024 | 14.00 / [Redazione Adnkronos](#) / LETTURA: 5 minuti

Un quadro normativo nazionale per gli affitti brevi che permetta alle città storiche di applicare regole proporzionate e mirate, laddove vi sia una chiara necessità, e una serie di iniziative concrete per uno sviluppo sostenibile del settore turistico. Sono tra le proposte avanzate da Airbnb intervenendo nel corso della 41ma Assemblea annuale Anci a Torino, in cui è stato presentato un nuovo rapporto Nomisma sugli affitti brevi. In particolare, lo studio mostra, da un lato, come lo stock di abitazioni destinate a questo mercato non abbia eroso l'offerta abitativa a livello nazionale. Dall'altro, registra come la situazione dei centri storici delle principali città d'arte, dove la pressione turistica è significativamente più elevata e la penetrazione delle locazioni brevi superiore alla media, risulti più delicata e giustifichi la necessità di intervenire con strumenti legislativi.

L'analisi Nomisma commissionata da Airbnb sottolinea come quasi il 13% delle abitazioni italiane risulti vuoto oppure sotto utilizzato. Un dato significativamente più ampio della quota di immobili attualmente destinata agli affitti brevi (1,3%), soprattutto di quelli interamente dedicati a questa attività e affittati per oltre 120 notti l'anno (0,11%), mentre un impatto attribuibile di questi ultimi sarebbe riconducibile in prevalenza ad alcuni quartieri dei centri storici sui quali intervenire.



"Mentre le misure eccessivamente punitive adottate da città come New York o Barcellona non hanno affatto risolto i problemi abitativi locali, riconosciamo le sfide legate al sovraffollamento turistico nei quartieri storici di città come Firenze, Venezia e Roma, e sosteniamo la richiesta di un quadro normativo nazionale per gli affitti brevi basato su dati, che permetta ai sindaci di preservare i quartieri sensibili, tutelando al contempo il diritto delle famiglie di affittare occasionalmente la propria abitazione", ha dichiarato Valentina Reino, Policy Lead di Airbnb Italia. "Crediamo che un'ospitalità 'made in Italy' offerta in prima persona non solo arricchisca l'esperienza degli ospiti, ma costituisca un servizio anche per la comunità", ha aggiunto.

Gli affitti brevi e il turismo in casa, il cui contributo all'economia Nomisma valuta in 7,9 miliardi di euro di valore della produzione nel 2023, con un sostegno a oltre 54.000 posti di lavoro, costituirebbero per Airbnb una risorsa per l'ospitalità made in Italy, che l'azienda si è offerta di sostenere avanzando in Assemblea alcune proposte. Ecco punto per punto.

1. Supporto alla registrazione nazionale. Airbnb è impegnata a sostenere l'applicazione del nuovo codice di registrazione nazionale delle strutture ricettive e delle locazioni brevi (Cin), che garantirà piena trasparenza nel settore dell'ospitalità. La piattaforma ha già informato tutti gli host italiani circa l'obbligo di registrazione presso il ministero del Turismo e dell'intenzione di rimuovere nel 2025 gli annunci sprovvisti di codice.

2. Condivisione dei dati. Airbnb supporta la condivisione dei dati al fine di consentire alle autorità di avere tutte le informazioni necessarie per prendere decisioni informate sulla gestione del turismo. Oltre al City Portal, Airbnb offre la possibilità di sviluppare uno strumento di visualizzazione dei dati per le città, utile per definire in futuro regole locali sugli affitti brevi che siano proporzionate e mirate.

3. Ospitalità 'Made in Italy'. Airbnb è pronta a bilanciare i benefici dell'hosting con le esigenze uniche delle città storiche. Gli ospiti scelgono Airbnb per vivere esperienze di soggiorno autentiche. Per questo motivo l'azienda intende supportare le città - come Firenze, Roma e Venezia - nei loro sforzi per promuovere l'ospitalità di persona. Questo include interventi per contrastare l'uso illegale di cassette portachiavi (keybox) in spazi pubblici come parchi o recinzioni, sia attraverso campagne educative sia sfruttando la rete di co-host di Airbnb presente sul territorio.



4. Buon vicinato. La grande maggioranza di host e ospiti sono vicini responsabili e si preoccupano di non creare disturbo. L'azienda ha introdotto diverse innovazioni per affrontare comportamenti inopportuni, tra cui strumenti che hanno permesso di bloccare o reindirizzare prenotazioni a rischio. La politica globale di Airbnb contro le feste vieta eventi non autorizzati. L'azienda sostiene inoltre iniziative locali di educazione, volte a informare ospiti e host su linee guida e suggerimenti per essere buoni vicini e rispettare le città e le comunità locali in tutta Italia, come la campagna Enjoy Respect Florence.

5. Un turismo a beneficio di tutti. Airbnb raccoglie e riversa tasse e contributi di soggiorno in oltre 35.000 giurisdizioni in tutto il mondo, tra cui numerose città italiane, semplificando il processo per ospiti, host e amministrazioni locali. In continuità con quanto fatto negli ultimi anni, Airbnb continua a offrire supporto ai comuni per la raccolta dell'imposta a livello locale con l'obiettivo di garantire ai Comuni e agli Enti locali entrate costanti che possano essere reinvestite per la valorizzazione dei territori.

6. Tutela del patrimonio culturale e dispersione dei flussi. Il turismo può svolgere un ruolo fondamentale nell'aiutare a distribuire i flussi turistici al di fuori dei centri urbani, diffondendone i benefici economici in aree rurali e contribuendo alla conservazione di dimore storiche, monumenti, edifici di pregio e paesaggi per le generazioni future. Airbnb collabora con destinazioni turistiche per promuovere e rispettare aree al di fuori delle località più note, come le Colline del Prosecco, sito patrimonio Unesco a Conegliano e Valdobbiadene. Allo stesso tempo, Airbnb sostiene l'artigianato Made in Italy e i percorsi enogastronomici per incentivare un turismo che valorizzi esperienze autentiche in tutto il Paese.

7. Attenzione all'ambiente. L'impegno di Airbnb per promuovere pratiche sostenibili prevede, tra le altre cose, la condivisione di materiali e risorse educativi, come quelli sulla gestione dei rifiuti sviluppati in collaborazione con la città di Firenze. L'azienda ha inoltre introdotto programmi per aiutare gli host a rendere le loro proprietà più efficienti, con l'obiettivo di ridurre le emissioni e generare risparmi a lungo termine sui costi energetici.