



Un patto sociale tra pubblico e privato per rendere la casa accessibile

La casa è un tema cardine delle politiche pubbliche. Quando queste arretrano, insieme alle risorse, la questione diviene incandescente. Si varano piani nazionali e locali che tentano di combinare capitali pubblici e privati per proteggere la fascia più debole della popolazione: quella a basso reddito.

Esaurita la stagione dei piani per l'edilizia economica e popolare, la progressiva carenza di risorse pubbliche ha favorito strumenti finanziari a capitale privato o misto, con l'intervento di Cassa depositi e prestiti, Casse previdenziali e Fondazioni bancarie. Hanno operato bene, ma con risorse inferiori al fabbisogno e senza raggiungere intere aree del paese, penalizzate da carenze strutturali. L'esplosione dei costi di costruzione e la crisi energetica mettono ora in discussione la sostenibilità degli investimenti destinati ad affitti e vendite calmierati. Il rischio è che si blocchi l'intero comparto residenziale.

Le proteste per il rincaro delle case e degli affitti sono sacrosante, ma non devono far perdere lucidità. La torsione ideologica individua il colpevole nel privato, soprattutto nei fondi immobiliari, protagonisti dei grandi interventi di rigenerazione urbana. La matrice dei problemi sta invece nel deficit di strumenti e risorse capaci di colmare il divario tra i costi delle case e i redditi delle famiglie. Il Piano casa nazionale, con il coinvolgimento di ministeri, Invimit sgr e fondi privati, e l'*Affordable housing plan* dell'Ue sono le prime risposte.

Non esiste, al di là degli slogan, un'alternativa esclusivamente pubblica capace di mobilitare subito le stesse risorse finanziarie e capacità attuative del privato, senza scontrarsi ogni anno con la coperta corta della spesa pubblica. Secondo l'Ocse e Housing Europe, in Italia lo stock di edilizia residenziale pubblica è pari al 4 per cento delle abitazioni, contro il 30 per cento dell'Olanda, il 24 dell'Austria, il 20 della Danimarca, il 18 della Francia e il 16 della Gran Bretagna.

Al settore privato si può semmai rimproverare di aver investito troppo poco nella locazione residenziale, anche a causa dei costi finanziari e degli svantaggi fiscali, senza creare un mercato di respiro internazionale. Secondo Eurostat, le case in affitto in Italia sono meno di 5 milioni, contro 20 milioni in Germania e 9-10 milioni in Francia e Gran Bretagna. L'Agenzia delle Entrate rileva che oltre 33 milioni di abitazioni, il 93,2 per cento dello stock, appartengono a persone fisiche; meno di 2,5 milioni, il 6,8 per cento, a persone non fisiche. I fondi costituiscono una componente minima di quest'ultimo aggregato. Secondo il

Rapporto 2026 di Scenari Immobiliari, a fine 2025 il residenziale rappresentava appena il 9,7 per cento del patrimonio immobiliare dei fondi, contro il 56,5 degli uffici.

Mercati consolidati e maturi governano meglio le tensioni tra domanda e offerta, favorendo il riequilibrio di canoni e prezzi. Quello italiano è lontano da questa condizione. La questione abitativa è disomogenea: riguarda soprattutto le città più attrattive, interessate da migrazioni, flussi turistici e invecchiamento della popolazione. Nel decennio 2015-2025, secondo gli osservatori immobiliari, gli affitti sono cresciuti del 50 per cento a Milano, del 45 a Bologna, del 40 a Roma e del 35 a Torino, contro una media nazionale inferiore al 20 per cento.

E' il classico fallimento del mercato: una domanda crescente, ostacolata da redditi bassi e perdita di potere d'acquisto, incontra un'offerta scarsa, orientata ai segmenti più redditizi e ancora percepiti a basso rischio. Le città attrattive richiamano investimenti nella fascia medio-alta, mentre la gentrificazione espelle i ceti medio-bassi e alimenta la polarizzazione.

Occorre un patto sociale, trasparente, tra pubblico e privato: regole chiare, certezza dei tempi e dei costi, incentivi urbanistici, fiscali e finanziari. Al privato devono essere esplicitate, in termini misurabili, sia la prestazione sociale richiesta sia le agevolazioni concesse. Va rilanciata anche la tradizione delle cooperative di abitanti, con capitale agevolato e assegnazione delle case in godimento permanente, superando la contrapposizione tra proprietà e affitto.

La chiave non è demonizzare qualcuno, ma coinvolgere tutti in una nuova stagione di investimenti nella casa accessibile. L'Italia è in coda in Europa sul versante pubblico come su quello privato: proprio per questo ha grandi margini per risalire la china.

Carlo Cerami

presidente Near sgr spa e vicepresidente
Confindustria Assoimmobiliare

