

## DOSSIER ECONOMIA



Soldi regionali per l'edilizia sociale ma tanti interventi in mano ai fondi "Buffer" e nuovo? Due ostacoli

La casa è "il tema" per l'economia, ma anche per l'equilibrio complessivo di un territorio. Come si misura la "fame" di abitazioni dei ferraresi?

**Carrara.** Le graduatorie provinciali delle case popolari dicono che c'è una forte domanda, in crescita negli ultimi anni, con circa 2.000 presenze nel Ferrarese, in regione 28mila. Poco meno della metà dei nostri residenti sono incapienti, sotto 7.500 euro Isee. Gestendo anche un po' di studentati e alloggi studenteschi, abbiamo visto negli ultimi 3-4 anni una fortissima crescita anche di questa tipologia. Vediamo un ceto medio impoverito, che potrebbe anche fare domanda di case popolari ma non lo fa, perché non avrebbe possibilità di entrare.

**La Nuova.** Quindi le graduatorie rivelano solo par-

## "Fame" di affitti e buoni alloggi E il pubblico non è sufficiente

**Il Forum** Oltre 2mila per una casa popolare, tanti neanche provano  
Materiali meno costosi, non gli impianti: si ristruttura per il "breve"

zialmente i bisogni?

**Carrara.** Esatto, lo dice anche la Regione. Di fronte a questo, finalmente, dopo molti anni di risorse insufficienti sul patrimonio pubblico (al di là dei 52 alloggi di edilizia sociale pronti l'anno prossimo a Ferrara), ci sono segnali d'investimento. Notizia di pochi giorni fa, la Regione ha lanciato un piano straordinario con i soldi Bei e proprie, 300 milioni di euro, per recuperare 3.500 alloggi di edilizia sociale, rivolta cioè a redditi più alti rispetto ai primi in graduatoria. L'idea è di far pagare un canone più vicino a quello di mercato, recuperare risorse e andare così a sistemare altri alloggi. Il tempo sarà lungo, perché sull'abitare si agisce così. L'Ue si dedica poi per la prima volta al tema, con un commissario e una commissione presieduta da Irene Tinagli, ed è di buon

auspicio.

**La Nuova.** Il mercato e la progettazione come si stanno orientando su queste esigenze forti? E ci sono buone pratiche da cui prendere spunto?

**Gaiani.** In Olanda i terreni e l'80% delle case sono pubblici, da noi è il contrario: c'è una differenza incolmabile. L'edilizia sta cercando di evolvere i propri principi, che sono comunque di natura commerciale. L'unica novità di questi anni è la creazione dell'Edilizia residenziale sociale, la fascia "grigia", di chi non può comprarsi casa ma riesce a sostenere un canone agevolato. Anche qui la gestione è di fondi immobiliari, che hanno come obiettivo la rendita. A Ferrara c'è l'ex Palaspecchi, succede in tutta Italia, ma non sempre con i risultati sperati. Ricordo anni fa un progetto cui ho partecipato da

10mila appartamenti, alla fine ne sono stati realizzati qualche centinaio. I costi di costruzione sono aumentati in maniera vertiginosa, l'impiantistica è più efficiente ma anch'essa molto costosa, quindi il prezzo finale è elevato.

Ci sono poi le nuove tipologie post-Covid, con gli utenti che chiedono più spazio d'interfaccia con l'esterno. Gli studi a livello europeo cercano di attivare soluzioni tipo gli scatoloni prefabbricati in Francia ai quali vengono applicati "buffer" con spazi che permette di vivere meglio e regolare il consumo energetico. In Italia però abbiamo il problema della Sovrintendenza: ho visto già tantissime tesi dei nostri studenti su edifici con più di 50 anni che sono vincolati anche se non hanno nulla di valore architettonico. Ci vorrebbe uno sforzo comune di

### 300

Sono i milioni che la Regione destinerà al recupero di 3.500 alloggi di Edilizia residenziale sociale

tutto il sistema, e sarebbe bello che partisse dall'Emilia Romagna. Le tecnologie, poi: le case in legno hanno un comfort molto importante, sono consigliate per l'antisismica ma non ci sono capacità progettuali e produttive adeguate.

Anche la Regione, da ultimo, deve fare il suo: il consumo zero di suolo va bene, ma poi se a Bologna porti il Centro meteo europeo con 2.500 ricercatori e non hai gli alloggi, è un problema.

**La Nuova.** Il cliente privato cosa richiede?

**Toselli.** In questo momento le costruzioni nuove sono sempre meno, i costi sono veramente alti. Subito dopo il 110 i materiali sono un po' calati, come il polistirolo del cappotto, mentre i prezzi della componente impianti sono rimasti alti. È quindi complicato apportare un miglioramento energetico alle

#### Altavolo

Da sinistra Maurizio Ravani (Sunia), Giacomo Toselli (Gd costruzioni), l'architetto Alessandro Gaiani (Unife) e Diego Carrara (Acer) con i giornalisti Stefano Ciervo e Alessandra Mura

# Case green, che fatica se mancano gli incentivi

Cappotto, fotovoltaico e intonaci isolanti: efficaci ma costosi

**Parola chiave:** intermodalità  
Sottolineata la necessità di una visione programmatica per le politiche abitative

Uno sguardo ai modelli innovativi per rispondere alle necessità legate alla disponibilità di alloggi e al mercato immobiliare.

**Gaiani:** Ci sono esperienze all'estero non replicabili tout court in Italia ma che ci possono dare una mano. In Spagna una risposta interessante per anziani rimasti soli in appartamenti molto grandi è stato assegnare a loro un alloggio più piccolo dando l'altro in affitto a famiglie. Un'operazione molto semplice ma che potrebbe innescare un meccanismo che consente a nuclei numerosi di risparmiare vivendo in appartamenti che si suppone efficienti. Un altro tema riguarda la rigenerazione puntando sui lotti di terreno falliti vicini ad aree a vocazione residenziale. Occorre attivare un sistema affinché le strutture non vengano vendute all'asta ma assegnate a enti pubblici attraverso canali privilegiati per creare attività legate all'abitazione.

**Carrara:** Serve una visione programmatica sulle politiche abitative. L'ultima è stata quella di Fanfani, poi si è continuato a costruire fino a quando è venuta meno la Gescal (Gestione case lavoratori) in cui lavoratori e datori finanziavano insieme un fondo per la costruzione delle case. Oggi non mi pare che questa visione ci sia. Abbiamo però un esempio vicino, a Bologna, dove il Comune per essere attrattivo per le imprese ha avviato un programma per realizzare 10mila alloggi in 10 anni con un investimento di 200 milioni di euro, recuperando aree dismesse. Perché la casa non è un tema tra gli altri, ma è l'infrastruttura chiave per lo sviluppo del Paese. Acer ha portato in questa provincia 33 milioni di euro per la riqualificazione antisismica ed energetica, e in questo il bando regionale ci ha premiati.

**La Nuova:** oltre alla città, c'è anche il resto del territorio.

**Carrara:** E dove la situazione abitativa è opposta e i territori si spopolano. L'intera provincia potrebbe trarre beneficio da un sistema di trasporti per portare, ad esempio, gli studenti a Ferrara da Boara, pagando così affitti



più bassi. Ricordiamo che sono fermi i progetti per gli studentati sia all'ex Caserma Pozzuolo del Friuli sia all'ex assessorato all'Agricoltura.

**Ravani:** Quello della desertificazione è un problema enorme, ci sono aree del nostro territorio in cui il mercato è completamente fermo, impossibile vendere e affittare case.

**La Nuova:** Quali potenzialità ha il Ferrarese?

**Carrara:** Siamo vicini a due grandi hub come Bologna e Modena; Ferrara può giocare un ruolo complementare ma a patto che ci sia un sistema di trasporti che colleghi le tre province in un'ottica di area vasta che valorizzi l'Interporto. Non vedo perché chi lavora o studia a Bologna con possa vivere a Ferrara. Ne trarrebbero beneficio anche le aree interne, dove c'è un enorme patrimonio abitativo che rischia di essere disperso.

**La Nuova:** Questione green. Quante case sono in condizione di mettersi a posto con le indicazioni europee? Cosa si può chiedere ai legislatori europei per rendere sostenibile questa transizione?

**Toselli:** La soluzione più semplice, anche se non basta, è la sostituzione dei serramenti per la quale al momento c'è il bonus del 50%, ma ogni anno si deve aspettare la Finanziaria. E poi la

**Serramenti e caldaie**  
La loro sostituzione è la misura più semplice e immediata

sostituzione della caldaia. Mentre realizzare il cappotto o installare un impianto fotovoltaico sono operazioni meno sostenibili. Due anni fa, quando gas ed elettricità erano arrivati alle stelle, la spesa per un impianto fotovoltaico - con gli incentivi - si recuperava in 4-5 anni e gli utenti erano più motivati. Oggi che il prezzo dell'energia è un po' diminuita e gli impianti fotovoltaici (comunque obbligatori per le nuove costruzioni) hanno mantenuto gli stessi prezzi, si ammortizza in 7-8 anni, e infatti ne sto facendo davvero pochi. All'Ue si deve chiedere di continuare sulla linea degli incentivi, però l'Italia si sta tirando indietro.

**La Nuova:** Alternative?

**Toselli:** Ci sono soluzioni tecniche come intonaci autoisolanti a basso spessore.

**Gaiani:** Per le ristrutturazioni ci vorrebbe un sistema ad hoc. In un Paese come l'Italia, caratterizzato da un patrimonio abitativo storico diffuso e di valore, non è possibile lavorare sugli esterni, ma sugli interni. Gli incentivi però drogano il mercato e servirebbe una formula per equilibrare i prezzi. Gli intonaci isolanti a bassissimo spessore (3-4 cm compreso il cartongesso) hanno la stessa resa del cappotto e sono più naturali, ma non sono alla portata di tutti. ●

to, se la caldaia va bene lasciano quella, tinteleggiano e affittano a studenti e affitti brevi. Il reddito atteso è più alto anche se meno sicuro. I costi dei materiali? Gli isolanti sono calati del 50% dal post Covid, caldaie e termosantari aumentano sempre.

**Ravani.** Un chiller costa 8-9mila euro...

**Toselli.** Costi pazzeschi. E se cambio la caldaia non ho più il 50% d'incentivo, si fa fatica ad arrivare alle classificazioni energetiche volute dall'Europa.

**La Nuova.** Come fa una famiglia a trovare un appartamento in queste condizioni?

**Ravani.** Fa tanta fatica, sia chi deve cercare case popolari o Ers, sia chi vorrebbe entrare in un immobile in buono stato. Noi abbiamo spinto tantissimo sui canoni concordati, li abbiamo rinnovati nella maggior parte dei comuni ferraresi, forse è rimasto solo Poggio Renatico. Il canone libero è ormai inarrivabile per tantissime persone, i ferraresi stanno invecchiando e i 2mila in graduatoria è un segnale. Non a caso la Regione sta mettendo mano agli affitti brevi, che sottraggono anche a Ferrara un pezzo importante di abitazioni alle famiglie. Può pesare la morosità? Ferrara ha un'incidenza tra le più basse di sfratti, la preoccupazione semmai è di avere in breve tempo qualcosa.

**Carrara.** A riprova c'è che il programma regionale di affitti con garanzia di morosità e danni non ha avuto successo.

**Ravani.** Neanche un'adesione a Ferrara, tant'è che con le risorse risparmiate si sta pensando ad una misura diversa. La città poi è "scoppiata" con gli universitari: Unife resta poco aperta alla città.

**Gaiani.** Però alimenta la città.

**Ravani.** Si ma gli studenti non possiamo tenerli solo per pub e feste. Manca completamente un'azione università-pubblico per gli studentati: i numeri anche in prospettiva sono molto inferiori rispetto ai fuorisede. Serve un ragionamento complessivo, anche sul piano lavorativo, per non parlare del diritto all'abitare in edifici decenti.

E non vale solo per gli studenti: ci sono anziani residenti al terzo piano che non escono danni perché manca l'ascensore. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

nostre abitazioni, ma questa è la linea europea. Gli acquirenti di abitazioni non sono in calo a differenza di chi vuole ristrutturare, per via della riduzione degli incentivi che magari erano esagerati ma che se vogliamo seguire l'Europa, ora sono troppo bassi.

**Carrara.** Una domanda. Ristrutturare costa di più che costruire ex novo, al netto del costo del terreno?

**Toselli.** Rispondo così: quando vado a ristrutturare fabbricati non di vent'anni, ma di 40-50 e più anni, prima devo demolire. Il cartongesso va smaltito di qua, il cartone di là... Quindi il costo della manodopera è importante. Devo rifare gli impianti e lavorare, com'è capitato per il 110, anche sedici mesi, per toccare ogni aspetto di un'abitazione. Quando costruisco ex novo in un anno c'è la consegna chiavi.

Mi è capitato per preventivi di ristrutturazioni di dirmi "ma io una spesa del genere non la farei", e di mettermi a rifarlo. Ma i costi sono quelli.

**La Nuova.** La domanda di ristrutturazioni c'è ancora?

**Toselli.** Alla fine sì, è cambiata la tipologia di richieste. Si vanno a rimodernare ambienti, non più a isolare il tetto. E sono cambiati i clienti: con cedolare secca e affitti concordati, un 30-40% di privati investe in seconde e terze case. Rifanno il pavimen-

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## DOSSIER ECONOMIA

# Recupero di alloggi Erp Il piano della **Regione**

L'assessore alle Politiche abitative Giovanni Paglia:  
«In 3 anni sistemate 462 case, si lavora sull'efficientamento»



È in corso un intervento di edilizia universitaria per 119 posti all'ex Ippodromo



Nel campo dell'edilizia privata la strategia è il consumo zero di suolo

La domanda sociale di casa non accenna a calare. A Ferrara nell'ultima graduatoria Erp sono state presentate 1.120 domande, delle quali 922 ammesse.

**Assessore Paglia, come sta lavorando la Regione sul fronte del patrimonio residenziale pubblico e che supporto arriva dal governo?**

Crediamo nell'importanza fondamentale del patrimonio Erp per la tenuta sociale delle nostre comunità. Per questo come Regione investiamo con continuità nostre risorse per il ripristino del patrimonio Erp di proprietà comunale. A tutt'oggi, in particolare, sono stati realizzate e in corso di realizzazione varie azioni, ad esempio, attraverso il Programma Straordinario Erp 2020/2025, che impiega 40 milioni di euro regionali per attivare interventi di recupero degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale (Erp), attraverso operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria. La dotazione annua del programma è stata di 10 milioni di euro e nelle varie edizioni ha visto, nello specifico della provincia di Ferrara il recupero di 462 alloggi tra il 2020 e il 2023. Il programma del 2024 è ancora in corso e nel bilancio regionale 2025-2027 sono stati stanziati ulteriori 10 milioni di euro, per attivare un'ulteriore annualità del Programma straordinario Erp.

C'è poi il Programma "Sicuro, Verde, Sociale" (Pnc, Fondo Complementare Pnrr), finanziato con risorse statali pari a 124 milioni di euro e finalizzato a intervenire sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica, con l'obiettivo di migliorare l'efficienza energetica e la sicurezza sismica. Il Piano degli Interventi prevede il finanziamento di 58 interventi per un totale di 968. Con questo programma risultano fi-

nanziati in provincia di Ferrara interventi per 31,9 milioni di euro, per la realizzazione di 18 interventi (266 alloggi).

**Anche a Ferrara, con quasi 30mila iscritti Unife, oltre il 40% dei quali fuori sede che alloggiavano in città, c'è una forte pressione sul mercato degli affitti annuali di determinate tipologie. Il trend potrebbe accentuarsi con la riduzione delle barriere all'entrata per Medicina. I tanti progetti di studentati come vengono supportati dalla Regione? Ergo che ruolo sta svolgendo?**

Il tema degli alloggi universitari è al centro delle politiche di questo Assessorato, così come ribadito anche nel piano triennale per il diritto allo studio che stiamo licenziando proprio in questi giorni. In tutta l'Emilia-Romagna stiamo lavorando per l'aumento dei posti letto per gli studenti. Proprio la scorsa settimana abbiamo inaugurato un nuovo studentato anche a Parma, e in questo anno accademico Ergo ha reso disponibili a Ferrara 334 posti letto.

In particolare, a Ferrara è in corso di realizzazione un intervento di edilizia universitaria in capo all'università, che riguarda il recupero dell'ex Ippodromo per 119 posti. È stato ammesso ai cofinanziamenti del Mur e la Regione contribuisce con un finanziamento di oltre 233 mila euro, i lavori sono attualmente in corso e si stima che sia pronto per l'inizio dell'anno accademico 2027/2028.

Inoltre, saranno disponibili ulteriori 30 posti alla Casa senza Frontiere, acquisita da Ergo in locazione dalla Provincia. Ergo sta per attivare alcuni lavori di rifacimento delle cucine e i posti saranno disponibili a inizio dell'anno accademico 2025/2026. L'intervento è candidato al bando housing del Mur, che prevede un contributo Pnrr per la gestione di



Il rendering della realizzazione dello studentato universitario nell'ex Ippodromo. Il progetto è stato ammesso ai cofinanziamenti del Ministero dell'Università e della Ricerca e la Regione Emilia Romagna contribuisce con un finanziamento di oltre 233 mila euro, i lavori sono attualmente in corso e si stima che sia pronto per l'inizio dell'anno accademico 2027/2028

circa 20mila posti letto per i primi 3 anni. Anche alcuni operatori economici privati stanno realizzando residenze candidate o da candidare al bando housing del Mer, che porteranno a un ulteriore aumento dei posti letto già dal prossimo anno accademico. Infine, la Regione ha stanziato risorse Fsc regionali (4 milioni di euro) per interventi di adeguamento e ampliamento del Cus.

L'idea è quella di continuare sulla strada del rafforzamento della ricettività per gli studenti, perché offrire posti letto, insieme alla copertura

delle borse di studio (sulla quale ci attestiamo al 100% degli idonei) è una delle strade per garantire vitalità e attrattività di tutto il nostro sistema universitario regionale, oltre che per garantire una necessaria uguaglianza nel diritto di accesso. La strategia della Regione nel campo dell'edilizia privata è il consumo zero di suolo, recepito secondo quanto affermato dal nuovo PUG ferrarese in fase di confronto regionale.

**Con la sola ristrutturazione dell'esistente c'è possibilità di soddisfare le esigenze del mercato degli alloggi?**



loggi Erp/Ers attraverso tutti gli strumenti che la legge urbanistica regionale prevede. A livello regionale, abbiamo appena presentato un piano per recuperare il patrimonio Erp inutilizzato per necessità di manutenzione prima della riassegnazione. Attraverso un finanziamento della Bei, gli immobili di proprietà pubblica sfitti verranno ristrutturati e inseriti nel circuito Ers. Affittati a canone calmierato a cittadini e lavoratori con reddito medio e medio-basso, forniranno le risorse per efficientare il resto del patrimonio Erp. In questo modo, lavoriamo per utilizzare e migliorare l'esistente, aumentando nello stesso tempo la capacità di ricettività del territorio.

**Edilizia green: gli obiettivi europei sono sostenibili in città come le nostre che hanno un patrimonio edilizio mediamente datato e difficile da riconvertire? Pensiamo di mettere il cappotto a tutti?**

L'Unione europea ha fissato al 2050 la completa decarbonizzazione del patrimonio edilizio, con velocità di efficientamento energetico differenziate per edifici pubblici e privati, nuovi ed esistenti, diverse priorità d'intervento e deroghe per il patrimonio edilizio storico, che consentono di bilanciare la sostenibilità ambientale con la tutela e con la sostenibilità economica degli interventi.

In Italia, la situazione è complessa perché oltre la metà del patrimonio edilizio, in grandissima parte residenziale, ha più di 70 anni, ed è spesso situato nei centri storici e soggetto a vincoli di tutela. Questi edifici presentano singolarità e criticità che richiedono una progettazione con interventi graduali e mirati, soluzioni tecniche innovative, e investimenti significativi con una pianificazione di medio-lungo periodo, oltre a dover poggiare sull'aggiornamento delle competenze tecniche della filiera edilizia delle imprese e dei professionisti.

La pluralità di soluzioni tecniche sviluppate a oggi consentono di trovare molte soluzioni alternative ed economicamente sostenibili per azzerare le emissioni collegate ai consumi energetici degli edifici, principalmente dovuti a riscaldamento, raffrescamento e consumi elettrici.

Il Superbonus ci ha abituati all'introduzione del cappotto dappertutto, ma esistono molte opzioni diverse applicabili: dall'isolamento interno con materiali a ridotto spessore,



all'insufflaggio isolante nelle intercapedini, alle schermature esterne, alla sostituzione e schermatura degli infissi trasparenti. Queste vanno unite alla decarbonizzazione dei consumi energetici, che non può avvenire senza rinnovabili: qui entrano in gioco il fotovoltaico e il solare termico per autoconsumo integrato nelle facciate e nei tetti, l'elettificazione dei consumi termici, l'uso della geotermia a zero emissioni - che da noi è una fonte significativa e disponibile soprattutto nel Ferrarese ma presente in tutta la pianura padana - e la decarbonizzazione con l'uso di biometano nelle reti di riscaldamento. Infine, tutte le tecnologie non possono esplicitare la loro efficienza, senza un sistema di monitoraggio e gestione intelligente

«In Italia, la situazione è complessa perché oltre la metà del patrimonio edilizio, in grandissima parte residenziale, ha più di 70 anni, ed è spesso situato nei centri storici e soggetto a vincoli di tutela. Questi edifici presentano singolarità e criticità che richiedono una progettazione con interventi graduali e mirati, soluzioni tecniche innovative, e investimenti significativi con una pianificazione di medio-lungo periodo»

dei consumi, che dovrà essere progressivamente inserito in tutte le case e le costruzioni in generale.

Tornando al patrimonio pubblico, nel progetto di recupero presentato qualche giorno fa, una parte importante è rappresentata dall'efficientamento energetico del patrimonio Erp. È noto infatti che una delle maggiori cause di morosità riguarda non i canoni ma le bollette: aumentando la classe energetica degli edifici Erp, contiamo di rendere più sostenibili le spese per le famiglie assegnatarie, diminuendo la povertà energetica e creiamo una situazione di maggiore vivibilità, aumentando allo stesso tempo il valore del nostro patrimonio abitativo pubblico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



È noto una delle maggiori cause di morosità riguarda non i canoni di affitto ma le bollette: aumentando la classe energetica degli edifici Erp, contiamo di rendere più sostenibili le spese per le famiglie assegnatarie creando condizioni di maggiore vivibilità

A livello nazionale, il quadro degli incentivi fiscali per il recupero del patrimonio privato è stato fortemente depotenziato dal Governo nazionale attuale. La legge regionale favorisce il recupero dell'esistente, ma nella situazione attuale per il privato è complesso investire in questo campo.

Per quel che riguarda il fabbisogno abitativo delle famiglie meno abbienti, tema che attiene più strettamente alle mie deleghe, la Regione persegue l'integrazione delle politiche abitative con la pianificazione territoriale, in questo senso, il Pug comunale contie-

ne le strategie da attuarsi per rispondere a quel tipo di fabbisogno abitativo, prioritariamente attraverso la rigenerazione e l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Per il Pug di Ferrara, adottato a novembre 2024, è attualmente in corso la valutazione da parte del Comitato urbanistico, come disciplinato dalla L.R. 24/2017. In questa fase la Regione, attraverso la sua struttura tecnica, ha già provveduto a rilevare le prime considerazioni sulle proposte che il piano prefigura per la città pubblica, con l'obiettivo di sostenere l'incremento degli al-