

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

Le politiche abitative sono ancora prevalentemente orientate a indicatori quantitativi (numero di alloggi, risorse allocate), mentre manca una valutazione sistematica degli effetti generati nel tempo in termini di accessibilità, stabilità abitativa, benessere e coesione sociale. L'assenza di framework condivisi limita la capacità di orientare le decisioni pubbliche, migliorare l'efficacia degli interventi e attrarre capitali privati e a impatto. La misurazione dell'impatto non è quindi un elemento accessorio, ma una **leva strategica per rendere le politiche più efficaci e finanziabili**.

➤ **Raccomandazione: Integrare la misurazione dell'impatto nelle politiche abitative.**

DECISORE	AZIONE PROPOSTA
Commissione Europea	Integrare, nell'Affordable Housing Act e nei programmi europei, criteri di Impact Measurement & Management, promuovendo indicatori comuni e collegando i finanziamenti a risultati sociali ed ambientali.
Commissione Europea / BEI / CEB	Sviluppare strumenti di finanziamento outcome-based e modelli di blended finance legati a obiettivi di impatto misurabile nel tempo.
Stato - MIT	Introdurre nei programmi nazionali di housing criteri di valutazione basati sull'impatto (accessibilità, stabilità, inclusione), oltre agli output fisici.
Stato - MEF	Favorire l'utilizzo di strumenti finanziari legati ai risultati (pay-by-result, social outcome contracts) per interventi abitativi.

DECISORE	AZIONE PROPOSTA
Regioni	Integrare sistemi di monitoraggio dell'impatto nei piani casa e nei programmi territoriali, supportando la raccolta e l'analisi dei dati.
Comuni / Città metropolitane	Utilizzare indicatori di impatto nei bandi, nelle convenzioni e negli strumenti urbanistici, orientando le scelte verso esiti sociali e territoriali di lungo periodo.
Hub territoriale dell'abitare	Sviluppare e applicare framework di Impact Measurement & Management, raccogliere dati, valutare risultati e supportare decisori e investitori nelle scelte.
Operatori (cooperative, ETS, gestori)	Implementare sistemi di monitoraggio e valutazione degli impatti sociali ed economici degli interventi.
Finanza a impatto / fondazioni / investitori	Collegare gli investimenti a metriche di impatto condivise, sostenendo modelli outcome-based e favorendo la scalabilità degli interventi efficaci