

Data: 29.08.2025 Pag.: 2
 Size: 227 cm2 AVE: € .00
 Tiratura:
 Diffusione:
 Lettori:



«Non solo le famiglie, anche per le imprese è un'emergenza»

L'avvocato Barzazi: tanti lavoratori fuori sede. In difficoltà soprattutto turismo, edilizia e manifatturiero

VENEZIA Guido Barzazi, esperto di diritto amministrativo, segue numerose aziende pubbliche e private e, dall'esperienza sul territorio, mette sul tavolo il «fattore foresteria».

Come legge l'intervento della premier sul Piano Casa?

«È un segnale importante ma lo scenario è molto complesso: oggi le imprese, soprattutto nei settori manifatturiero, edilizio e turistico, sono costrette a supplire alla carenza di politiche abitative con soluzioni autonome e spesso onerose».

Quali sono le cause?

«Le cause si intrecciano in un circolo vizioso: la carenza di lavoratori locali e la conseguente necessità di avvalersi sia della mobilità interna che dell'afflusso di lavoratori stranieri, è aggravata dalla limitata offerta di soluzioni abitative e dai costi degli alloggi in proporzione alle retribuzioni, sia in locazione che in proprietà, in particolare, nelle grandi città e ancor più nelle località turistiche».

Si parla di un intervento strutturale...

«In una prospettiva necessariamente attualizzata alla valorizzazione del patrimonio esistente e al contenimento del consumo di

suolo è necessario un intervento strutturale che manca dal Piano Casa Fanfani di quasi ottant'anni fa».

La Ue, per il 2025-2026, annuncia un Piano Casa da 10 miliardi, e l'Italia?

«A novembre 2024 Confindustria ha presentato un "Piano per l'abitare sostenibile" e l'indifferibilità di questa esigenza è stata avvertita a livello centrale con la previsione in finanziaria del Piano casa Italia che, però, sembra destinato a partire con fatica perché le risorse a sua disposizione saranno quelle già previste dalla precedente manovra e non

ci saranno ulteriori stanziamenti per vincoli di finanza pubblica. Il Piano avrebbe dovuto essere approvato a giugno di quest'anno ma è in attesa di un passaggio in Conferenza Stato-Regioni: nel frattempo è stata anticipata da una norma specifica per il settore turismo».

Che caratteristiche dovrebbe avere un Piano Casa efficace anche per le imprese?

«Ciò che serve è un intervento ampio perché il disagio abitativo non è più limitato a settori specifici ma è generalizzato, flessibile perché le condizioni e le cause del disagio abitativo variano significativamente tra Re-

gione e Regione, incisivo perché in questo andranno incanalate anche le risorse che provengono dal settore delle imprese. Lo scenario, quindi, sembra in rapida evoluzione, ma resta urgente un cambio di passo. Le imprese non possono continuare a

farsi carico, da sole, di un problema che attiene in primo luogo alla sfera delle politiche pubbliche».

Quindi quale ruolo per lo Stato?

«La questione abitativa è ormai trasversale, tocca ogni settore produttivo e richiede un intervento strutturale, flessibile e capillare, che tenga conto delle differenze territoriali ma anche della centralità del lavoro come motore di sviluppo. È essenziale che lo Stato torni a esercitare un ruolo di regia, mobilitando risorse, semplificando strumenti, valorizzando l'esistente e riconoscendo il ruolo sussidiario – ma non sostitutivo – delle imprese. Solo così, si potrà restituire al lavoro la sua piena centralità, senza che per fare impresa sia necessario dotarsi anche di una foresteria».

M.Za.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Esperto
 Guido Barzazi,
 esperto in
 diritto
 amministrativo

Data: 29.08.2025 Pag.: 1,2
 Size: 998 cm2 AVE: € 30938.00
 Tiratura:
 Diffusione:
 Lettori:



Il Piano casa L'annuncio di Meloni viene visto come un'opportunità ma servono oltre 300 milioni

Il caso degli alloggi Ater sfitti

Sono ottomila e vanno ristrutturati. Ance e Regione chiamano il governo

di **Martina Zambon**

Nuovo Piano casa e fondi per progetti di housing sociale destinati alle giovani coppie. L'annuncio della premier Meloni, che non ha an-

cora dato forma precisa al progetto, ha fatto accendere una lampadina ai Costruttori veneti e alla Regione che in fondo un'idea precisa ce l'avrebbero: ristrutturare gli ottomila

alloggi Ater (su cinquantamila e più) che oggi sono fuori mercato e sfitti perché in attesa di ristrutturazione. E servirebbe qualcosa come 340 mi-

lioni per sistemarli. «Con questi numeri - dice Alessandro Gerotto, presidente di Ance Veneto - è evidente che bisogna intervenire. a pagina 2

Servono 60 mila alloggi in Veneto «Costruzioni verticali e case per giovani»

L'Ance: «La nostra regione può fare da apripista per un nuovo grande piano». Ma occorrono centinaia di milioni

di **Martina Zambon**

VENEZIA L'assist della premier Giorgia Meloni dal Meeting di Cl a Rimini sul nuovo Piano Casa per le giovani coppie (pare per redditi fra 30 e 60 mila euro) è stato colto al balzo da Alessandro Gerotto, presidente dei costruttori di Ance Veneto che rilancia: «La regione può diventare un'avanguardia per il co-housing intergenerazionale, la residenzialità e lo *student housing*». Molto inglese per un problema spiccatamente italiano: la carenza cronica di alloggi di edilizia residenziale pubblica che, al netto delle evidenti difficoltà abitative del ceto medio, resta il primo gradino da risalire se si parla di emergenza abitativa.

L'avanguardia veneta possibile a cui allude Gerotto si basa su numeri importanti: secondo Ance in Veneto ci sono 49 mila alloggi pubblici, pari al 2,5% (la media nazionale è 3,8%) degli alloggi residenziali della regione. Insomma, in Veneto ci sono meno case pubbliche rispetto alle altre regioni e

moltissime in meno rispetto alla media di altri Paesi Ue (dati Housing Europe Observatory): 29% in Olanda e Danimarca, 24% in Austria, 16% in Francia, 9% Irlanda. Solo Germania e Spagna fanno peggio dell'Italia. Al netto del patrimonio complessivo di alloggi di proprietà pubblica (vedremo poi il capitolo dei privati che ha dinamiche altre) ciò che pesa sono le case Ater e di proprietà comunale a oggi vuote perché bisognose di manutenzioni. Secondo Ance sono più di 7.800, mentre quasi 9.000 sono interessate da interventi di manutenzione e 10.360 nuclei famigliari sono ancora in attesa di una casa. Numeri che, messi in fila, raccontano della «fame» di «case popolari», come si diceva un tempo. «Con questi dati - spiega Gerotto - è evidente che bisogna intervenire. Vanno aiutate soprattutto le famiglie monoreddito, i giovani, gli studenti. Le nostre città - penso a Venezia, Verona e Padova sono anche città universitarie e soffrono di carenza strutturale di posti letto per studenti fuori sede». Qui Ance

stima che per portare l'offerta di *student housing* ai livelli dei migliori Paesi europei, e quindi ad almeno il 20% del numero dei fuori sede, occorrerebbe aggiungere migliaia di posti a quelli esistenti. Senza contare le necessità delle imprese di cui riferiamo più diffusamente nel pezzo qui sotto.

Cosa propone Ance? In primis di riqualificare l'esistente, pubblico o privato che sia, perché lo sfondo del green deal non è affatto sbiadito: consumare altro suolo, soprattutto nel Veneto alluvionato a macchia di leopardo da un acquazzone dopo l'altro, non è consigliabile. E allora gli edili parlano anche di «sviluppo verticale». «Certo è che per varare un piano del genere - osserva Gerotto - serve un approccio diverso anche da parte delle Soprintendenze e, soprattutto, servono risorse, inutile girarci intorno. Il che significa chiamare in causa il mondo bancario ma anche pensare a incentivi fiscali robusti». No, non chiamiamolo per carità «nuovo Superbonus» ma, stringi stringi, forme di sostegno e in-

centivi allo svecchiamento del vetusto patrimonio immobiliare privato potrebbero essere funzionali alla rimessa sul mercato di quelle case private «sprangate» che restano l'altro corno del problema. Ance stima poi che la domanda di alloggi in Veneto sia di 60 mila unità. Un capitolo caro all'assessore regionale al Territorio, Cristiano Corazzari che è anche referente per la parte di edilizia pubblica: «L'intervento della premier risponde a una serie di richieste che da anni il sistema delle Regioni, attraverso Ater, fa al governo. Avere case pubbliche per categorie più fragili è una delle priorità ma, non si scappa, servono risorse». Secondo i dati della Regione, solo lievemente diversi da Ance, Ater complessivamente avrebbe in Veneto 35 mila alloggi più 17 mila dei Comuni. In totale si parla di 52 mila alloggi di cui una percentuale fra il 12 e il 15%, spiega Corazzari, ha bisogno di manutenzione e il costo medio per il riatto è intorno ai 50 mila euro. Prendendo un 13% di case da sistemare (poco meno di 6.800), a

CORRIERE DEL VENETO - VE

Data: 29.08.2025 Pag.: 1,2
 Size: 998 cm2 AVE: € 30938.00
 Tiratura:
 Diffusione:
 Lettori:



queste cifre, per rendere disponibile tutto il patrimonio di case pubbliche venete servirebbero 338 milioni di euro. «Fondamentale intervenire sul patrimonio pubblico - chiude Corazzari - ma va "aggredito" il mezzo milione di appartamenti privati e sfitti stimati sul no-

stro territorio. Come? Semplificando, ad esempio, le procedure di sfratto».

Sul tema interviene anche Giovanni Manildo, candidato del centrosinistra alle Regionali: «La casa è un diritto, non un lusso. Serve una svolta, con investimenti veri e scelte co-

raggiose. Benissimo che Giorgia Meloni annunci un piano casa, anche se dopo tre anni di governo si dovrebbe essere ai fatti, non alle promesse». E rilancia con un piano casa in 5 punti, da un'agenzia regionale unica che coordini le politiche abitative a 100 milioni l'anno

per cinque anni, per costruire nuovi alloggi e recuperare quelli inutilizzati».

Nodo soprintendenze

Secondo Ance c'è da risolvere anche il nodo dei troppi vincoli imposti

«Non solo le famiglie, anche per le imprese è un'emergenza»

L'avvocato Barzazi: tanti lavoratori fuori sede. In difficoltà soprattutto turismo, edilizia e manifatturiero

VENEZIA Guido Barzazi, esperto di diritto amministrativo, segue numerose aziende pubbliche e private e, dall'esperienza sul territorio, mette sul tavolo il «fattore foresteria».

Come legge l'intervento della premier sul Piano Casa?

«È un segnale importante ma lo scenario è molto complesso: oggi le imprese, soprattutto nei settori manifatturiero, edilizio e turistico, sono costrette a supplire alla carenza di politiche abitative con soluzioni autonome e spesso onerose».

Quali sono le cause?

«Le cause si intrecciano in un circolo vizioso: la carenza di lavoratori locali e la conseguente necessità di avvalersi sia della mobilità interna che dell'afflusso di lavoratori stranieri, è aggravata dalla limitata offerta di soluzioni abitative e dai costi degli alloggi in proporzione alle retribuzioni, sia in locazione che in proprietà, in particolare, nelle grandi città e ancor più nelle località turistiche».

Si parla di un intervento strutturale...

«In una prospettiva necessariamente attualizzata alla valorizzazione del patrimonio

esistente e al contenimento del consumo di suolo è necessario un intervento strutturale che manca dal Piano Casa Fanfani di quasi ottant'anni fa».

La Ue, per il 2025-2026, annuncia un Piano Casa da 10 miliardi, e l'Italia?

«A novembre 2024 Confindustria ha presentato un "Piano per l'abitare sostenibile" e l'indifferibilità di questa esigenza è stata avvertita a livello centrale con la previsione in finanziaria del Piano casa Italia che, però, sembra destinato a partire con fatica perché le risorse a sua disposizione saranno quelle già previste dalla precedente manovra e non

ci saranno ulteriori stanziamenti per vincoli di finanza pubblica. Il Piano avrebbe dovuto essere approvato a giugno di quest'anno ma è in attesa di un passaggio in Conferenza Stato-Regioni: nel frattempo è stata anticipata da una norma specifica per il settore turismo».

Che caratteristiche dovrebbe avere un Piano Casa efficace anche per le imprese?

«Ciò che serve è un intervento ampio perché il disagio abitativo non è più limitato a settori specifici ma è generalizzato, flessibi-

le perché le condizioni e le cause del disagio abitativo variano significativamente tra Regione e Regione, incisivo perché in questo andranno incanalate anche le risorse che provengono dal settore delle imprese. Lo scenario, quindi, sembra in rapida evoluzione, ma resta urgente un cambio di passo. Le imprese non possono continuare a

farsi carico, da sole, di un problema che attiene in primo luogo alla sfera delle politiche pubbliche».

Quindi quale ruolo per lo Stato?

«La questione abitativa è ormai trasversale, tocca ogni settore produttivo e richiede un intervento strutturale, flessibile e capillare, che tenga conto delle differenze territoriali ma anche della centralità del lavoro come motore di sviluppo. È essenziale che lo Stato torni a esercitare un ruolo di regia, mobilitando risorse, semplificando strumenti, valorizzando l'esistente e riconoscendo il ruolo sussidiario - ma non sostitutivo - delle imprese. Solo così, si potrà restituire al lavoro la sua piena centralità, senza che per fare impresa sia necessario dotarsi anche di una foresteria».



Esperto
 Guido Barzazi,
 esperto in
 diritto
 amministrativo

CORRIERE DEL VENETO - VE

Data: 29.08.2025 Pag.: 1,2
 Size: 998 cm2 AVE: € 30938.00
 Tiratura:
 Diffusione:
 Lettori:



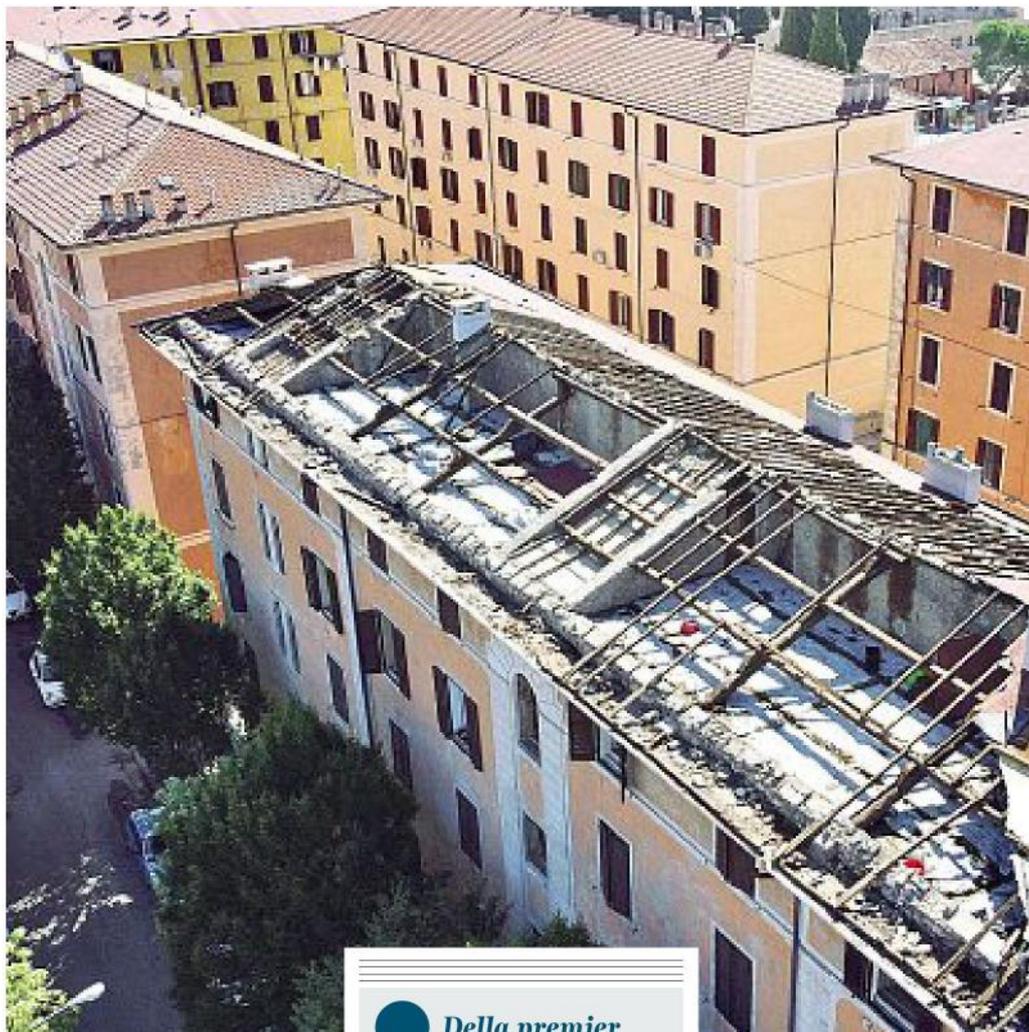
Hanno detto



Cristiano Corazzari
 La priorità, giustamente,
 sono gli alloggi Ater da
 sistemare ma va
 aggredito il patrimonio
 privato ancora sfitto



Giovanni Manildo
 Basta promesse, servono
 fatti, a partire da
 un'Agenzia unica sul
 territorio e 100 milioni
 l'anno per l'Ater



Della premier

L'ANNUNCIO

Il presidente del Consiglio, Giorgia Meloni, ha scelto la platea del Meeting di Cl a Rimini per annunciare futuri investimenti sull'emergenza abitativa. «Una delle priorità sulle quali intendiamo lavorare insieme al ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini - ha detto - è un grande Piano casa a prezzi calmierati per le giovani coppie, perché senza una casa è molto più difficile costruire una famiglia». Filtra che la misura sarà rivolta a cittadini con redditi fra i 30 e i 60 mila euro