

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

La rigenerazione del patrimonio esistente rappresenta una delle leve più efficaci per aumentare l'offerta abitativa accessibile, ma oggi è limitata da modelli economici fragili, tempi di ritorno lunghi e difficoltà di accesso al credito.

Le risorse pubbliche sono insufficienti e spesso non integrate con capitali privati, mentre gli strumenti finanziari esistenti risultano poco accessibili per interventi diffusi e di scala medio-piccola. Ne emerge la necessità di **architetture finanziarie ibride**, capaci di combinare risorse pubbliche, private e a impatto, riducendo il rischio e rendendo sostenibili gli interventi.

➤ **Raccomandazione: Attivare strumenti finanziari dedicati alla rigenerazione abitativa.**

DECISORE	AZIONE PROPOSTA
Commissione Europea / BEI / CEB	Rafforzare strumenti di finanziamento dedicati all'affordable housing e alla rigenerazione (InvestEU, fondi strutturali, facility dedicate), facilitando l'accesso per operatori locali e modelli integrati di scala territoriale.
Commissione Europea	Integrare nell'Affordable Housing Act strumenti di blended finance e garanzie europee per il riuso del patrimonio esistente e per progetti ad impatto sociale misurabile.
Stato - MEF	Attivare fondi nazionali dedicati alla rigenerazione con finalità di impact housing e strumenti di garanzia (first loss) per facilitare l'ingresso di capitali privati e a impatto.
Stato - MIT	Promuovere programmi nazionali che integrino risorse pubbliche e private per il recupero del patrimonio esistente e lo sviluppo di housing a impatto.

DECISORE	AZIONE PROPOSTA
Regioni	Attivare fondi territoriali e strumenti di co-investimento per sostenere interventi di rigenerazione abitativa, anche in partnership con fondazioni e investitori locali.
Comuni / Città metropolitane	Favorire l'attivazione di interventi attraverso semplificazioni procedurali, co-finanziamenti e utilizzo strategico del patrimonio pubblico.
Hub territoriale dell'abitare	Strutturare operazioni finanziarie integrate (blending finance), costruire business plan sostenibili e aggregare progetti per renderli investibili.
Finanza a impatto / fondazioni / investitori	Mettere a disposizione capitale paziente, strumenti di impact investing e modelli outcome-based per sostenere interventi di rigenerazione per housing a impatto.
Operatori (cooperative, ETS, housing provider)	Sviluppare e gestire progetti di rigenerazione, garantendo sostenibilità economica e impatto sociale.