LE IDEE

I COMMENTI

IMPACT ECONOMY

ABITAZIONI TROPPO CARE IL PIANO CASA NON BASTA DOBBIAMO RIGENERARE LE CITTÀ

Giovanna Melandri

Per la metà dei cittadini europei la mancanza di soluzioni accessibili è il problema più urgente. La risposta passa da strumenti come valutazioni di impatto, co-progettazione e social bond in una partnership tra pubblico e privato

Le città moderne sono il palcoscenico di un paradosso: motori dello sviluppo globale, ma anche luoghi dove le contraddizioni della crescita si manifestano con maggiore ferocia. La polarizzazione tra centri gentrificati e periferie marginalizzate, insieme all'aumento verticale dei costi dell'abitare, sta disegnando aree urbane socialmente frammentate e insostenibili. È in gioco la tenuta del patto sociale. I dati più recenti dell'Eurostat e dei principali osservatori sociali (Censis/Nomisma 2024) confermano un'emergenza strutturale: oltre il 50% dei cittadini europei identifica la mancanza di alloggi a prezzi accessibili come il problema più urgente. In Italia, la "povertà abitativa" non riguarda più solo le fasce marginali, ma colpisce il "ceto medio impoverito". A questo si somma una domanda crescente di servizi di prossimità – sanità territoriale e assistenza agli anziani – che il welfare pubblico, da solo, non riesce più a soddisfare in modo efficace. È un bene che la legge di bilancio abbia introdotto il "Piano Casa Italia" per far fronte all'emergenza abitativa con un focus su social housing, cohousing per anziani e alloggi per giovani con investimenti previsti per 560 milioni nel triennio 2028-30. Ma certo non basta. In questo scenario la rigenerazione urbana deve cambiare pelle. Non può più limitarsi al recupero volumetrico o alla semplice riqualificazione estetica, deve attingere alla "cassetta degli attrezzi" dell'Impact Economy. La dimensione della sfida richiede un'alleanza inedita e convinta, un grande patto nazionale tra Stato e mercato che veda protagonisti il Governo, Anci, imprese, finanza e terzo settore.

Il punto di svolta risiede nel superamento della logica puramente commerciale del settore immobiliare tradizionale, affiancando alle sue competenze imprenditoriali risorse pubbliche e strumenti di indirizzo e monitoraggio condivisi. Occorre indirizzare i progetti di rigenerazione dentro partenariati pubblico-privati costruiti sui modelli della finanza d'impatto che ha l'obiettivo di generare valore sociale e ambientale addizionale e misurabile all'esito dell'investimento, e dove la remunerazione del capitale viene legata al raggiungimento di obiettivi precisi come l'abbattimento del gap abitativo o la creazione di nuove infrastrutture sociali. Il presupposto è che da soli né investimenti pubblici né investimenti privati possono offrire risposte sufficienti alle nuove sfide abitative che solo un patto tra Stato e mercato fondato sulla massimizzazione dell'impatto generato può affrontare. Per coordinare questa massa critica di attori e risorse – dai beni immobili dismessi ai capitali privati e Esg, dalle risorse pubbliche al protagonismo delle imprese sociali – il modello dell'economia a impatto mette in campo tre strumenti metodologici fondamentali. Il primo sono i Modelli di Valutazione interpretati non come adempimento burocratico ex-post, ma piuttosto come strumento di gestione strategica e di progettazione. Connettere risorse, interventi e cambiamenti sociali permette di garantire trasparenza nell'uso dei fondi (Pnrr incluso) e orientare gli investimenti verso i bisogni reali. Il secondo è la Co-progettazione e il Design Thinking: la complessità urbana richiede infatti una concertazione serrata tra soggetti. Attraverso tali percorsi si può definire in modo collaborativo il perimetro degli interventi, facendo emergere i "saperi quotidiani" degli abitanti, i veri esperti dello spazio in cui vivono. Infine la Finanza Outcome-based: meccanismi come i Social Impact Bond o i Contratti ad impatto sociale consentono di legare il ritorno economico a risultati sociali certi e misurabili e garantiti da un outcome payer pubblico. L'accessibilità abitativa diventa così un indicatore di successo finanziario tanto quanto il rendimento del mattone. In conclusione è il tempo di una strategia di sistema nazionale fondata su indirizzi normativi certi e stabili, canalizzazione di risorse pubbliche, attrazione di capitali e attivazione di processi di ascolto, partecipazione e misurazione.

L'OPINIONE

È il tempo di una strategia nazionale fondata su norme certe, canalizzazione di risorse pubbliche, attrazione di capitali e processi di ascolto, partecipazione e misurazione

Le risorse a disposizione sono vaste: asset immobiliari degradati, capitali privati in cerca di impatto, competenze accademiche e valutative. Un Piano per la Rigenerazione ad Impatto, coordinato e visionario, che permetta di passare da progetti pilota isolati a una strategia sistemica nazionale.

Mettere a sistema questi strumenti significa trasformare i vincoli di bilancio delle amministrazioni e i "buchi neri" urbani in motori di equità. Non è solo una scelta etica, ma una necessità economica: città più inclusive sono città più resilienti, più sicure e vivibili e, anche più attrattive per capitali globali. La rigenerazione urbana è la nuova frontiera della politica economica ed industriale del Paese: è tempo di trattarla come tale.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

L'EDITORIALE

LEGGE CAPITALI, PIÙ INCERTEZZA SU MONTE DEI PASCHI

Walter Galbiati

segue dalla prima pagina

L'attuale ad, Luigi Lovaglio, è stato l'alfiere che schierando il Monte dei Paschi con i soci storici di Mediobanca e Generali, cioè Delfin e Caltagirone, ha permesso di arrivare dopo anni di battaglie alla conquista prima di Piazzetta Cuccia e a cascata dell'assicuratore triestino. Nonostante qualche mal di pancia tra gli azionisti, ha avuto il via libera di Banca d'Italia e Bce al suo piano che prevede la piena integrazione tra Mps e Mediobanca e per portarlo a termine chiede ora la rielezione nell'assemblea di aprile.

Per prima cosa deve essere designato come amministratore delegato nella lista del cda, dove troveranno posto 20 nomi, con la necessaria approvazione dei due terzi dei consiglieri di Mps (9 su 14). Molto probabilmente qui non ci sarà un voto contro, ma non sarà comunque sufficiente. Perché poi Lovaglio dovrà superare lo scoglio dell'assemblea in cui anche lui dovrà ottenere l'appoggio di buona parte dei soci.

La nuova Legge Capitali impone che una volta ottenuta la maggioranza, la lista del cda debba essere votata di nuovo ma per ogni suo singolo componente. Se i nomi della lista sono 20, per legge un terzo in più dei posti disponibili in consiglio che sono 15, di cui 12 per chi vince, otto nomi dovranno essere scartati. Ed è possibile che anche l'amministratore delegato o il presidente possano essere silurati. Sarebbe sufficiente che uno tra i grandi soci, Delfin con il 17,5%, Caltagirone con il 10,2%, il Ministero delle finanze con il 4,8% o Banco Bpm con il 3,7%, faccia venire meno il proprio appoggio che un nome risulti meno votato di un altro e salti.

L'OPINIONE

La nuova Legge capitali impone che una volta ottenuta la maggioranza, la lista del cda debba essere votata di nuovo ma per ogni suo singolo componente

L'incertezza tra i soci, non tutti concordi nel volere Lovaglio alla guida di Monte dei Paschi, è acuita dalla nuova Legge Capitali che invece di rendere le banche più stabili e governabili le lascia in balia delle minoranze, perché con una quota anche non rilevante esiste la possibilità di silurare l'amministratore delegato in assemblea.

Se non ce la facesse Lovaglio, i due sostituti potrebbero essere Fabrizio Palermo e Corrado Passera. Il primo, già entrato come consigliere di Generali in quota Caltagirone, è l'amministratore delegato di Acea con alle spalle la guida di Cdp, la direzione finanziaria di Fincantieri e un passato da consulente delle banche in McKinsey. Passera, meno incline ad assumere l'incarico, è stato il numero uno di Banca Intesa, ministro dello Sviluppo economico con Mario Monti e di recente fondatore di Illimity, un'avventura bancaria non troppo fortuna conclusasi con la vendita a Banca Ifis. Uno scontro in assemblea sui nomi sarebbe da evitare e confermerebbe che la Legge Capitali vada cambiata.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

la Repubblica Affari&Finanza

Proteggiamo le foreste dalla prima all'ultima pagina

DIRETTORE RESPONSABILE: **Mario Orfeo**
VICE DIRETTORI: **Stefania Aloia, Carlo Bonini, Stefano Cappellini, Emanuele Farneti** (ad personam), **Walter Galbiati,** **Angelo Rinaldi** (art director)
CAPOREDATTORI CENTRALE: **Giancarlo Mola** (responsabile), **Andrea Iannuzzi** (vicario), **Alessio Balbi, Roberta Giani, Francesco de Core, Gianluca Moresco, Laura Pertici, Alessio Sgherza**

COORDINAMENTO ECONOMIA: **Walter Galbiati**

AFFARI & FINANZA
CAPOREDATTORE AFFARI & FINANZA: **Francesco Mimmo**

IN REDAZIONE: **Rosaria Amato, Sara Bennewitz, Flavio Bini, Emma Bonotti , Valentina Conte, Giuseppe Colombo, Alessandro Corbi, Gianni Del Vecchio, Vincenzo Di Zanni, Massimo Ferraro, Rinaldo Fontanarosa, Luca Iezzi, Andrea Greco, Diego Longhin, Giovanni Pons, Raffaele Ricciardi, Filippo Santelli, Irene M. Scalise, Carlotta Scozzari**

GRAFICI: **Memmo Biancongino** (caposervizio)

GEDI NEWS NETWORK S.P.A. Via Lugaro, 15 - 10126 - TO
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
PRESIDENTE : **Gabriele Comuzzo**
AMMINISTRATORE DELEGATO E DIRETTORE GENERALE: **Corrado Corradi**
CONSIGLIERI: **Gabriele Acquistapace, Fabiano Begal, Alessandro Bianco, Francesco Dini**
DIRETTORE EDITORIALE: **Mario Orfeo**
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di **GEDI Gruppo Editoriale S.p.A.**
PRESIDENTE: **Paolo Ceretti**
AMMINISTRATORE DELEGATO: **Gabriele Comuzzo**
PUBBLICITÀ: **A. Manzoni & C.**
Via F. Aporti 8 - Milano - Tel. 02/574941
SUPPLEMENTO AL NUMERO ODIERNO DE "LA REPUBBLICA"
TITOLARE TRATTAMENTO DATI: **Gedi News Network S.p.A.**
SOGGETTO AUTORIZZATO AL TRATTAMENTO DATI (REG. UE 2016/679): **il Direttore Responsabile della testata**

PEFC
PEFC/18-32-111

VkVSlyMjODMzMmQxZDEtYThkZi00OTQ0LThkMmItYTE2MDAxZDY3NmZmIyMjZjIwZTc3MmQtYWM2ZS00NThkLWI3NzEtZTY0ZWQ0MDU4OTEyIyMjMjAyNi0wMy0wMlQwODo0Mzo0MSMjI12FUg==