



## 40 e 41 | Edilizia abitativa ed Edilizia sociale

*Edilizia Abitativa. Sostenere un piano di investimenti finalizzato a potenziare un'offerta abitativa economicamente accessibile, socialmente funzionale ed ecosostenibile, attraverso la messa a disposizione di immobili e spazi pubblici inutilizzati da sviluppare con fondi pubblico-privati da offrire sul mercato a prezzi calmierati (ad es., Modello del Comune di Milano).*

*Edilizia sociale. Investire nell'ammodernamento dell'edilizia sociale, con particolare attenzione alle infrastrutture scolastiche e socio-sanitarie, anche ricorrendo all'emissione di social impact bond come forma di finanziamento misto pubblico-privato (ad es., fondi ex Voluntary Disclosure)*

### Contesto

- Quasi 5 milioni di famiglie e giovani professionisti hanno un accesso difficoltoso alla casa, a causa di redditi troppo alti per case popolari ma troppo bassi per il mercato libero
- Circa l'87% degli edifici scolastici risulta non adeguato alle norme antisismiche e circa il 60% delle strutture ospedaliere ha più di 40 anni; inoltre, sono necessari investimenti in nuove strutture di assistenza sociale per rispondere alla crescente domanda, in linea con nuovi modelli di accudimento familiare
- Gli obiettivi definiti dal PNIEC<sup>1</sup>, generano necessità di investimento nell'ammodernamento di infrastrutture pubbliche in ottica di risparmio energetico e sostenibilità, tuttavia, la tipica dimensione contenuta degli investimenti (prevalentemente su base comunale) ne limita l'appetibilità per privati

### Azioni specifiche

- Edilizia abitativa. Sostenere investimenti di *social housing* per potenziare l'offerta abitativa civile (ma anche scolastica - es., nuovo studentato Ca' Foscari – e sanitaria) di qualità funzionale adeguata, sostenibile ed economicamente accessibile, attraverso:
  - Introduzione di quote minime obbligatorie di edilizia convenzionata nei grandi piani privati e pubblici di trasformazione urbana delle città metropolitane<sup>2</sup>
  - Messa a disposizione di una parte del patrimonio pubblico (ad esempio, ex militare o carcerario) per finalità di social housing, con valori fondiari ed oneri di urbanizzazione calmierati<sup>3</sup> e con l'obiettivo di un'oculata gestione di aree urbane ad oggi spesso sotto-utilizzate
  - Destinazione di risorse pubbliche, nella forma di contributi a fondo perduto per consentire interventi a canoni e prezzi calmierati nelle aree meno agevolate del Paese
- Edilizia sociale. Investire nell'ammodernamento delle infrastrutture pubbliche (scolastiche, sanitarie e di assistenza sociale)
  - Per le scuole, costituzione di un fondo che emetta "social impact bond" acquistabili non solo da grandi imprese ma anche da piccoli e medi imprenditori e risparmiatori
  - Per le infrastrutture di assistenza sociale, sviluppo di PPP per il finanziamento di servizi e tecnologie a supporto di iniziative come *smart health e/o assisted living*, che consentano il monitoraggio dei pazienti a distanza e limitino di conseguenza il sovraccarico delle infrastrutture
  - Per gli ospedali pubblici, creazione di un fondo partecipato da investitori istituzionali<sup>4</sup> per ristrutturazione e ammodernamento degli edifici, da concedere poi in affitto alle strutture sanitarie

1. Piano Nazionale Integrato per l'Energia e il Clima, 2. Sul modello del nuovo PGT (Piano di Governo del Territorio) milanese, 3. In linea con i benchmark del settore dell'edilizia privata sociale,

4. Garantito da InvestEU (programma comunitario per sostenere accesso ai finanziamenti dal 2021 al 2027)

Logiche e fonti di  
funding

Principalmente  
Pubblico

Principalmente  
Privato

No funding

Tempistiche per lancio  
iniziativa

Attuare subito

Finalizzare

Strutturare