COMIN & PARTNERS

Rassegna Stampa

Emergenza casa, Confindustria Assoimmobiliare e Assonime:

Italia un Paese con 35 milioni di case ma incapace di garantire condizioni abitative adeguante nei territori e nei segmenti in cui la domanda si concentra.

Mancano 150mila alloggi nelle grandi città

13 ottobre 2026

COMIN & PARTNERS

QUOTIDIANI

Il Sole 24 ORE

13 Ottobre 2026

In Italia servono 151mila case l'anno: fabbisogno più alto a Roma e Milano

Immobiliare

Indagine Centro Einaudi per Assonime e Confindustria Assoimmobiliare

Rossella Savojardo

Un Paese con più case che famiglie, ma non per questo immune dall'emergenza abitativa. In Italia ci sono oltre 35,6 milioni di abitazioni e meno di 26 milioni di famiglie. Eppure, al netto delle case che ogni anno si liberano e possono tornare sul mercato, il Paese avrebbe bisogno di circa 151mila nuove abitazioni l'anno, per lo più nelle grandi metropoli. Anche in ottica prospettica, lo scenario migliora solo in parte: al 2040 il fabbisogno nazionale potrebbe scendere a 73mila unità, ma la pressione resterebbe concentrata nelle città del Centro-Nord. I dati arrivano dal rapporto "Abitare l'Italia di domani", realizzato dal Centro Einaudi per Assonime e Confindustria Assoimmobiliare, che verrà presentato oggi a Roma.

Stando all'analisi, a fronte di una domanda che lo scorso anno ammontava a circa un milione di unità abitative, l'offerta effettivamente riutilizzabile si ferma a 862mila. E le nuove costruzioni non bastano a colmare il divario: nel 2024 le abitazioni autorizzate erano poco più di 55mila. Il nodo non è solo quante, ma soprattutto dove. Il fabbisogno non è distribuito in modo uniforme: il Nord registra un deficit di circa 140mila alloggi l'anno, il Centro di 62mila. Il Mezzogiorno, al contrario, ha un eccesso di offerta riutilizzabile di 51mila unità. Il gap più alto è nell'area definita Nord metropolitano, con 100mila abitazioni (8,1 ogni mille abitanti), seguita dal Centro metropolitano con 45mila. Il Sud periferico, per contro, ha 76mila case in più di quante ne servano. Stringendo il perimetro alle singole città, Roma ha il fabbisogno più alto in valore assoluto: 39,3mila abitazioni l'anno. Seguono Milano (34,6mila), Torino (15,3mila), Bologna (13,1mila) e Firenze (10,7mila). In rapporto alla popolazione è Bologna la più sotto pressione, con 12,8 alloggi mancanti ogni mille abitanti, davanti a Firenze (10,8) e Milano (10,6). L'analisi prospettica al 2040 vedrebbe Roma scendere a 26,8mila e Milano a 20,1mila. Al Sud i gap sono bassi, ma non perché il mercato funzioni meglio. Napoli, con 3mila unità di fabbisogno, perde circa 15mila residenti l'anno per migrazione interna. «La polarizzazione smentisce la narrazione di un patrimonio edilizio non utilizzato già sufficiente a coprire i bisogni della popolazione - spiega Davide Albertini Petroni, presidente di Confindustria Assoimmobiliare -. In Italia esiste un importante numero di case inutilizzate, ma nella maggioranza dei casi, non si trova dove serve e non ha le caratteristiche che occorrono».

Firpo: «La difficoltà a accedere a una casa a costi sostenibili incide sulla competitività dei territori»

Le case vuote o abitate da non residenti sono circa 9,5 milioni e il rapporto cita una stima di 8,5 milioni di «case dormienti», ma non tutte sono utili o recuperabili: contano età, classe energetica e posizione. Ad esempio, dei 241mila alloggi liberati ogni anno dai decessi, lo studio ne considera riusabili solo 144mila. E il divario geografico è netto: una casa lasciata da un anziano solo torna sul mercato con una probabilità del 55% nel Nord metropolitano, appena del 20% nel Sud periferico. La crisi abitativa, inoltre, non riguarda più solo le fasce più fragili, ma investe ormai anche il ceto medio urbano. «La difficoltà di accedere ad un'abitazione a costi sostenibili incide sempre più sulle opportunità di lavoro, sulla mobilità delle persone e sulla competitività dei territori», evidenzia Stefano Firpo, direttore generale di Assonime. Per le due associazioni bisogna agire sull'offerta, con regole stabili e una fiscalità più competitiva che permetta agli investitori privati di lavorare col pubblico e di sviluppare soluzioni abitative dove serve di più.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

COMIN & PARTNERS

CORRIERE DELLA SERA

14 Ottobre 2026

Emergenza Casa: 1,5 milioni di famiglie nel disagio

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. Così un'indagine realizzata dal Centro di Ricerca e Documentazione Luigi Einaudi, Confindustria Assoimmobiliare e Assonime.

COMIN & PARTNERS

MILANO FINANZA

14 Ottobre 2026

LA MAGGIOR PARTE DELLE DOMANDE INSODDISFATTE SI CONCENTRA A ROMA E A MILANO

Nelle città mancano 150.000 case

Il gap verrebbe colmato se ogni anno il 5% delle abitazioni non utilizzate fosse immesso sul mercato. È quanto emerge dallo studio di Centro Einaudi, Assonime e Assoimmobiliare

DI SILVIA VALENTE

Oggi in Italia 1,5 milioni di famiglie vivono in condizioni di grave disagio abitativo. E i grandi poli urbani, «che trainano lo sviluppo economico nazionale e che polarizzano la domanda, registrano un deficit medio di 150mila alloggi all'anno». Lo racconta lo studio realizzato dal centro di ricerca e documentazione Luigi Einaudi, Confindustria Assoimmobiliare e Assonime, presentato durante il convegno *Abitare l'Italia di domani. Analisi, scenari e proposte per un mercato della casa accessibile e sostenibile*. In particolare, la «domanda è altissima» a Roma e Milano, con un fabbisogno inatteso rispettivamente di 39.300 e 34.600 case ogni anno. Le proiezioni al 2040 stimano una riduzione dei gap a livello nazionale, ma Roma e Milano resterebbero comunque in cima alla classifica rispettivamente con 26,8 mila e 20,1 mila case che non si trovano ogni anno.

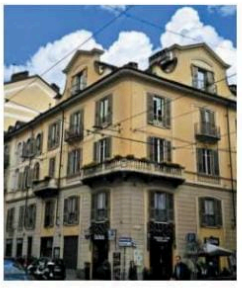
A trainare la domanda urbana sono tendenzialmente quattro driver: l'immigrazione dall'estero, il saldo positivo dei trasferimenti interni (cioè l'arrivo netto di residenti da altre aree italiane), la mobilità economica e professionale che genera cambi di abitazione legati a lavoro, reddito e carriera anche all'interno dello stesso mercato urbano e la domanda di studenti fuori sede e giovani che escono dalla famiglia di origine. Milano, ad esempio, rileva l'indagine, combina una domanda elevata da immigrazione, pari a circa 17,6 mila unità, con un saldo interno positivo di 12 mila unità e una domanda giovanile di circa 14 mila unità. Roma presenta valori ancora più alti in termini assoluti, con 19,8 mila unità legate all'immigrazione e 16 mila all'arrivo di giovani.

Questi numeri dimostrano che «l'emergenza abitativa non deriva da una carenza assoluta di abitazioni», d'altronde l'Italia «conta complessivamente 35,6 milioni di abitazioni a fronte di meno di 26 milioni di nuclei familiari». Ma il problema italiano è «lo 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», segnalano il Centro studi Luigi Einaudi, Assoimmobiliare e Assonime.

Il primo passo dovrebbe essere gestire il patrimonio di abitazioni non occupate in Italia, che non ha eguali tra le grandi economie europee. «Se anche solo il 5% di queste unità venisse riqualificato e immesso sul mercato ogni anno, il gap netto sarebbe più che colmato. La necessità non è solo costruire nuove case, ma anche far funzionare quelle che già esistono». Le città con mercati più dinamici presentano coefficienti medi di riusabilità più elevati, in testa c'è Milano con un valore medio di 0,60. Al contrario, molte città metropolitane del Mezzogiorno combinano tassi di abitazioni non occupate elevati con coefficienti di riusabilità più bassi. Record negativo per Reggio Calabria con un coefficiente medio pari a 0,32.

Navigando tra i dati della ricerca *Abitare l'Italia di domani*, da segnalare che quasi otto italiani su dieci sono convinti che in passato fosse molto più facile riuscire ad acquistare una 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 (mentre nell'Unione Europea è aumentato in media del 22%).

La stagnazione salariale, rileva lo studio, rende problematico per molte famiglie sostenere i costi dell'acquisto e della locazione. In materia di affitti, lo studio segnala un'anomalia: oltre il 90% delle locazioni è 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. (riproduzione riservata)





il Resto del Carlino

14 Ottobre 2026

A CACCIA DI UN TETTO
Questa città non è un albergo

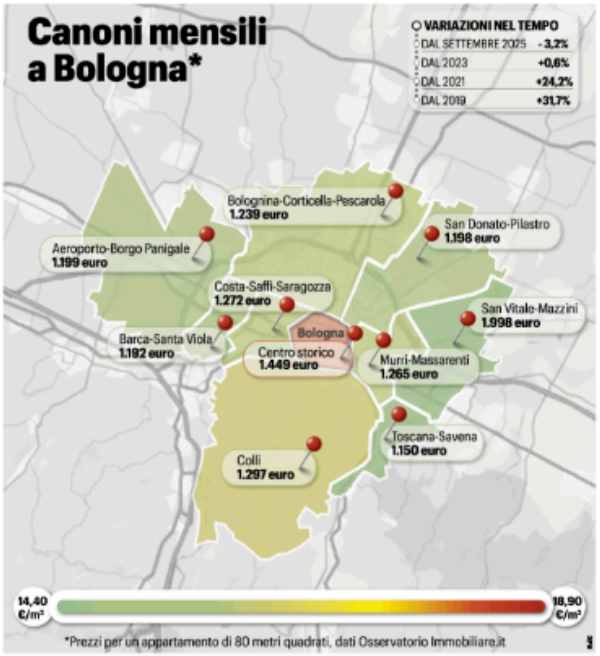
Affitti, un peso insopportabile
Troppo alti per il 90% dei bolognesi E uno su tre vuol fuggire nei paesi

Le Inchieste del Carlino

Casa, i dati Udicon certificano la difficoltà di potersi permettere l'alloggio nei quartieri cittadini
Negli ultimi due anni, il 23,3% dei residenti ha già dovuto cambiare casa a causa dei prezzi

Inizia oggi sul *Carlino* un viaggio a tappe per raccontare l'aumento dei prezzi a Bologna. Dalla caccia a un alloggio, al boom degli affitti (residenziali e turistici) passando per la spesa che facciamo tutti i giorni al supermercato, per il caro-energia e i trasporti, il nostro giornale accompagnerà il lettore tra i rincari, per toccare con mano se e quanto sia più difficile vivere nella nostra città, anche per il cosiddetto ceto medio, composto da insegnanti, professionisti, infermieri, operatori del terzo settore.

di **Filippo Donati**



Vietato abitare: la corsa verso l'alto degli affitti ha ormai assunto la forma di una tenaglia che, giorno dopo giorno, si stringe sempre di più al collo dei bolognesi, quelli che lo sono dall'infanzia e quelli – studenti, infermieri, insegnanti, autisti – che sarebbero voluti diventarlo, salvo decidere di fare rotta altrove. «Per più di nove bolognesi su dieci, il 93%, la spesa per l'affitto ha superato la soglia di guardia – attacca Udicon Emilia-Romagna –, arrivando a pesare per oltre un terzo sul reddito netto mensile familiare».

Per il 10% degli intervistati da Udicon l'affitto supera i mille euro al mese, mentre per il 65% si attesta fra i 400 e gli 800 euro, spese condominiali escluse. «Una persona su cinque spende per l'affitto metà del proprio stipendio», evidenzia il commissario regionale Udicon Antonio Rachele.

Le percentuali snocciolate dall'Unione per la difesa dei consumatori sono implacabili: negli ultimi due anni un bolognese su quattro – il 23,3% – ha già dovuto cambiare casa a causa di un affitto diventato insostenibile.

Bologna, che si accingeva a tagliare nuovamente il traguardo dei 400mila residenti, vede invece in atto una 'fuga dalla città'. Il 37% degli intervistati sta cercando una nuova casa esclusivamente in provincia, oppure vi si è già trasferito».

Una cifra che paradossalmente avrebbe potuto essere più alta se nel frattempo non si fosse innescata pure la crisi dei carburanti, che ha frenato la partenza verso i comuni della provincia da parte di quelle famiglie che temono di bruciare nei trasporti quanto risparmiato alla voce 'affitto'.

Gli affitti brevi sono i diretti responsabili solo in un caso su tre: per un terzo degli intervistati la barriera all'affitto è posta invece dalle eccessive richieste avanzate dai proprietari di casa, terrorizzati dalle morosità, quali ad esempio la richiesta di multipli contratti a tempo indeterminato.

I numeri di Nomisma disegnano una geografia del costo dell'abitare in città: l'affitto al metro quadro su base mensile, secondo le principali piattaforme, tocca i 18 euro in centro, per poi scendere a 16,2 sui colli; a 15,9 in Saragozza, Saffi e via Andrea Costa; a 15,8 in Massarenti e Murri, fino ai 14,3 di Savena e via Toscana. Scarti all'apparenza contenuti tra il centro e la relativamente remota via Toscana si spiegano in quanto la fotografia della proposta esistente è distorta da un mercato talmente saturo da rendere elevatissimo l'affitto in pressoché qualunque porzione della città.

Non è una sorpresa che il 23% dei bolognesi non rientri fra coloro per cui la spesa per l'affitto è nei limiti della sostenibilità, calcolata sui 50.256 euro di reddito medio annuale.

Anche il Centro di ricerca e documentazione Luigi Einaudi, in uno studio realizzato in collaborazione con Confindustria Assoimmobiliare e Assonime, lancia l'allarme: «I grandi poli urbani registrano un deficit medio di 150mila alloggi all'anno. Il 78,9% degli italiani ritiene che in passato fosse molto più facile riuscire ad acquistare una casa. Tra i fattori che incidono maggiormente – proseguono Confindustria e Centro Einaudi –, più che l'aumento dei prezzi immobiliari, pesa la debolezza dei redditi familiari, con una riduzione del 4% del reddito pro capite tra il 2004 e il 2024, mentre nell'Unione europea è aumentato in media del 22%».

Questa crisi vede le istituzioni assenti o quasi: lo studio evidenzia «l'anomalia di un mercato quasi totalmente affidato alle famiglie: oltre il 90% degli affitti è infatti in mano a piccoli proprietari, con appena 480mila unità gestite da operatori istituzionali, a fronte dei 2,85 milioni del Regno Unito e dei circa due milioni in Germania e Francia».

Uno scenario di crisi profonda che agli italiani costa letteralmente la salute: sempre Udicon lancia l'allarme sulla «stabilità emotiva delle famiglie», dal momento che «oltre un cittadino su due dichiara di vivere nel terrore di dover abbandonare la propria abitazione a breve, definendo le proprie spese correnti 'al limite'». Una 'generazione Maricarmen', per citare il caso della 80enne spagnola che per anni ha convissuto con la paura dello sfratto, deceduta poi in ospedale dopo l'esecuzione del provvedimento.

Il problema ha già modificato la demografia cittadina, portando all'assottigliamento di quella che era una componente importante del dna cittadino, quella cioè degli studenti fuori sede – una galassia popolata da figure come Pino Cacucci, Marcello Fois, Andrea Pazienza – oggi sempre meno numerosi nel totale degli iscritti all'Università di Bologna, come evidenziato anche dal rettore Giovanni Molari.

A QUATTRO CIFRE

Per un intervistato su dieci nello studio, il canone mensile supera addirittura la soglia di mille euro

LO STUDIO CONFINDUSTRIA

«I grandi poli urbani registrano un deficit medio di 150mila alloggi all'anno E i redditi familiari sono in calo del 4%»

COMIN & PARTNERS

L'identità
Quotidiano Online

14 Ottobre 2026

I DATI ISTAT, IL REPORT ASSONIME: MANCANO 150MILA ALLOGGI L'ANNO

Casa, amarissima casa Ci costa il 100% in più

di CRISTIANA FLAMINIO



(© Ieragoeconomico)

Siamo andati a passo di carica dritti dentro il burrone. Abbiamo fatto i compiti a casa, tutte le riforme possibili e immaginabili. Abbiamo introiettato il senso di colpa di essere indebitati. Di aver fatto troppi buffi e di essere costretti adesso a pagare gli interessi sugli interessi. E, per questo, siamo stati disposti a tutto. A rinunciare a tutto. A cominciare dall'idea di Paese che c'era. Che avevamo e a cui abbiamo voltato le spalle in nome della modernità. E no, non c'entra niente la nostalgia di un mondo che non c'è più. Ma che, forse, era più vivibile. E dove comprare casa, e quindi metter su famiglia, sicuramente era più facile. Lo crede, secondo un recente studio, poco meno dell'80 per cento degli italiani. E hanno tutti ragione.

Ora che ci stanno anche i numeri ufficiali dell'Istat, sarà davvero difficile prendersela coi bias cognitivi, battarla in caciara evocando chissà quali astruse teorie psicoanalitiche. In un quarto di secolo, dal 2000 fino al 2025, i prezzi delle case hanno registrato incrementi superiori al 100 per cento. Sissignori, avete capito bene. Il valore degli immobili s'è duplicato. Ma c'è poco da festeggiare. Perché non significa che chi ha ereditato la piccola abitazione dei genitori, o magari dei nonni, sia diventato improvvisamente ricco. Niente di tutto ciò. Vuol dire, più semplicemente, che per chi compra i prezzi sono lievitati. Rendendo, sostanzialmente, un'impresa titanica quella di riuscire a mettere un tetto sulla testa alla propria famiglia. Ammesso, e non concesso, che la si abbia già una famiglia. Sì, perché solitamente, prima ci si procura un'abitazione e poi ci si sposa e si fanno figli. Ecco, in Italia non si può fare quasi più nulla di tutto ciò. Men che mai nell'ordine tradizionale delle cose.

E dire che, in fondo, poteva andarci anche peggio. Sembra folle. Ma non lo è. Siamo stati capaci, in un certo senso, di resistere (nei limiti del possibile) alle folate che altrove hanno portato i fondi a impadronirsi dei patrimoni immobiliari di intere città. In Spagna, la triste fine della signora Maricarmen Abascal rappresenta la testimonianza più nitida. La donna, malata e anziana, era stata sfrattata dal suo appartamento, in cui viveva fin dai tempi della dittatura di Francisco Franco, nel 1956, quando suo padre la ottenne in affitto. Non prima, però, di aver subito altri quattro tentativi di sfratto e l'imposizione di un canone che nel frattempo era salito del 275 per cento. Se l'Italia ha resistito è stato perché, ai tempi (ingiustamente) vituperati della Prima Repubblica, l'acquisto di un immobile non pesava granché sulle famiglie. E, anzi, diventare proprietari del proprio appartamento rappresentava, oltre a uno status sociale, anche un preciso obiettivo di politica economica. Benessere, più o meno e nei limiti del possibile, più diffuso. Poi è arrivato il green, gli obblighi. Le privatizzazioni e le manovre. In mezzo, le grandi campagne contro i (presunti) "sacchi" non appena un sindaco o chi per lui si metteva in testa di poter firmare una licenza edilizia. Così siamo arrivati che di abitazioni ce ne son poche. E ce ne son di meno proprio lì dove servirebbero di più. E cioè nelle grandi città. Siamo in un'epoca in cui le metropoli o comunque le città di dimensioni maggiori richiamano un numero sempre più grande di persone dalla periferia. Più occasioni di lavoro, a condizioni migliori. Almeno in teoria. Il risultato è che i piccoli centri si fanno deserti, le aree interne si allargano a macchia d'olio, e si avvera, purtroppo, la comica profezia del ragazzo di campagna di Renato Pozzetto. Spazi ridottissimi a prezzi da attico. Tac.

Il tema della casa, quindi, non è solo italiano. Semmai è anche italiano. La crisi abitativa è un problema che affligge tutto il Vecchio Continente. In Italia, come riferisce uno studio di Confindustria Assoimmobiliare e Assonime, ci sono ben 1,5 milioni di famiglie a vivere una condizione di grave disagio abitativo. C'è un deficit di case che assomma a ben 150mila immobili l'anno. Un "rosso" che morde Roma e Milano più che ogni altra città. A ciò s'assomma la stagnazione salariale: i redditi familiari sono scesi del 4%, in media, tra 2004 e 2024 (dati Ue). Per queste ragioni, secondo il report, il Piano casa fortemente voluto dal governo "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". Già, perché la risposta non è limitare la proprietà privata, come vorrebbe la Ue con gli affitti brevi o come pretenderebbe la sinistra piazzaiola e veteromarxista. È molto più semplice: costruire più case.

COMIN & PARTNERS

IL TIRRENO

14 Ottobre 2026

Emergenza

Case in Italia 150mila in meno ogni anno



Roma. In 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: 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.

COMIN & PARTNERS

la Provincia PAVESE

14 Ottobre 2026

Emergenza

Case in Italia 150mila in meno ogni anno



Roma. In 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: 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.

COMIN & PARTNERS

LA NUOVA
Nuova Sardegna

14 Ottobre 2026

Emergenza

Case in Italia 150mila in meno ogni anno



Roma. In 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: 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.

COMIN & PARTNERS

DIAC Diario
INFRASTRUTTURE E AMBIENTE COSTRUITO

14 ottobre 2026

ASSOIMMOBILIARE, ASSONIME E CENTRO EINAUDI

"Piano Casa passo positivo, ma incompleto: mancano leva fiscale e riforma urbanistica. Sui risultati peserà come sarà attuato"

14 Ott 2026 ▶ **di Giorgio Santilli**

Il Rapporto svolge una dignosi della questione abitativa italiana che "non si pone come un problema di quantità aggregata", ma piuttosto come disagio circoscritto a specifici segmenti della domanda: giovani, studenti, famiglie a basso reddito, lavoratori mobili e specifici territori urbani, prevalentemente al Nord. Il fabbisogno netto stimato è di 150mila abitazioni l'anno. Fra le misure urgenti che potrebbero portare risultati importanti c'è l'uso della leva fiscale in favore degli operatori professionali che investano in immobili da destinare alla locazione. Necessaria anche la riforma delle norme urbanistiche e autorizzative ordinarie, mentre i commissari possono dare una spinta iniziale, ma non risolvere il problema. Sull'attuazione pesano "un reticolo di decreti, convenzioni e riprogrammazioni da fare".



Assonime (Associazione delle società quotate in Borsa) e Confindustria Assoimmobiliare (Associazione degli investitori e operatori immobiliari) non avevano ancora espresso un giudizio compiuto sul Piano Casa e sulle politiche abitative di cui il Piano Casa costituisce il primo passo. Lo hanno fatto promuovendo un Rapporto curato e realizzato dal Centro Luigi Einaudi, "Abitare l'Italia di domani", che

individua numerosi aspetti positivi delle misure varate dal governo (l'attenzione alla "fascia grigia", la scelta di fondare parte dell'attuazione sul partenariato pubblco-privato e quella di valorizzare il patrimonio pubblico recuperando e rifunzionalizzando immobili inutilizzati e privielgiando la riqualificazione dell'esistente) ma al tempo stesso denuncia "alcuni nodi che il Piano non scioglie, e che coincidono in larga parte con le leve che esso attiva solo a metà".

In particolare, il nodo fiscale, che "non affronta in modo strutturale il trattamento fiscale della locazione professionale", uno dei divari giganteschi che ci dividono da altri Paesi europei più avanzati. E, soprattutto, il nodo dell'attuazione, dove "la distanza tra le risorse complessivamente annunciate (oltre dieci miliardi) e le dotazioni effettivamente stanziate è ampia, e il risultato dipenderà da adesioni regionali, riprogrammazioni, e un fitto reticolo di decreti e convenzioni ancora da adottare". Un nodo di sistema che sospende un'enorme spada di Damocle sul Piano Casa e, in particolare, sul secondo pilastro di cui il Rapporto apprezza il tentativo sincero - confermato dalla presenza dell'amministratore delegato di Invimit Sgr, Stefano Scalera - di "convogliare in un unico strumento di finanziamento risorse provenienti da una molteplicità di fonti, in particolare da enti locali, in quanto ciò consente di coniugare una regia finanziaria nazionale con la prossimità territoriale", favorendo con la gestione centralizzata "il coinvolgimento di operatori professionali e investitori istituzionali, rendendo disponibili competenze gestionali e capacità di strutturazione finanziaria essenziali per assicurare scalabilità e continuità agli interventi". Giudizio sospeso, tuttavia, in attesa di verificare come funzionerà il regolamento di gestione del Fondo, "che deve rappresentare uno strumento attrattivo

per il mercato, assicurando al contempo semplicità procedurale, certezza dei tempi e sostenibilità economico-finanziaria delle operazioni".

Il Rapporto del Centro Luigi Einaudi è, in realtà, molto più che non una valutazione delle misure messe a punto dal governo: svolge una fotografia e un'analisi della questione abitativa italiana che - è una delle conclusioni - "non si pone come un problema di quantità aggregata", ma piuttosto come disagio circoscritto a specifici segmenti della domanda: giovani, studenti, famiglie a basso reddito, lavoratori mobili e specifici territori urbani, prevalentemente al Nord. Il fabbisogno netto stimato è di 150mila abitazioni l'anno. La diagnosi accurata non toglie che le misure proposte dal Rapporto per risolvere la questione abitativa e la lettura del Piano Casa in controluce rispetto alle misure proposte costituiscano il cuore del Rapporto.

La prefazione di Tononi e Albertini Petroni: Piano Casa passaggio importante, ma serve quadro stabile e coerente

Non a caso, nella prefazione, il presidente di Assonime, Massimo Tononi, e il presidente di Confindustria Assoimmobiliare, Davide Albertini Petroni, definiscono subito gli estremi del sentiero in cui si muovono proprio le valutazioni sulle policy. Se la casa "è una questione di rilevanza nazionale, che impone di superare la contrapposizione tra intervento pubblico e iniziativa privata", il Piano casa rappresenta "un passaggio importante" e "la scelta di puntare sul recupero del patrimonio esistente, sullo sviluppo di housing sociale e sul rafforzamento degli

strumenti di partenariato pubblico-privato intercetta alcune delle principali esigenze che emergono dalla ricerca". Si batte ancora su questi punti. Al tempo stesso, però, Tononi e Albertini Petroni mettono in guardia da un ulteriore rischio, che "l'analisi contenuta in questo documento mostra come l'efficacia delle politiche abitative dipenderà anche dalla capacità di inserire gli interventi in un quadro stabile e coerente, nel quale strumenti fiscali, finanziari, urbanistici e amministrativi concorrano verso il medesimo obiettivo".

Due sono gli aspetti che vengono considerati carenti nel Piano casa, la leva fiscale e il quadro normativo urbanistico, troppo sbilanciato sul breve periodo dell'azione del commissario straordinario e poco attento alle riforme delle procedure ordinarie.

La leva fiscale per favorire gli investimenti degli operatori istituzionali in immobili adibiti a locazione

La leva fiscale, anzitutto. "Senza una riduzione del carico che grava sull'investitore professionale del locativo - dice il Rapporto - anche le migliori garanzie pubbliche e le migliori architetture di partenariato producono risultati modesti, perché il costo del capitale parte da un livello troppo alto. Tra le principali correzioni proposte si segnala, innanzitutto, il riconoscimento della natura strumentale dei fabbricati abitativi detenuti da chi svolge professionalmente attività di locazione, così da consentire l'ammortamento, la capitalizzazione dei costi di manutenzione e la piena deducibilità dell'IMU dal reddito d'impresa". Sul versante delle detrazioni previste per gli oneri sostenuti per il recupero del patrimonio edilizio, "le misure previste per le

unità immobiliari adibite ad abitazione principale potrebbero essere estese anche agli immobili oggetto di locazioni ordinarie. Inoltre, la possibilità di fruire della cedola secca potrebbe essere riconosciuta anche nei casi in cui il conduttore sia una società e, ancora, altre misure di favore potrebbero riguardare il regime IVA delle locazioni e le misure dell'imposta di registro". Una ulteriore proposta riguarda "la possibilità di contribuire al finanziamento dell'edilizia sociale o di interventi di rigenerazione urbana in alcune grandi città e aree metropolitane mediante meccanismi di compartecipazione territoriale".

La leva urbanistica e autorizzativa incompleta, i commissari non bastano

Se il Rapporto si rende perfettamente conto che le accelerazioni autorizzative costituiscono l'elemento di scambio con l'impegno richiesto ai soggetti privati del terzo pilastro in termini di edilizia convenzionata (70%), allo stesso tempo svolge un'analisi cruda sui pericoli di mettere queste semplificazioni nelle mani di un commissario straordinario (punto sui ha molto battuto anche Scalera nel dibattito che è seguito all presentazione del Rapporto). "Un maggiore coinvolgimento dei diversi livelli territoriali nella *governance* del Piano - rileva il Rapporto - potrebbe, in questa prospettiva, favorire l'individuazione delle priorità e il coordinamento degli interventi, contribuendo ad accelerarne l'attuazione. Il ricorso a poteri commissariali e a strumenti derogatori per accelerare gli interventi — un approccio simile in linea di principio a quello adottato in altre circostanze (opere PNRR) — è utile nella fase di avvio, ma conferma per contrasto la necessità di una riforma organica delle regole

ordinarie della disciplina urbanistica e dell'edilizia nazionale". Le misure straordinarie "possono rappresentare un utile fattore abilitante nella fase di avvio del programma, ma non possono costituire una soluzione permanente". Ma per garantire nel tempo la capacità del sistema di rispondere alla domanda abitativa e attrarre investimenti "è indispensabile intervenire sulle cause profonde delle inefficienze autorizzative e procedurali che oggi rallentano la trasformazione urbana e immobiliare".

La precisazione finale opera con il bilancino per trovare il giusto equilibrio. "È una esigenza reale che tuttavia non rovescia il giudizio: il Piano è un passo avanti significativo, e la riforma delle regole ordinarie ne è il naturale complemento, non l'alternativa".

Anche la conclusione del Rapporto si ascrive a questo tentativo di trovare un equilibrio fra luci e ombre del Piano Casa. "Il problema della casa - scrive il Rapporto - è complesso ed è per questo che ogni singola misura, da sola, non ha la forza di risolvere la questione abitativa: è piuttosto la loro composizione coerente, insieme alla stabilità del quadro normativo, a determinare una politica complessivamente efficace. Il messaggio che attraversa l'intero Rapporto è, in fondo, semplice: l'Italia non ha bisogno di inventare modelli nuovi. Le architetture che funzionano esistono, in Europa e in forma embrionale anche nel nostro stesso Paese; le risorse private disponibili esistono; le condizioni di mercato aprono finestre di opportunità. Ciò che manca - e qui il passaggio è significativo - è un quadro stabile e coerente di piccole spinte e di incentivi che trasformino l'interesse in investimento, e che facciano della rigenerazione del costruito e della locazione accessibile non un'eccezione virtuosa,

ma la modalità ordinaria con cui l'Italia può scegliere di rispondere al bisogno di casa dove esso si manifesta. È questa la posta in gioco, non tanto della riforma quanto dell'affinamento delle politiche abitative dei prossimi anni".

COMIN & PARTNERS

AGENZIE

COMIN & PARTNERS

ANSA

13 ottobre 2026

In Italia 1,5 milioni di famiglie vivono in grave disagio abitativo

(ANSA) - ROMA, 13 OTT - Un milione e mezzo di famiglie vive in condizioni di grave disagio abitativo e il 78,9% degli italiani ritiene che in passato fosse più facile comprare casa. Sono i dati della ricerca "Abitare l'Italia di domani", di Centro Luigi Einaudi, Confindustria Assoimmobiliare e Assonime, presentata oggi a Roma. Nelle grandi città, rileva lo studio, c'è un deficit medio di 150mila alloggi all'anno, con Roma e Milano in testa per fabbisogno (39.300 e 34.600 unità). Uno scarto che, per la ricerca, 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. Non è una carenza assoluta di case: l'Italia ne conta 35,6 milioni per meno di 26 milioni di nuclei familiari, ma gran parte degli immobili inutilizzati è in territori poco attrattivi. Tra le cause che frenano l'offerta, secondo lo studio, c'è un mercato quasi interamente affidato alle famiglie: oltre il 90% degli affitti è in mano a piccoli proprietari, con 480mila unità gestite da operatori istituzionali contro i 2,85 milioni del Regno Unito e circa 2 milioni di Germania e Francia.

COMIN & PARTNERS

13 ottobre 2026

CASA: ASSOIMMOBILIARE E ASSONIME, IN ITALIA GRAVE DISAGIO ABITATIVO PER 1,5 MLN FAMIGLIE =

(Adnkronos) - Oggi in Italia 1,5 milioni di famiglie vivono in condizioni di grave disagio abitativo. E' quanto emerge 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, secondo il quale l'Italia conta 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 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. Ben il 78,9% degli italiani ritiene che in passato fosse molto più facile riuscire ad acquistare una 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 (mentre nell'Unione europea è aumentato in media del 22%). La stagnazione salariale, rileva lo studio, rende problematico per molte famiglie sostenere i costi dell'acquisto e della locazione. Inoltre, lo studio segnala 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 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. 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.

Per Davide Albertini Petroni, presidente di Confindustria ASSOIMMOBILIARE, "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".

13 ottobre 2026

Assoimmobiliare: mancano 150mila alloggi nelle grandi citta'

(Il Sole 24 Ore Radiocor) - Roma, 13 ott - “I grandi poli urbani, che trainano lo sviluppo economico nazionale e che polarizzano la domanda, registrano un deficit medio di 150mila alloggi all’anno”. Lo dice lo studio a cura di Confindustria Assoimmobiliare e Assonime, presentato questa mattina a Roma nel convegno “Abitare l’Italia di domani. Analisi, scenari e proposte per un mercato della casa accessibile e sostenibile”. In particolare, la “domanda è altissima” a Roma e Milano, con un fabbisogno rispettivamente di 39.300 e 34.600 unità abitative. Secondo lo studio “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”.

“La vera urgenza - ha sottolineato il presidente di Confindustria Assoimmobiliare Davide Albertini Petroni - 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”. “È necessario - aggiunge - 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 - commenta il direttore generale di Assonime Stefano Firpo - dimostrano come l’emergenza abitativa possa diventare una questione sociale ed economica di primaria importanza. 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”.

13 ottobre 2026

Costruzioni: Mazzetti, da domani voto su emendamenti su testo unico

(Il Sole 24 Ore Radiocor) - Roma, 13 ott - “Da domani inizieremo a votare gli emendamenti al testo unico delle costruzioni e spero entro la fine dell’anno che sia approvato alla Camera”. Lo ha detto la deputata Erica Mazzetti (FI), intervenendo al convegno promosso da Assoimmobiliare e Assonime sull’emergenza abitativa, questa mattina a Roma. La legge delega sul testo unico delle costruzioni, ha ricordato Mazzetti, è stato licenziato dal Consiglio dei ministri lo scorso dicembre. Nell’iter parlamentare sono state svolte 120 audizioni e sul testo sono stati presentati 400 emendamenti.

13 ottobre 2026

Piano casa: Scalera (Invimit), su investimenti privati resta 'rischio regolatorio'

(Il Sole 24 Ore Radiocor) - Roma, 13 ott - Il Piano casa (attuato con il Dl 66/2026) è intervenuto per ridurre il rischio regolatorio in modo da favorire chi vuole investire nel settore abitativo “ma il problema è che ancora non si vedono gli effetti del Dl 66, per cui il rischio regolatorio è ancora prezzato”. Lo ha detto l’amministratore delegato di Invimit Stefano Scalera, intervenendo al convegno sull’abitare promosso questa mattina a Roma da Assoimmobiliare e Assonime. Scalera si è riferito in particolare al cosiddetto “secondo pilastro” del Piano nazionale che intende attrarre capitali e investitori privati attraverso il Fondo Housing Coesione gestito appunto da Invimit. Scalera ha ricordato che l’articolo 8 del decreto prevede delle semplificazioni, “ma oggi nessuno ancora le ha viste, quindi il rischio permane e resta prezzato: fintanto che non le mettiamo in utilizzo il premio sul rischio permane”.

COMIN & PARTNERS

LAPRESSE
WHERE THE NEWS IS

13 ottobre 2026

Casa: Assoimmobiliare-Assonime, in Italia deficit medio di 150mila alloggi all'anno

(LaPresse) - In 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. Lo si evince 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'.L'Italia, si sottolinea, 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, si spiega, 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.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, prosegue lo studio.

"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, si spiega nello studio, 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.

COMIN & PARTNERS

askanews

13 ottobre 2026

Emergenza Casa, 1,5 milioni di famiglie in condizioni di grave disagio abitativo

(askanews) - 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. 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", spiega 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 - afferma 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.

COMIN & PARTNERS

13 ottobre 2026

CASA: ASSOIMMOBILIARE E ASSONIME, MANCANO 150MILA ALLOGGI NELLE GRANDI CITTÀ

(ITALPRESS) - In 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. 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. Sono questi i dati che emergono dalla ricerca realizzata dal Centro di Ricerca e Documentazione Luigi Einaudi, Confindustria ASSOIMMOBILIARE e Assonime. 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. 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", dichiara Davide Albertini Petroni, presidente di Confindustria ASSOIMMOBILIARE.

"Le recenti proteste in Spagna contro il caro-affitti dimostrano come l'emergenza abitativa possa diventare una questione sociale ed economica di primaria importanza Anche in Italia occorre affrontare con tempestività le tensioni che interessano soprattutto le grandi città", dichiara Stefano Firpo, direttore generale di Assonime. 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. 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.

COMIN & PARTNERS

9colonne
AGENZIA GIORNALISTICA

13 ottobre 2026

CASA: EMERGENZA NON DERIVA DA CARENZA ALLOGGI, 35 MLN PER 26 MLN FAMIGLIE

(9Colonne) Roma, 13 ott - 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.

13 ottobre 2026

Casa, Assoimmobiliare-Assonime: Mancano 150mila alloggi nelle grandi città

(GEA) - 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.

COMIN & PARTNERS

ONLINE

Il Sole 24 ORE

13 ottobre 2026
https://www.ilsole24ore.com/art/case-italia-servono-151mila-alloggi-l-anno-roma-e-milano-fabbisogno-piu-alto-AJRsuRhB

Case, in Italia servono 151mila alloggi l'anno: a Roma e Milano il fabbisogno più alto

Secondo il rapporto Centro Einaudi per Assonime e Confindustria Assoimmobiliare, la Capitale avrebbe bisogno di 39mila case l'anno, Milano quasi 35mila. In proporzione agli abitanti la più sotto pressione è Bologna. Al Sud invece 76mila alloggi in eccesso

Un Paese con più case che famiglie, ma non per questo immune dall'emergenza abitativa tornata al centro del dibattito europeo. In Italia ci sono oltre 35,6 milioni di abitazioni e meno di 26 milioni di famiglie. Eppure, al netto delle case che ogni anno si liberano e possono tornare sul mercato, il Paese avrebbe bisogno di circa 151mila nuove abitazioni l'anno, per lo più nelle grandi città. Anche in ottica prospettica, lo scenario migliora solo in parte: al 2040 il fabbisogno nazionale potrebbe scendere a 73mila unità, ma la pressione resterebbe concentrata nelle aree metropolitane del Centro-Nord. I dati arrivano dal rapporto "Abitare l'Italia di domani", realizzato dal Centro Einaudi per Assonime e Confindustria Assoimmobiliare, che verrà presentato oggi a Roma. Stando ai calcoli dello studio, a fronte di una domanda che lo scorso anno ammontava a circa un milione di unità abitative, l'offerta effettivamente riutilizzabile si ferma a 862mila. E le nuove costruzioni non bastano a colmare il divario: nel 2024 le abitazioni autorizzate erano poco più di 55mila.

Il fabbisogno città per città

Il nodo non è solo quante, ma soprattutto dove. Il fabbisogno infatti non è distribuito in modo uniforme: il Nord registra un deficit di circa 140mila alloggi l'anno, il Centro di 62mila. Il Mezzogiorno, al contrario, ha un eccesso di offerta riusabile di 51mila unità. Il gap più alto è nell'area definita "Nord metropolitano", con 100mila abitazioni (8,1 ogni mille abitanti), seguito dal Centro metropolitano con 45mila. Il Sud periferico, per contro, ha 76mila case in più di quante ne servano. Stringendo il perimetro di studio alle singole città, Roma ha il fabbisogno più alto in valore assoluto: 39,3mila abitazioni l'anno. Seguono Milano (34,6mila), Torino (15,3mila), Bologna (13,1mila) e Firenze (10,7mila). In rapporto alla popolazione è Bologna la più sotto pressione, con 12,8 alloggi mancanti ogni mille abitanti, davanti a Firenze (10,8) e Milano (10,6). L'analisi prospettica al 2040 vedrebbe Roma scendere a 26,8mila e Milano a 20,1mila. Al Sud i gap sono bassi, ma non perché il mercato funzioni meglio. Napoli, con 3mila unità di fabbisogno, perde circa 15mila residenti l'anno per migrazione interna.

COMIN & PARTNERS

IL DIVARIO CITTÀ PER CITTÀ

Gap abitativo 2025 e proiezione 2040

CITTÀ METROPOLITANA	GAP 2025 *(MIGLIAIA ABITAZ./ANNO)*	GAP 2025 PER 1.000 ABITANTI	GAP 2040 *(MIGLIAIA ABITAZ./ANNO)*
Roma	39,3	9,2	26,8
Milano	34,6	10,6	20,1
Torino	15,3	6,9	5,5
Bologna	13,1	12,8	7,9
Firenze	10,7	10,8	6,0
Venezia	7,7	9,1	3,6
Catania	5,3	5,0	4,4
Palermo	4,8	3,9	4,0
Cagliari	4,2	9,9	n.d.
Bari	4,2	3,4	n.d.
Napoli	3,0	1,0	3,7
Sassari	2,6	5,3	n.d.
Genova	2,5	3,0	n.d.
Messina	1,0	1,7	0,7
Reggio Calabria	-0,2	-0,4	0,2

Note: valori positivi = fabbisogno netto (domanda > offerta riusabile); negativi = eccesso di offerta riusabile. I valori per 1.000 abitanti si riferiscono alla popolazione della città metropolitana, non del solo comune capoluogo. Fonte: Centro Einaudi per Assonime e Confindustria Assoimmobiliare

Dallo stock disponibile a quello utilizzabile

Il paradosso di un Paese con più case che famiglie si spiega meglio guardando allo stock, dove i numeri sulle case vuote o inutilizzate vanno letti con alcuni filtri di analisi. Le case vuote o abitate da non residenti sono circa 9,5 milioni e il rapporto cita una stima 8,5 milioni di «case dormienti», ma non tutte sono utili o recuperabili: contano età, classe energetica e posizione. Ad esempio, dei 241mila alloggi liberati ogni anno dai decessi, lo studio ne considera riusabili solo 144mila. E il divario geografico è netto: una casa lasciata da un anziano solo torna sul mercato con una probabilità del 55% nel Nord metropolitano, appena del 20% nel Sud periferico. «La polarizzazione evidenziata dallo studio smentisce la narrazione di un patrimonio edilizio non utilizzato già sufficiente a coprire i bisogni della popolazione - spiega 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».

L'edilizia sociale vale tra il 2 e il 4%

L'offerta pubblica, inoltre, non basta a colmare il vuoto. Le famiglie che oggi vivono in grave disagio abitativo sono 1,5 milioni e quelle con un reddito inferiore al 60% della mediana destinano ai costi abitativi quasi il 29% del proprio reddito, circa due volte e mezzo la quota osservata per il resto della popolazione. Oggi gli alloggi di edilizia residenziale pubblica gestiti dalle Ater sono circa 797mila, il 2,3% dello stock, e 61.300 restano sfitti perché da ristrutturare: il Piano Casa del governo punta a recuperarne circa 60mila. Nel confronto europeo l'edilizia sociale in Italia vale tra il 2 e il 4% dello stock, contro il 34% dei Paesi Bassi e il 14% della Francia. A Roma, nel 2024, sono stati resi disponibili meno di 90 alloggi per quasi 18mila nuclei in graduatoria.

La fascia grigia e il cambio di domanda

La crisi abitativa, inoltre, non riguarda più solo le fasce più fragili, ma investe ormai anche il ceto medio urbano. «La difficoltà di accedere ad un'abitazione a costi sostenibili non riguarda soltanto le fasce più vulnerabili, ma incide sempre più sulle opportunità di lavoro, sulla mobilità delle persone e sulla competitività dei territori», evidenzia Stefano Firpo, direttore generale di Assonime.

Intanto la domanda cambia. Gli over 65 che vivono soli sono 4,6 milioni e saliranno a 6,5 milioni nel 2050, spingendo il fabbisogno di residenze sanitarie. I giovani arrivano tardi all'autonomia residenziale: lasciano la famiglia a 30 anni, contro i 26 della media Ue. Più del 52% di chi ha comprato casa nel 2024 ha ricevuto un aiuto dalla famiglia, quota che supera il 70% tra gli under 35. A modificare lo scenario è anche l'aumento della popolazione studentesca e della quota di immigrati che esercitano particolare pressione sul mercato della locazione.

Il contesto macro e le soluzioni

I dati contrastano con indicatori macroeconomici in apparenza rassicuranti. Tra il 2015 e il 2025 i prezzi nominali delle case in Italia sono saliti del 16%, contro quasi il 62% della media europea. In termini reali, tra il 2015 e il 2022, i prezzi sono scesi di circa il 3% e gli affitti di circa il 10 per cento.

Il rapporto tra prezzi e redditi è calato del 12,9%, mentre in Europa cresceva del 6,4%; ma nonostante ciò i redditi deboli continuano a rappresentare uno degli ostacoli maggiori: quello mediano reale è aumentato del 7,4% tra il 2015 e il 2024, contro il 24% europeo. E l'offerta reagisce poco alla domanda: la sua elasticità è stimata attorno a 0,12. A fronte di questo quadro, per le due associazioni bisogna agire sull'offerta, con regole stabili e una fiscalità più competitiva che permetta agli investitori privati di lavorare col pubblico e di sviluppare soluzioni abitative dove serve di più.

ARTICOLO IN INGLESE:

https://en.ilsole24ore.com/art/italia-needs-151000-homes-a-year-rome-and-milan-have-the-highest-demand-AJRsuRhB

MILANO FINANZA

13 ottobre 2026

https://www.milanofinanza.it/news/casa-nelle-citta-mancano-150mila-alloggi-l-anno-roma-e-milano-in-testa-202610131236271494

Casa, nelle città mancano 150mila alloggi l'anno: Roma e Milano in testa

Se anche solo il 5% delle unità immobiliari non utilizzate venisse riqualificato e immesso sul mercato ogni anno, il gap netto sarebbe più che colmato. Lo segnala una ricerca di Assonime e Confindustria Assoimmobiliare

I grandi poli urbani, «che trainano lo sviluppo economico nazionale e che polarizzano la domanda, registrano un deficit medio di 150mila alloggi all'anno». Lo racconta lo studio a cura di **Confindustria Assoimmobiliare e Assonime**, presentato durante il convegno *Abitare l'Italia di domani. Analisi, scenari e proposte per un mercato della casa accessibile e sostenibile*. In particolare, la «domanda è altissima» a **Roma e Milano**, con un fabbisogno rispettivamente di 39.300 e 34.600 unità abitative. Le proiezioni al 2040 stimano una riduzione dei gap a livello nazionale ma Roma e Milano resterebbero in cima alla classifica con, rispettivamente 26,8 mila unità e 20,1 mila annue che non si trovano.

A trainare la domanda urbana sono tendenzialmente **quattro driver**: l'immigrazione dall'estero, il saldo positivo dei trasferimenti interni (cioè l'arrivo netto di residenti da altre aree italiane), la mobilità economica e professionale che genera cambi di abitazione legati a lavoro, reddito e carriera anche all'interno dello stesso mercato urbano e la domanda di **studenti fuori sede** e giovani che escono dalla famiglia di origine. Milano, ad esempio, combina una domanda elevata da immigrazione, pari a circa 17,6 mila unità, con un saldo interno positivo di 12 mila unità e una domanda giovanile di circa 14 mila unità. Roma presenta valori ancora più alti in termini assoluti, con 19,8 mila unità legate all'immigrazione e 16 mila all'arrivo di giovani.

Bisogna partire dalle case che esistono

Insomma lo studio evidenzia che «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». Basti pensare che il patrimonio di abitazioni non occupate in Italia non ha eguali tra le grandi economie europee. «Se anche solo **il 5% di queste unità venisse riqualificato e immesso sul mercato ogni anno**, il gap netto sarebbe più che colmato. La necessità non è solo costruire nuove case, ma anche far funzionare quelle che già esistono».

Le città con mercati più dinamici presentano coefficienti medi di riusabilità più elevati: **Milano** ha un valore medio pari a 0,60, Bologna 0,58, Firenze e Roma 0,55. Al contrario, molte città metropolitane del Mezzogiorno combinano tassi di abitazioni non occupate elevati con coefficienti di riusabilità più bassi: **Reggio Calabria** ha un coefficiente medio pari a 0,32, Palermo e Catania 0,35, Messina 0,33. Questo significa che una quota ampia di stock formalmente disponibile non si traduce automaticamente in offerta abitativa effettiva.

Il nodo investimenti dei privati

In Italia, il principale ostacolo allo sviluppo su scala dell'**housing sociale**, secondo gli operatori del settore, «non è la sola disponibilità di capitale, ma un insieme di fattori che incidono sul costo e sui tempi delle operazioni». La riduzione dei tempi autorizzativi è inoltre la leva più diretta per attenuare il rischio percepito dal capitale meno paziente, segnala il rapporto Assonime-Assoimmobiliare.

A questi nodi se ne aggiunge uno di **natura regolatoria e gestionale**. Si parte dalle basi: «Manca spesso una definizione chiara e omogenea di che cosa sia uno studentato o un senior housing, con cornici regolative che variano da comune a comune. Ne deriva un problema gestionale, oltre che urbanistico, che frena la replicabilità delle operazioni su scala nazionale».

Un'ultima condizione riguarda infine la **natura stessa del capitale da coinvolgere.** Negli ultimi anni si è registrato un allontanamento dei capitali più pazienti (assicurazioni e fondi pensione) dal mondo del living e del real estate, «che andrebbe contrastato sviluppando una più matura cultura dell'investimento, capace di aprire a una pluralità di capitali e di settori», aggiunge ancora lo studio. (riproduzione riservata)

COMIN & PARTNERS

BORSA ITALIANA

13 ottobre 2026

https://www.borsaitaliana.it/borsa/notizie/radiocor/economia/dettaglio/assoimmobiliare-mancano-150mila-alloggi-nelle-grandi-citta--nRC_13102026_1122_286182893.html

ASSOIMMOBILIARE: MANCANO 150MILA ALLOGGI NELLE GRANDI CITTA'

24 ORE Radiocor

(Il Sole 24 Ore Radiocor) - Roma, 13 ott - 'I grandi poli urbani, che trainano lo sviluppo economico nazionale e che polarizzano la domanda, registrano un deficit medio di 150mila alloggi all'anno'. Lo dice lo studio a cura di Confindustria Assoimmobiliare e Assonime, presentato questa mattina a Roma nel convegno 'Abitare l'Italia di domani.

Analisi, scenari e proposte per un mercato della casa accessibile e sostenibile'. In particolare, la 'domanda e' altissima' a Roma e Milano, con un fabbisogno rispettivamente di 39.300 e 34.600 unita' abitative. Secondo lo studio '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'.

com-fro.

Gli ultimi video Radiocor

(RADIOCOR) 13-10-26 11:22:15 (0286)IMM 5 NNNN

COMIN & PARTNERS

BORSA ITALIANA

13 ottobre 2026

https://www.borsaitaliana.it/borsa/notizie/radiocor/economia/dettaglio/assoimmobiliare-mancano-150mila-alloggi-nelle-grandi-citta--2-nRC_13102026_1300_385136880.html

ASSOIMMOBILIARE: MANCANO 150MILA ALLOGGI NELLE GRANDI CITTA' -2-

Il Sole 24 ORE Radiocor

Albertini Petroni: intervenire sulla leva fiscale (Il Sole 24 Ore Radiocor) - Roma, 13 ott - 'La vera urgenza - ha sottolineato il presidente di Confindustria Assoimmobiliare Davide Albertini Petroni - e' ampliare l'offerta nei grandi poli urbani, dove si concentra l'offerta lavorativa e universitaria, immettendo nel mercato immobili a prezzi proporzionali alle disponibilita' reddituali dei giovani e delle famiglie'. 'E' necessario - aggiunge - rendere il nostro quadro normativo e fiscale piu' competitivo, cosi' da attrarre i capitali verso il settore residenziale nei territori che ne hanno piu' bisogno'. 'Le recenti proteste in Spagna contro il caro-affitti - commenta il direttore generale di Assonime Stefano Firpo - dimostrano come l'emergenza abitativa possa diventare una questione sociale ed economica di primaria importanza. Anche in Italia occorre affrontare con tempestivita' le tensioni che interessano soprattutto le grandi citta'. La difficolta' di accedere ad un'abitazione a costi sostenibili non riguarda soltanto le fasce piu' vulnerabili: giovani coppie, studenti fuori sede, anziani soli, lavoratori immigrati ma incide sempre piu' sulle opportunita' di lavoro, sulla mobilita' delle persone e sulla competitivita' dei territori'.

Fro.

Gli ultimi video Radiocor

(RADIOCOR) 13-10-26 13:00:34 (0385)IMM 5 NNNN

COMIN & PARTNERS

EUROBORSA
since 1960

13 ottobre 2026

https://euroborsa.it/emergenza-abitativa-italia-famiglie.aspx

Emergenza abitativa, in Italia 1,5 milioni di famiglie in difficoltà

L'emergenza abitativa italiana ha sempre meno a che fare con il numero complessivo delle case e sempre di più con dove si trovano, quanto costano e quanto sono adatte alla domanda reale. È questo il nodo che emerge 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**.

Emergenza abitativa, in Italia 1,5 milioni di famiglie in difficoltà

Il punto di partenza è un apparente paradosso. In Italia **si contano 35,6 milioni di abitazioni**, a fronte di meno di **26 milioni di nuclei familiari**. Sulla carta, dunque, lo stock immobiliare sembrerebbe più che sufficiente.

Ma una parte consistente delle case inutilizzate è localizzata in territori caratterizzati da una domanda debole, mentre nei grandi centri urbani, dove si concentrano lavoro, università e servizi, la disponibilità di immobili accessibili non riesce a tenere il passo con i bisogni. Secondo la ricerca, nei maggiori poli urbani **si registra un deficit medio di circa 150mila alloggi l'anno**. Roma presenta un fabbisogno stimato in 39.300 unità, Milano in 34.600.

Una distanza tra domanda e offerta che si sta trasformando in un problema non soltanto sociale, ma anche economico. Se lavoratori e studenti non riescono a trovare una casa a costi compatibili con il proprio reddito nelle aree più dinamiche del Paese, si riduce la mobilità territoriale e diventa più difficile per imprese, università e territori attrarre persone e competenze.

La ricerca fotografa inoltre una condizione di difficoltà già molto ampia: **1,5 milioni di famiglie vivono in una situazione di grave disagio abitativo** e **il 78,9% degli italiani** ritiene che in passato **fosse più facile acquistare un'abitazione**. Il tema, quindi, non sembra riconducibile soltanto alla dinamica dei prezzi immobiliari. A incidere è soprattutto la lunga debolezza del potere d'acquisto delle famiglie.

Il vero problema sono anche i redditi

Sul mercato della casa pesa infatti una delle anomalie strutturali dell'economia italiana: la stagnazione dei redditi reali. Tra il 2004 e il 2024, secondo i dati riportati nello studio, **il reddito familiare pro capite al netto dell'inflazione è diminuito del 4% in Italia**, mentre nell'Unione europea è cresciuto mediamente del 22%.

È una differenza che cambia radicalmente la lettura del caro-casa. Anche dove gli affitti non hanno registrato aumenti paragonabili a quelli osservati in altri Paesi europei, la ridotta capacità di spesa delle famiglie rende comunque più difficile sostenere il costo dell'abitazione. Per i nuclei a basso reddito, il peso delle spese legate alla casa risulta circa due volte e mezzo superiore rispetto a quello sostenuto dal resto della popolazione.

Il rischio è che la casa diventi progressivamente un ostacolo anche alla crescita. La difficoltà di trovare un alloggio sostenibile nelle città maggiormente interessate dalla domanda di lavoro può ridurre la disponibilità delle persone a spostarsi e, di riflesso, limitare l'incontro tra domanda e offerta di occupazione.

È su questo passaggio che insiste anche **Stefano Firpo, direttore generale di Assonime**, che collega direttamente l'accessibilità abitativa alla competitività dei territori e alla mobilità delle persone. La questione riguarda certamente le fasce più vulnerabili, ma si estende ormai a giovani coppie, studenti fuori sede, anziani soli e lavoratori immigrati. Per Assonime occorrono **regole stabili e politiche pubbliche capaci di favorire gli investimenti privati nell'affordable housing** e nelle locazioni a prezzi calmierati, facendo lavorare insieme risorse pubbliche e capitali privati.

Un mercato degli affitti ancora frammentato

Il secondo elemento strutturale riguarda la composizione dell'offerta. **Oltre il 90% degli affitti italiani è nelle mani di piccoli proprietari**, mentre gli immobili residenziali gestiti da operatori istituzionali sono circa 480mila. Il confronto internazionale evidenziato dalla ricerca è netto: **nel Regno Unito le unità gestite professionalmente sarebbero 2,85 milioni**, mentre **Germania e Francia si collocano intorno ai 2 milioni**.

Per **Confindustria Assoimmobiliare** è proprio questa struttura fortemente frammentata a rendere più difficile la creazione di una nuova offerta residenziale su larga scala. **Davide Albertini Petroni** (nella foto), presidente dell'associazione, contesta l'idea che il problema possa essere risolto **semplicemente rimettendo sul mercato gli immobili oggi inutilizzati**. Molti di questi, osserva, si trovano in territori caratterizzati da una debole dinamica occupazionale e non necessariamente possiedono le caratteristiche richieste dalla domanda attuale.

Da qui la richiesta di concentrare gli interventi nei grandi poli urbani, dove si trovano una parte rilevante delle opportunità lavorative e universitarie, favorendo la produzione di abitazioni con canoni coerenti con la capacità reddituale di giovani e famiglie. Per farlo, secondo **Assoimmobiliare**, occorre rendere più conveniente l'ingresso degli investitori istituzionali nel settore residenziale e **sviluppare maggiormente il mercato della locazione professionale**.

Il tema si lega direttamente al Piano Casa, che lo studio individua come una possibile occasione per intervenire sul patrimonio esistente, sostenere la rigenerazione urbana e aumentare l'offerta nelle aree dove il fabbisogno è maggiore. Il principio indicato è quello di affiancare alle risorse pubbliche gli investimenti privati, evitando che le due componenti operino separatamente.

La partita fiscale per attirare gli investitori

È soprattutto sul fronte fiscale che si concentrano alcune delle proposte più rilevanti avanzate da Confindustria Assoimmobiliare. Per gli operatori la cui attività prevalente è la locazione viene proposta, innanzitutto, la possibilità di optare per l'applicazione dell'Iva sulle locazioni e sulle cessioni di abitazioni, superando l'attuale regime di esenzione. L'obiettivo sarebbe **consentire la detrazione dell'imposta sostenuta sui costi di acquisto**, sviluppo e manutenzione degli immobili, riducendo l'incidenza fiscale sulle operazioni e, indirettamente, sui canoni.

Un secondo intervento riguarda il riconoscimento della natura strumentale degli immobili residenziali destinati alla locazione professionale. La modifica consentirebbe agli operatori di ammortizzare gli immobili, dedurre integralmente l'Imu dal reddito d'impresa e capitalizzare i costi sostenuti per la manutenzione.

Tra le altre proposte figura il riconoscimento definitivo della cedolare secca anche quando il conduttore è una società, insieme all'equiparazione delle detrazioni per il recupero degli immobili destinati alla locazione ordinaria con quelle riconosciute per l'abitazione principale.

Il filo conduttore è **rendere il residenziale in affitto un'attività economicamente sostenibile anche per gli investitori professionali**, nella convinzione che una maggiore presenza di capitale istituzionale possa aumentare l'offerta nelle aree dove la pressione abitativa è più forte.

La questione, tuttavia, va oltre la fiscalità immobiliare. I numeri descrivono un Paese nel quale esiste un grande patrimonio abitativo ma una parte crescente della popolazione fatica a trovare la casa giusta nel luogo giusto e a un prezzo compatibile con il proprio reddito. Il problema italiano, in altre parole, non è soltanto quante case ci sono, ma quante sono realmente disponibili dove servono.

Ed è proprio questo squilibrio a trasformare l'emergenza casa da questione immobiliare a tema di politica economica: riguarda i salari, la mobilità del lavoro, gli investimenti, la competitività delle città e la capacità del sistema produttivo di continuare ad attrarre capitale umano.

COMIN & PARTNERS

Rai News.it

13 ottobre 2026

https://www.rainews.it/articoli/2026/10/in-italia-1-5-milioni-di-famiglie-vivono-in-grave-disagio-abitativo-studio-deficit-di-150mila-alloggi-l-anno-nelle-grandi-citta-5c1702d6-a11b-4b02-a808-0099247c0c06.html

"Abitare l'Italia di domani"

In Italia 1,5 milioni di famiglie vivono in grave disagio abitativo

Studio: deficit di 150mila alloggi l'anno nelle grandi città, Roma e Milano in testa

Un milione e mezzo di famiglie vive in condizioni di grave disagio abitativo e il 78,9% degli italiani ritiene che in passato fosse più facile comprare casa. Sono i dati della ricerca "Abitare l'Italia di domani", di Centro Luigi Einaudi, Confindustria Assoimmobiliare e Assonime, presentata oggi a Roma.

Nelle grandi città, rileva lo studio, c'è un deficit medio di 150mila alloggi all'anno, con Roma e Milano in testa per fabbisogno (39.300 e 34.600 unità). Uno scarto che, per la ricerca, 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. Non è una carenza assoluta di case: l'Italia ne conta 35,6 milioni per meno di 26 milioni di nuclei familiari, ma gran parte degli immobili inutilizzati è in territori poco attrattivi.

Tra le cause che frenano l'offerta, secondo lo studio, c'è un mercato quasi interamente affidato alle famiglie: oltre il 90% degli affitti è in mano a piccoli proprietari, con 480mila unità gestite da operatori istituzionali contro i 2,85 milioni del Regno Unito e circa 2 milioni di Germania e Francia.

COMIN & PARTNERS

Economy

13 ottobre 2026

https://www.economymagazine.it/casa-in-italia-15-milioni-di-famiglie-in-grave-disagio-nelle-grandi-citta-mancano-150mila-alloggi/

Casa, in Italia 1,5 milioni di famiglie in grave disagio: nelle grandi città mancano 150mila alloggi

La ricerca del Centro Einaudi, Assoimmobiliare e Assonime punta su rigenerazione urbana, recupero degli edifici e nuove regole fiscali per gli investitori. Oltre nove contratti di locazione su dieci fanno capo a piccoli proprietari: il confronto internazionale evidenzia il ritardo degli operatori istituzionali

L'**Italia** ha 35,6 milioni di **abitazioni**, un patrimonio apparentemente sufficiente a soddisfare le esigenze di meno di 26 milioni di nuclei familiari. Eppure, 1,5 milioni di famiglie vivono oggi in condizioni di grave disagio abitativo, mentre nei principali poli urbani il mercato non riesce a rispondere a una domanda sempre più difficile da sostenere economicamente. È il paradosso al centro della 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 insieme a **Confindustria Assoimmobiliare** e **Assonime**. Il problema, secondo lo studio, non è soltanto la quantità complessiva di immobili disponibili, ma soprattutto la loro distribuzione geografica, la capacità dei redditi di sostenere i costi abitativi e un modello di offerta che continua a dipendere in larga misura dalla proprietà privata familiare. Nelle aree in cui si concentrano occupazione, università e opportunità economiche, la disponibilità di alloggi non cresce abbastanza da assorbire la domanda, con conseguenze che si estendono dal bilancio delle famiglie alla mobilità del lavoro e alla competitività dei territori.

COMIN & PARTNERS

Il paradosso delle case vuote e la carenza nelle grandi città

Il numero complessivo delle abitazioni italiane potrebbe suggerire un mercato dotato di un'ampia riserva di offerta. Ma una parte consistente degli immobili inutilizzati si trova in territori caratterizzati da una minore attrattività economica e demografica, lontani dai principali centri di lavoro e di studio. Nei grandi poli urbani, al contrario, la ricerca individua un deficit medio di 150mila alloggi all'anno. È qui che la pressione della domanda si traduce in una disponibilità insufficiente di case e in una progressiva difficoltà per famiglie, giovani e lavoratori a trovare soluzioni compatibili con le proprie entrate. Roma registra un fabbisogno di 39.300 unità abitative, mentre per Milano il dato è pari a 34.600. Due numeri che fotografano la distanza tra la distribuzione del patrimonio immobiliare esistente e quella delle opportunità economiche. Il tema, quindi, non si esaurisce nella necessità di costruire nuove abitazioni: riguarda anche il recupero degli edifici esistenti, la loro rimessa sul mercato e la capacità di sviluppare un'offerta in linea con le caratteristiche della domanda locale. Dove si concentrano imprese, servizi e università, la scarsità di alloggi accessibili può diventare un ostacolo all'ingresso nel mercato del lavoro, alla scelta di un percorso di studi e alla possibilità di trasferirsi per cogliere nuove opportunità professionali.

COMIN & PARTNERS

Redditi deboli, acquistare casa è sempre più difficile

Accanto allo squilibrio territoriale, la ricerca individua un secondo fattore decisivo: la debole dinamica dei redditi familiari. Il 78,9% degli italiani ritiene che in passato fosse molto più facile acquistare un'abitazione. Una percezione che trova un riscontro nell'andamento del reddito pro capite: tra il 2004 e il 2024, secondo i dati richiamati dallo studio, in Italia si è ridotto del 4%, mentre nell'Unione europea è cresciuto in media del 22%. Il divario aiuta a spiegare perché l'accesso alla casa sia diventato più complesso anche al di là dell'andamento dei prezzi immobiliari. Quando le entrate non crescono, o arretrano in termini reali, diventa più difficile accumulare il capitale necessario per un acquisto, sostenere le rate di un mutuo e affrontare le spese collegate alla proprietà. La stessa pressione si riflette sul mercato delle locazioni, dove il canone deve essere compatibile con stipendi e redditi che spesso non tengono il passo con il costo della vita nelle aree più richieste. La questione abitativa, in questa prospettiva, non riguarda soltanto le fasce economicamente più fragili: coinvolge una platea più ampia di persone che lavorano, studiano o cercano di costruire una famiglia, ma incontrano difficoltà crescenti nel trovare una sistemazione adeguata senza compromettere una quota eccessiva delle proprie risorse.

COMIN & PARTNERS

Un mercato degli affitti ancora nelle mani delle famiglie

Un altro elemento strutturale riguarda il modello proprietario del mercato italiano. Oltre il 90% degli affitti è gestito da piccoli proprietari, mentre gli operatori istituzionali hanno in gestione circa 480mila unità residenziali. Il confronto con altri Paesi europei evidenzia la dimensione del divario: nel Regno Unito gli alloggi gestiti da operatori istituzionali sono 2,85 milioni, mentre in Germania e in Francia si attestano intorno ai 2 milioni. La distanza non implica automaticamente che una maggiore presenza di investitori istituzionali garantisca canoni più bassi, ma segnala quanto sia limitato in Italia il ruolo di soggetti capaci di sviluppare e gestire portafogli residenziali su scala più ampia. Per i promotori della ricerca, ampliare la partecipazione di questi operatori potrebbe contribuire ad aumentare l'offerta in locazione, favorire investimenti di lungo periodo e sostenere interventi di recupero e sviluppo immobiliare. Il nodo è creare condizioni normative ed economiche che rendano sostenibili tali operazioni, soprattutto nei territori dove la domanda è elevata ma i costi di acquisto, sviluppo e gestione possono scoraggiare nuovi progetti. In un mercato così frammentato, il tema della casa si intreccia quindi con quello della capacità di attrarre capitali, organizzare professionalmente l'offerta e rendere disponibili abitazioni per chi non può o non vuole acquistare.

Assoimmobiliare: ampliare l'offerta e attrarre capitali

Per **Davide Albertini Petroni**, presidente di Confindustria Assoimmobiliare, la priorità è intervenire proprio nei centri in cui la distanza tra domanda e offerta è più marcata. «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», afferma. Un obiettivo che, nella lettura dell'associazione, richiede una collaborazione più efficace tra pubblico e privato e il superamento di politiche concentrate prevalentemente sull'incentivo all'acquisto della casa. La locazione dovrebbe diventare una componente più strutturata del mercato residenziale, sostenuta non soltanto dalla proprietà individuale ma anche da società e investitori istituzionali. Per arrivarci, prosegue Albertini Petroni, 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». La sfida è dunque anche industriale: creare un contesto in cui gli investimenti possano tradursi in nuove abitazioni, recupero del patrimonio esistente e una maggiore disponibilità di alloggi con canoni compatibili con i redditi locali.

COMIN & PARTNERS

Le proposte fiscali: Iva sulle locazioni e deducibilità dei costi

La ricerca indica una serie di modifiche normative e fiscali per rendere più conveniente lo sviluppo professionale dell'edilizia residenziale destinata all'affitto. Tra le proposte figura la possibilità, per gli operatori la cui attività prevalente è la locazione, di optare per l'applicazione dell'Iva sulle locazioni e sulle cessioni di abitazioni, in alternativa al regime di esenzione. Il meccanismo consentirebbe di detrarre l'imposta sostenuta per acquistare, sviluppare e mantenere gli immobili, riducendo il peso fiscale che altrimenti rimane incorporato nei costi dell'operazione e può riflettersi sulla sostenibilità economica dei canoni. La ricerca propone inoltre di riconoscere la natura strumentale degli immobili residenziali destinati alla locazione professionale, così da permettere agli operatori di ammortizzarli, dedurre integralmente l'Imu dal reddito d'impresa e capitalizzare i costi di manutenzione. Sono interventi che puntano a rendere più prevedibili i rendimenti e a migliorare le condizioni per gli investimenti di lungo periodo, nella convinzione che un'offerta più ampia richieda anche un sistema fiscale coerente con le caratteristiche dell'attività immobiliare.

Cedolare secca e incentivi al recupero degli immobili

Tra le altre misure indicate nello studio compare il riconoscimento definitivo della possibilità di utilizzare la cedolare secca anche quando il conduttore è una società. L'obiettivo è ampliare le opportunità di locazione nei casi in cui l'inquilino sia un soggetto societario, evitando che l'incertezza normativa costituisca un ostacolo alla messa a disposizione degli immobili. La ricerca propone inoltre di equiparare le detrazioni per il recupero delle abitazioni destinate alla locazione ordinaria a quelle previste per gli interventi sull'abitazione principale. In questo modo, il sistema degli incentivi dovrebbe favorire anche la riqualificazione di immobili che possono essere restituiti al mercato degli affitti, ampliando l'offerta senza fare affidamento esclusivamente su nuove costruzioni. Le proposte si inseriscono in una strategia che combina il recupero del patrimonio già esistente, la rigenerazione urbana e la partecipazione degli investitori privati. Il presupposto è che il problema abitativo non possa essere affrontato con un'unica misura: servono interventi capaci di agire sia sulla disponibilità fisica delle case sia sulle condizioni economiche che determinano la convenienza a ristrutturarle, gestirle e affittarle.

Assonime: l'emergenza abitativa pesa anche sulla competitività

Per **Stefano Firpo**, direttore generale di Assonime, la questione ha una portata che supera i confini del mercato immobiliare. «Le recenti proteste in Spagna contro il caro-affitti dimostrano come l'emergenza abitativa possa diventare una questione sociale ed economica di primaria importanza», osserva, sottolineando la necessità di affrontare tempestivamente anche in Italia le tensioni che interessano soprattutto le grandi città. La difficoltà di trovare una casa a costi sostenibili riguarda giovani coppie, studenti fuori sede, anziani soli e lavoratori immigrati, ma incide anche sulle opportunità di lavoro e sulla possibilità per le persone di spostarsi verso i territori in cui si concentrano le occasioni professionali. Se vivere vicino a un'università, a un'impresa o a un distretto produttivo diventa troppo costoso, una parte della domanda di lavoro rischia di non incontrare l'offerta, mentre le aziende possono incontrare maggiori difficoltà nel reperire personale. L'accessibilità abitativa diventa così un fattore che incide sull'attrattività delle città e sulla loro capacità di sostenere la crescita.

La fotografia restituita dalla ricerca mette in evidenza un problema che non può essere risolto guardando soltanto al numero complessivo di abitazioni disponibili in Italia. La distanza tra gli immobili presenti sul territorio e quelli accessibili nei luoghi in cui si concentrano le opportunità, insieme alla debolezza dei redditi e alla limitata presenza di operatori istituzionali, contribuisce a rendere la casa sempre più difficile da raggiungere per una parte consistente della popolazione. Le proposte di Assoimmobiliare, Assonime e Centro Einaudi puntano a intervenire sul funzionamento del mercato, mobilitando investimenti privati e rendendo più conveniente il recupero e la gestione professionale degli immobili. Resta centrale la capacità di tradurre queste misure in abitazioni effettivamente disponibili e in canoni sostenibili: è su questo passaggio che si misurerà l'impatto delle politiche per rispondere a un disagio che coinvolge già 1,5 milioni di famiglie e mette in gioco, insieme al diritto all'abitare, la mobilità del lavoro e la competitività del sistema economico italiano.

COMIN & PARTNERS

MONITORIMMOBILIARE.it
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

13 ottobre 2026

https://www.monitorimmobiliare.it/monitorimmobiliare/notizia/rapporto-centro-einaudi-servono-150-000-nuove-abitazioni-l-anno_2026-10-13143147/

Rapporto Centro Einaudi: servono 150.000 nuove abitazioni l'anno

La questione abitativa italiana non è primariamente un problema di quantità, ma di distribuzione, di composizione e di finanziamento. È questa la tesi di fondo del rapporto "Abitare l'Italia di domani. Analisi, scenari e proposte per un mercato della casa accessibile e sostenibile", promosso da Assonime e Confindustria Assoimmobiliare e affidato al Centro di Ricerca e Documentazione Luigi Einaudi.

Guardando ai valori medi nazionali, la questione abitativa italiana non si manifesta attraverso un peggioramento generalizzato dell'accessibilità. Tra il 2015 e il 2022 i prezzi reali delle abitazioni sono diminuiti di circa il 3%, contro una crescita mediana di circa il 30-35% nei paesi OECD con dati disponibili. Nello stesso periodo, gli affitti reali si sono ridotti di circa il 10%. Il rapporto tra prezzi e redditi è sceso del 12,9% tra il 2015 e il 2025, mentre nella media UE è aumentato del 6,4%. La quota di popolazione in housing cost overburden è pari al 5%, contro l'8,2% della media europea. L'Italia dispone inoltre di uno dei patrimoni abitativi più estesi d'Europa in rapporto alla popolazione: oltre 35,6 milioni di abitazioni per meno di 26 milioni di famiglie.

Il disagio, tuttavia, è reale. Circa 1,5 milioni di famiglie vivono in condizioni di grave disagio abitativo, e il 78,9% degli italiani ritiene che in passato fosse più facile acquistare un'abitazione. Le famiglie con un reddito inferiore al 60% della mediana destinano ai costi abitativi il 28,6% del proprio reddito, circa due volte e mezzo la quota osservata per il resto della popolazione. La pressione è più elevata nei grandi centri urbani rispetto ai piccoli comuni e alle aree rurali e si concentra su segmenti precisi della domanda: giovani in transizione verso l'autonomia, studenti e lavoratori fuori sede, anziani soli, famiglie e immigrati a reddito medio-basso nelle aree urbane più dinamiche.

La domanda solvibile si addensa nei grandi mercati urbani del Centro-Nord, proprio dove l'offerta è più rigida: l'elasticità dell'offerta abitativa italiana è stimata attorno a 0,12, un valore molto basso nel confronto con paesi simili. I redditi mediani reali sono cresciuti del 7,4% tra il 2015 e il 2024, contro il 24% della media europea.

Sul fronte demografico, 4,6 milioni di ultrasessantacinquenni vivono soli, destinati a salire a 6,5 milioni nel 2050. Nel 2025 la popolazione di 65 anni e più ha raggiunto 14 milioni 821 mila individui, pari al 25,1% della popolazione totale, quota che potrebbe salire al 34,6% entro il 2050. Sul fronte opposto, l'età media di uscita dalla famiglia di origine è pari a 30,1 anni, a fronte di una media UE di 26,2.

Il rapporto stima in circa 8,5 milioni le "case dormienti", pari a un quarto delle abitazioni intestate a persone fisiche. Attraverso un modello di turnover abitativo che corregge l'offerta liberata con un coefficiente di riusabilità, emerge un fabbisogno netto di circa 150.000 abitazioni l'anno, concentrato quasi interamente nelle aree metropolitane del Centro-Nord. Il Mezzogiorno presenta invece un eccesso di offerta riusabile: il Nord ha un deficit di circa 140.000 unità, il Centro di circa 62.000, mentre il Mezzogiorno registra un surplus di circa 51.000 unità. A fronte di un gap netto stimato in circa 151 mila unità annue, le nuove abitazioni autorizzate nel 2024 sono poco più di 55 mila.

In valore assoluto, Roma registra il fabbisogno più elevato, pari a circa 39,3 mila unità annue, seguita da Milano con 34,6 mila, Torino con 15,3 mila, Bologna con 13,1 mila, Firenze con 10,7 mila. Rapportando il gap alla popolazione, Bologna presenta il valore più alto, con 12,8 unità per mille abitanti, seguita da Firenze con 10,8, Milano con 10,6, Cagliari con 9,9, Roma con 9,2, Venezia con 9,1.

Sul fronte del finanziamento, il mercato locativo professionale italiano resta marginale: circa 480.000 unità gestite da operatori professionali, contro 2,85 milioni nel Regno Unito e 2,4 milioni nei Paesi Bassi. Il residenziale rappresenta appena il 5% degli investimenti immobiliari in Italia, contro il 30% in Paesi Bassi, Germania e Svezia, e il 20% nel Regno Unito. Il ROI medio si attesta al 5,9% in Italia, il più basso tra i paesi considerati, contro il 7,2% della Francia e il 7,0% dei Paesi Bassi.

Nel 2024 il consumo di suolo netto ha raggiunto il valore più alto dell'ultimo decennio, con oltre 78 chilometri quadrati e un ritmo di oltre venti ettari al giorno. Circa il 70% del nuovo consumo avviene in comuni classificati come urbani.

Il rapporto ricompone i risultati in quattro leve di policy: fiscale, del finanziamento e delle garanzie, urbanistica e della capacità amministrativa, da intendersi non come alternative ma come componenti di un'unica architettura. Le quattro leve vengono poi messe alla prova del Piano Casa 2026, varato con il decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66 e convertito nella legge 2 luglio 2026, n. 116, definito l'intervento più organico in materia abitativa dell'ultimo decennio, con l'obiettivo dichiarato di rendere disponibili circa 100.000 alloggi in dieci anni mobilitando oltre dieci miliardi di risorse.

Nella prefazione al rapporto, il presidente di Assonime Massimo Tononi e il presidente di Confindustria Assoimmobiliare Davide Albertini Petroni sottolineano come «la casa è tornata al centro del dibattito pubblico italiano. Vi è tornata non soltanto come questione sociale o che riguarda fenomeni locali, ma come uno dei temi che più direttamente incidono sulle trasformazioni demografiche ed economiche del Paese, sulla competitività delle città e sulla qualità della vita delle persone».

Il rapporto è stato curato da Matteo Callegari, Head of Research di Confindustria Assoimmobiliare, Stefano Firpo, Direttore Generale di Assonime, Ivan Lagrosa e Giuseppe Russo, direttore del Centro Einaudi.

COMIN & PARTNERS

ORE12 ITALIA

13 ottobre 2026

https://ore12italia.it/emergenza-casa-abitazioni.aspx

Emergenza casa, in Italia 35 milioni di abitazioni ma ne mancano 150mila nelle grandi città

Il paradosso dell'abitare: molte case inutilizzate, ma poche dove la domanda è più forte

L'Italia non ha un problema di quantità assoluta di abitazioni, ma di **distribuzione, accessibilità e qualità dell'offerta**. Nel Paese si contano 35,6 milioni di abitazioni a fronte di meno di 26 milioni di nuclei familiari, ma una parte consistente degli immobili inutilizzati si trova in territori caratterizzati da una domanda abitativa debole. Al contrario, nelle grandi città, dove si concentrano lavoro, università e servizi, l'offerta non riesce a tenere il passo con le esigenze della popolazione.

Il risultato è un paradosso che alimenta quella che è ormai una vera emergenza abitativa: **nelle grandi città italiane il deficit strutturale arriva a circa 150mila alloggi all'anno**, con Roma e Milano ai primi posti. La capitale registra un fabbisogno stimato di 39.300 abitazioni, mentre a Milano ne servirebbero 34.600.

È uno degli elementi centrali 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 insieme a Confindustria Assoimmobiliare e Assonime e presentata oggi a Roma, nella Sala del Refettorio di Palazzo San Macuto.

Un milione e mezzo di famiglie in grave disagio abitativo

La pressione sul mercato della casa non riguarda soltanto chi è alla ricerca di un'abitazione nelle città più attrattive. Secondo lo studio, **1,5 milioni di famiglie italiane vivono in condizioni di grave disagio abitativo**.

A pesare è anche la capacità economica delle famiglie. Il 78,9% degli italiani ritiene che in passato fosse più facile acquistare casa. Una percezione che trova un riscontro nei dati sui redditi: tra il 2004 e il 2024, infatti, il reddito familiare pro capite al netto dell'inflazione è diminuito del 4% in Italia, mentre nello stesso periodo è cresciuto mediamente del 22% nell'Unione europea.

Il problema, dunque, non è riconducibile soltanto all'andamento dei prezzi immobiliari o degli affitti. La **stagnazione dei redditi reali** riduce la capacità delle famiglie di sostenere sia il costo di un acquisto sia quello di una locazione.

La conseguenza è il fenomeno definito *housing cost overburden*, il sovraccarico dei costi dell'abitare, particolarmente pesante per le fasce economicamente più fragili. Per le famiglie a basso reddito, sottolinea la ricerca, il peso dei costi abitativi è circa due volte e mezzo quello osservato nel resto della popolazione.

Roma e Milano al centro della pressione abitativa

La distanza tra dove si trovano le abitazioni e dove si concentra la domanda diventa particolarmente evidente nei grandi poli urbani.

Roma e Milano rappresentano i casi più significativi, con un fabbisogno rispettivamente di 39.300 e 34.600 unità abitative. È nelle città che la pressione esercitata dalla domanda di lavoratori, giovani coppie, studenti fuori sede e famiglie incontra un'offerta insufficiente e spesso economicamente inaccessibile.

Una situazione che non produce soltanto difficoltà per chi cerca casa. La scarsità di abitazioni a prezzi sostenibili può infatti ostacolare la **mobilità territoriale**, rendere più difficile accettare opportunità di lavoro e incidere sulla competitività degli stessi territori.

Come sottolinea Stefano Firpo, Direttore generale di Assonime, la difficoltà di accedere a un'abitazione sostenibile non riguarda più esclusivamente le fasce più vulnerabili, ma coinvolge sempre più giovani coppie, studenti fuori sede, anziani soli e lavoratori immigrati, incidendo sulle opportunità occupazionali e sulla mobilità delle persone.

Il mercato degli affitti resta nelle mani dei piccoli proprietari

Un altro elemento che caratterizza il mercato italiano è il ruolo ancora marginale degli operatori istituzionali nella locazione residenziale.

Oltre il 90% degli immobili in affitto è infatti riconducibile a piccoli proprietari. Gli operatori istituzionali gestiscono circa 480mila unità, contro i 2,85 milioni del Regno Unito e circa 2 milioni rispettivamente in Germania e Francia.

Per Confindustria Assoimmobiliare, questa struttura rappresenta uno dei fattori che contribuiscono a frenare lo sviluppo di un'offerta abitativa più ampia e organizzata, soprattutto nelle aree in cui la domanda è maggiore.

«La polarizzazione evidenziata dallo studio smentisce la narrazione di un patrimonio edilizio non utilizzato già sufficiente a coprire i bisogni della popolazione», afferma Davide Albertini Petroni, Presidente di Confindustria Assoimmobiliare.

Il patrimonio inutilizzato, osserva Albertini Petroni, si concentra in larga parte in aree caratterizzate da una debole dinamica occupazionale e, di conseguenza, da una domanda abitativa limitata. La priorità dovrebbe quindi essere quella di aumentare l'offerta nei grandi poli urbani, dove si concentrano lavoro e università, attraverso abitazioni compatibili con le capacità reddituali di giovani e famiglie.

Recuperare il patrimonio esistente e costruire dove serve

La ricerca individua una strategia articolata su più fronti. Da una parte c'è la necessità di **recuperare e valorizzare il patrimonio immobiliare esistente**, dall'altra quella di favorire processi di rigenerazione urbana e di aumentare l'offerta abitativa nelle aree caratterizzate da una domanda effettiva.

Il punto, quindi, non sarebbe semplicemente immettere sul mercato un maggior numero di abitazioni, ma creare un'offerta con caratteristiche adeguate e soprattutto **localizzata nei territori in cui le persone hanno effettivamente bisogno di vivere**.

In questo quadro, il rapporto attribuisce un ruolo importante alla collaborazione tra risorse pubbliche e capitali privati, con l'obiettivo di sviluppare interventi di *affordable housing* e locazioni a prezzi sostenibili.

Il tema assume particolare rilievo anche in relazione all'attuazione del Piano Casa, indicato dai promotori della ricerca come un'opportunità per rafforzare e modernizzare l'offerta abitativa, con particolare attenzione ai giovani e alle famiglie con redditi più contenuti.

Le proposte: più investimenti privati nell'edilizia residenziale in affitto

Per aumentare la disponibilità di abitazioni a canone accessibile, Confindustria Assoimmobiliare propone un pacchetto di interventi finalizzato a rendere più favorevole l'investimento nella locazione residenziale.

Tra le misure indicate c'è la possibilità, per gli operatori la cui attività prevalente è la locazione, di optare per l'imposizione IVA sulle locazioni e sulle cessioni abitative invece dell'attuale regime di esenzione. Secondo la proposta, questo consentirebbe di rendere detraibile l'imposta sostenuta per l'acquisto, lo sviluppo e la manutenzione degli immobili, evitando che tali costi ricadano sui canoni.

Viene inoltre proposta la possibilità di riconoscere come strumentali gli immobili residenziali destinati all'affitto professionale, permettendo agli operatori l'ammortamento, la piena deducibilità dell'IMU dal reddito d'impresa e la capitalizzazione dei costi di manutenzione.

Tra le altre richieste figurano la conferma definitiva della possibilità di utilizzare la cedolare secca anche quando il conduttore è una società e l'equiparazione delle detrazioni per il recupero degli immobili destinati alla locazione ordinaria a quelle previste per l'abitazione principale.

La sfida è rendere la casa accessibile dove serve

La questione abitativa italiana sembra quindi avere una natura più complessa di quanto suggerisca il semplice rapporto tra numero di abitazioni e numero di famiglie.

Le case ci sono, ma non necessariamente dove servono. E soprattutto non sempre sono economicamente accessibili a chi ne ha bisogno.

È questo il nodo che la ricerca di Centro Einaudi, Confindustria Assoimmobiliare e Assonime porta al centro del dibattito: affrontare l'emergenza abitativa significa intervenire contemporaneamente sull'offerta, sui redditi, sulla rigenerazione urbana e sulle condizioni che possono rendere conveniente per gli investitori realizzare e gestire abitazioni in affitto a prezzi sostenibili.