

# Hub per l'abitare: attivare patrimonio, generare valore



A cura del gruppo di lavoro del Tavolo 4 di Avere una casa 2025 guidato da: **Gianluigi Chiaro** (Fondatore di Area Proxima Srl) e **Giorgia Di Cintio** (Direttrice Generale Fondazione Impact Housing).

Questa raccomandazione è tra quelle **emerse dal gruppo di lavoro del Tavolo 4 di Avere una casa 2025**, dedicato alla dimensione strutturale dell'abitare e incentrato sul tema "Costruire o rigenerare: aumentare le case disponibili per politiche inclusive".

Il Tavolo ha lavorato sulle possibilità sostenibili per riqualificare il patrimonio esistente conciliando il bisogno di case a canone calmierato con la tutela del territorio, la limitazione del consumo di suolo e la promozione di processi di rigenerazione urbana.

## Contesto/bisogno su cui intervenire

A fronte di una domanda abitativa crescente e diversificata, una quota rilevante di patrimonio pubblico, privato ed ecclesiale resta inutilizzata o sottoutilizzata. Le principali criticità riguardano **l'assenza di mappature integrate, il rischio percepito dai proprietari, la mancanza di strumenti di intermediazione** e una **frammentazione tra politiche, incentivi e soggetti attuatori**. Il nodo non è solo la disponibilità di immobili, ma la capacità di attivarli in modo sistemico.

## > Raccomandazione: Attivare il patrimonio immobiliare inutilizzato.

DECISORE	AZIONE PROPOSTA
Commissione Europea	Integrare nei programmi dell'Affordable Housing Act strumenti dedicati al riuso del patrimonio esistente, sostenendo mappature territoriali, repurposing e modelli integrati di attivazione locale.
Stato - MIT	Definire programmi nazionali per il riuso del patrimonio inutilizzato a fini abitativi, riconoscendo il ruolo di soggetti intermedi e modelli integrati di attivazione.
Stato - MEF	Introdurre incentivi fiscali strutturali per proprietari che mettono a disposizione immobili a canone calmierato e strumenti di sostegno alla riattivazione (es. ristrutturazione, messa a norma) e al contempo disincentivino lo sfitto e la rendita urbana.
Regioni	Sostenere la mappatura del patrimonio inutilizzato e integrare nei piani casa misure dedicate al riuso e alla riconversione abitativa.

DECISORE	AZIONE PROPOSTA
<b>Comuni / Città metropolitane</b>	Attivare mappature locali del patrimonio; introdurre incentivi urbanistici e riduzione degli oneri per interventi di conversione sociale; semplificare le procedure per il cambio d'uso e il riuso abitativo.
<b>Proprietari (privati, istituzionali, ecclesiali)</b>	Conferire immobili inutilizzati a programmi di locazione accessibile, aderendo a modelli supportati da garanzie e gestione.
<b>Hub territoriale dell'abitare</b>	Intercettare patrimonio e bisogni, attivare matching domanda-offerta, accompagnare i proprietari e coordinare i soggetti coinvolti nell'attivazione degli immobili.
<b>Terzo settore / cooperative / gestori</b>	Gestire gli immobili e accompagnare gli abitanti, garantendo stabilità abitativa e riduzione del rischio.
<b>Finanza a impatto / fondazioni / banche</b>	Sostenere la riattivazione con capitale dedicato, strumenti di garanzia e modelli di blended finance.