

I temi per una politica della casa in Italia e in Europa

Ezio Micelli

Comitato scientifico di REbuild

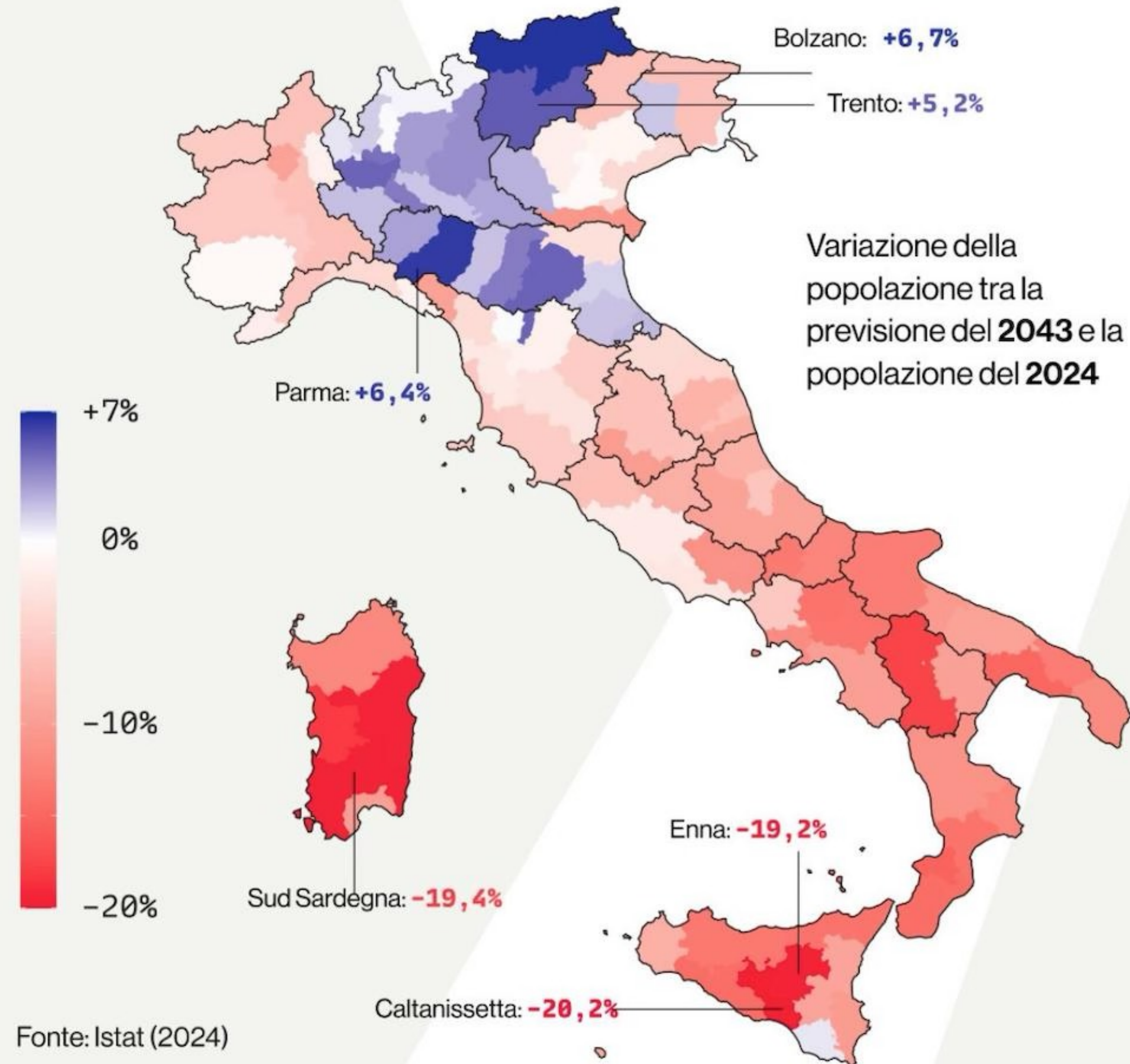
Università Iuav di Venezia

Trento, 23 aprile 2026

La popolazione italiana ha smesso di crescere ma si è profondamente riorganizzata sul territorio

Italia ed Europa si muovono su direttrici analoghe con problemi evidenti di **coesione** e **competitività**

Come cambierà la popolazione italiana in 20 anni?



Fonte: Istat (2024)



La **casa come infrastruttura**: funzionalità e accessibilità come variabili chiave per la competitività e la coesione europea e nazionale

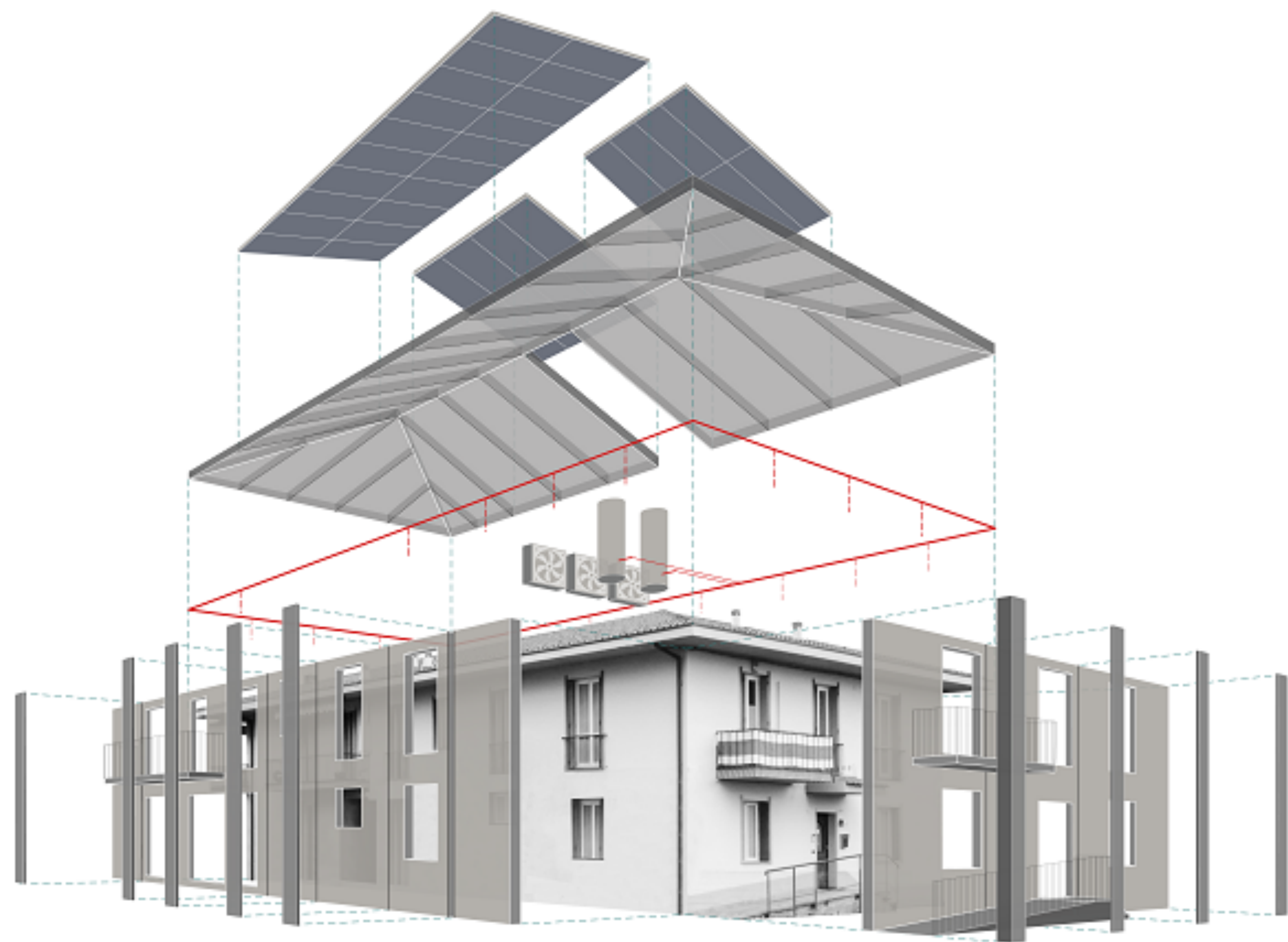
Se la casa è infrastruttura è soggetta a **politiche** che ne assicurino le caratteristiche di funzionalità e accessibilità

1. Il sostegno alle politiche della casa non può essere oggetto di esclusivo intervento pubblico.
Le **risorse** private devono partecipare e giocare la propria partita insieme al soggetto pubblico

2. La natura specifica della casa pone un problema di **regolazioni** - urbanistiche, ambientali, sociali - che non possono essere eluse.

E tuttavia i tempi devono essere coerenti con l'urgenza del tema

3. Efficienza e tempi contenuti riguardano anche le **costruzioni**. L'innovazione dei *Modern Methods of Construction* è fondamentale per lo sviluppo del comparto con costi e tempi ridotti

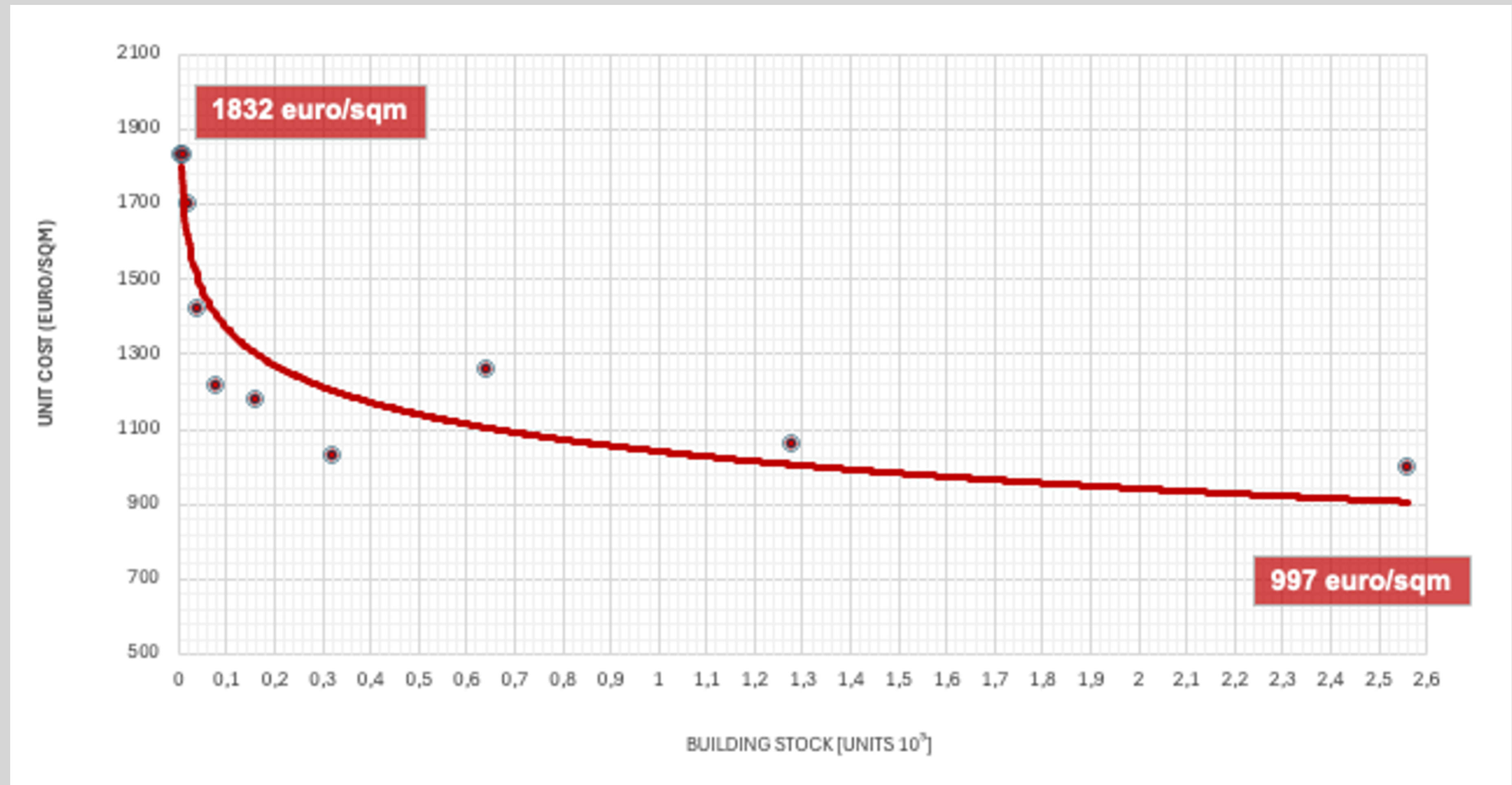




Curva di apprendimento e riduzione dei costi nell'edilizia off-site. Il caso francese

Il valore di costo negli interventi di deep retrofit relativi a **interventi sul patrimonio immobiliare pubblico in Francia** è sceso da un valore iniziale di **1.832 €/mq**, a **997 €/mq** sulla base di circa **2.500 unità completate**.

La riduzione complessiva dei costi grazie alle economie di apprendimento è pari al **45,6%**



Unit construction costs for aggregated houses by number of retrofitted units, with overlaid logarithmic regression curve

Il successo di una nuova politica europea e nazionale della casa si gioca anche sulla capacità di quest'ultima di saldarsi alle **agende** già esistenti: *casa green*, no consumo di suolo, economia circolare, economie di prossimità