

COMUNICATO STAMPA

**Emergenza casa, Confindustria Assoimmobiliare e Assonime:
Italia un Paese con 35 milioni di case ma incapace di garantire condizioni abitative
adeguate nei territori e nei segmenti in cui la domanda si concentra.
Mancano 150mila alloggi nelle grandi città**

- *In Italia, un milione e mezzo di famiglie vive in condizioni di grave disagio abitativo*
- *Il 78,9% degli italiani ritiene che in passato fosse più facile acquistare casa. Tra i fattori che incidono maggiormente, più che l'aumento dei prezzi immobiliari, la debolezza dei redditi familiari, con una riduzione del 4% del reddito pro capite tra il 2004 e il 2024.*
- *Nelle grandi città si registra un deficit strutturale di 150mila alloggi all'anno, con Roma e Milano in testa, fattore che indebolisce la qualità di vita delle famiglie e blocca la mobilità territoriale*
- *Occorre creare un contesto normativo che favorisca il coinvolgimento dei capitali privati per realizzare immobili a prezzi accessibili e con caratteristiche strutturali adeguate concentrati laddove è presente la domanda reale*

Roma, 13 ottobre 2026 – Italia, l'emergenza abitativa non deriva da una carenza assoluta di abitazioni, ma da uno squilibrio tra la loro distribuzione sul territorio e i bisogni della domanda: le case non sono necessariamente dove servono e, soprattutto, non sempre sono disponibili a prezzi accessibili.

L'Italia conta complessivamente **35,6 milioni di abitazioni a fronte di meno di 26 milioni di nuclei familiari**: numeri che sembrerebbero indicare un'ampia disponibilità di alloggi, ma che in realtà celano un profondo squilibrio strutturale. Gran parte degli immobili inutilizzati si trova, infatti, in territori segnati da scarsa attrattività, mentre **i grandi poli urbani**, che trainano lo sviluppo economico nazionale e che polarizzano la domanda, **registrano un deficit medio di 150mila alloggi all'anno**. Uno scarto che si traduce in una progressiva insostenibilità dei costi abitativi per un crescente numero di famiglie e in una cronica carenza di offerta laddove la domanda è altissima, con Roma e Milano in testa con rispettivamente un fabbisogno di 39.300 e 34.600 unità abitative. Una tensione che si riflette direttamente sulla qualità della vita e sulla percezione dei cittadini: oggi **1,5 milioni di famiglie vivono in condizioni di grave disagio abitativo** e ben il 78,9% degli italiani ritiene che in passato fosse molto più facile riuscire ad acquistare una casa.

Sono questi i dati che emergono dalla ricerca "Abitare l'Italia di domani. Analisi, scenari e proposte per un mercato della casa accessibile e sostenibile", realizzata dal Centro di Ricerca e Documentazione Luigi Einaudi, Confindustria Assoimmobiliare e Assonime. Lo studio è stato presentato oggi a Roma, nella Sala del Refettorio di Palazzo San Macuto, durante l'evento "Abitare l'Italia di domani. Politiche pubbliche e capitali privati per la casa accessibile".

A partire da un'analisi delle caratteristiche e delle cause del disagio abitativo in Italia, la ricerca individua alcune priorità di intervento: valorizzare e recuperare il patrimonio immobiliare esistente, promuovere processi di rigenerazione urbana e, al contempo, creare un quadro normativo e regolatorio capace di favorire la partecipazione dei capitali privati istituzionali. Una condizione essenziale per sviluppare un'offerta abitativa adeguata per quantità e caratteristiche, economicamente accessibile e localizzata nei territori in cui la domanda è più forte. L'obiettivo è

superare gli attuali squilibri tra disponibilità di alloggi e fabbisogni abitativi, facendo leva sulla collaborazione tra risorse pubbliche e investimenti privati.

Queste indicazioni assumono particolare rilievo anche alla luce dell'attuazione del Piano Casa, che rappresenta un'importante opportunità per rafforzare e modernizzare l'offerta abitativa e rispondere in modo più efficace alle esigenze dei giovani e delle famiglie con redditi più contenuti.

*“La polarizzazione evidenziata dallo studio smentisce la narrazione di un patrimonio edilizio non utilizzato già sufficiente a coprire i bisogni della popolazione”, dichiara **Davide Albertini Petroni, Presidente di Confindustria Assoimmobiliare**: “è vero che in Italia esiste un importante numero di case inutilizzate ma questo stock abitativo, nella maggioranza dei casi, non si trova dove occorre realmente e non ha le caratteristiche strutturali che oggi occorrono. *Dobbiamo superare l'assunto secondo cui la questione abitativa si possa risolvere esclusivamente attraverso l'esistente: il patrimonio immobiliare inutilizzato si concentra perlopiù in aree segnate da una debole dinamica occupazionale e conseguentemente da una domanda modesta. La vera urgenza è ampliare l'offerta nei grandi poli urbani, dove si concentra l'offerta lavorativa e universitaria, immettendo nel mercato immobili a prezzi proporzionali alle disponibilità reddituali dei giovani e delle famiglie. Un tale obiettivo è raggiungibile solo mettendo gli investitori privati nelle condizioni di operare efficacemente in collaborazione con il settore pubblico. Questo significa andare oltre le tradizionali politiche di incentivazione all'acquisto e creare un ecosistema normativo favorevole allo sviluppo della locazione, non solo attraverso la proprietà familiare, ma anche attraverso le società istituzionali. È necessario rendere il nostro quadro normativo e fiscale più competitivo, così da attrarre i capitali verso il settore residenziale nei territori che ne hanno più bisogno*”.*

“Le recenti proteste in Spagna contro il caro-affitti dimostrano come l'emergenza abitativa possa diventare una questione sociale ed economica di primaria importanza - dichiara **Stefano Firpo, Direttore generale di Assonime**. - Anche in Italia occorre affrontare con tempestività le tensioni che interessano soprattutto le grandi città. La difficoltà di accedere ad un'abitazione a costi sostenibili non riguarda soltanto le fasce più vulnerabili: giovani coppie, studenti fuori sede, anziani soli, lavoratori immigrati ma incide sempre più sulle opportunità di lavoro, sulla mobilità delle persone e sulla competitività dei territori. È necessario agire sulla base di una analisi puntuale – che il rapporto mette a disposizione dei policymakers - delle molteplici esigenze abitative e sulla effettiva disponibilità e qualità dell'offerta presente nei diversi territori. Occorre un quadro di regole stabile e politiche pubbliche efficaci in grado di migliorare le condizioni che favoriscano gli investimenti privati nell'affordable housing e nella locazione a prezzi calmierati, in complementarità con le risorse pubbliche per farle lavorare in sinergia su un disegno di policy teso a fare dell'accesso alla casa una priorità”.

A frenare lo sviluppo di un'offerta abitativa adeguata, in Italia, è soprattutto l'anomalia di un mercato quasi totalmente affidato alle famiglie. **Oltre il 90% degli affitti è infatti in mano a piccoli proprietari, con appena 480.000 unità gestite da operatori istituzionali a fronte dei 2,85 milioni del Regno Unito e i circa 2 milioni in Germania e Francia.** A complicare ulteriormente il quadro delle locazioni interviene un fattore macroeconomico decisivo: la scarsa crescita dei redditi. Guardando a un orizzonte temporale più ampio, **tra il 2004 e il 2024 il reddito familiare pro capite al netto dell'inflazione si è addirittura ridotto del 4% in Italia**, mentre nell'Unione europea è aumentato in media del 22%. Questa crescita contenuta dei redditi reali è tra i fattori principali che alimentano il disagio abitativo: sebbene in Italia i canoni d'affitto non

abbiano registrato le impennate osservate in altri Paesi europei, la stagnazione salariale rende comunque problematico per molte famiglie sostenere i costi dell'acquisto e della locazione. Questa dinamica innesca un diffuso fenomeno di **housing cost overburden**, ossia il sovraccarico dei costi dell'abitare, che nel 2025 ha interessato una percentuale importante della popolazione italiana, accentuata soprattutto nelle grandi città e concentrata, purtroppo, nelle fasce di reddito più fragili: per le famiglie a basso reddito il peso dell'abitare è circa due volte e mezzo quello osservato per il resto della popolazione.

Per invertire la rotta, Confindustria Assoimmobiliare ha elaborato un pacchetto di misure, confluite nella ricerca, volte a rafforzare la stabilità del quadro normativo e a migliorare le condizioni degli investimenti nella locazione residenziale. L'obiettivo è mobilitare risorse private, in collaborazione con quelle pubbliche, per realizzare e riqualificare abitazioni a canoni accessibili nei territori dove la domanda è più forte. La leva fiscale rappresenta uno degli ambiti prioritari di intervento.

In particolare, viene proposta la facoltà, per gli operatori la cui attività prevalente è la locazione, di optare per l'imposizione IVA sulle locazioni e sulle cessioni abitative, in luogo dell'esenzione. Ciò renderebbe detraibile l'imposta sostenuta sui costi di acquisto, sviluppo e manutenzione, evitando che si ripercuota sui canoni e migliorando la sostenibilità economica delle operazioni. A questo intervento si affianca il riconoscimento della natura strumentale degli immobili residenziali destinati all'affitto professionale, così da consentire agli operatori l'ammortamento, la piena deducibilità dell'IMU dal reddito d'impresa e la capitalizzazione dei costi di manutenzione. Si propone inoltre di riconoscere definitivamente la possibilità di fruire della cedolare secca anche quando il conduttore è una società e di equiparare le detrazioni per il recupero degli immobili in locazione ordinaria a quelle previste per l'abitazione principale.

Contatti ufficio stampa

Comin & Partners

Federica Gramegna, Media Relations Manager

Federica.gramegna@cominandpartners.com

M. 3382229807

Eleonora Artese, Consultant Media Relations

Eleonora.artese@cominandpartners.com

M. 3386596511