CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE
TPI The Post Internazionale

www.ecostampa.it

TPI COVER STORY

La Repubblica fondata sul Mattone

GENERAZIONE SFRATTATA **Stipendi fermi, tassi dei mutui in rialzo e affitti insostenibili. Ecco com'è cambiato il mercato immobiliare italiano dal Piano Fanfani ai fondi del Pnrr. Chi può permettersi un'abitazione e a che prezzo**

ANDREA LANZETTA

Giuseppina si è sposata nel 1965. Il marito, lavoratore dipendente, guadagnava 200mila lire al mese e ne spendeva 21mila d'affitto. Hanno cresciuto quattro figli, acceso un mutuo e comprato casa. Oggi invece Laura ha 27 anni, è laureata, ha un contratto a tempo indeterminato e uno stipendio medio, ma a Milano non può permettersi una casa, nemmeno in affitto. In città una camera singola può costare in media 645 euro al mese, spese incluse, in abitazioni condivise di solito con almeno altre due persone e con proprietari che in un caso su tre chiedono la firma dei genitori come garanti. Nel Dopoguerra la casa era riparo, patrimonio e traguardo, oggi quella promessa si è incrinata e a pagare il conto è chi cerca una stanza, un bilocale, un mutuo.

"Una sigaretta al giorno"

Nel 1949 il Parlamento approvò la legge n. 43, "Provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori". Era il Piano Ina-Casa, o Piano Fanfani, dal ministro del Lavoro che lo propose. Lo finanziavano Stato, datori di lavoro e operai, con una trattenuta in busta paga che la propaganda traduceva in «una sigaretta al giorno». Il primo cantiere aprì a Colleferro il 7 luglio 1949 e a pieno ritmo il piano costruiva 2.800 vani e dava un tetto a quasi 600 famiglie a settimana. In 14 anni i vani realizzati furono circa 2 milioni e le famiglie assegnatarie oltre 350mila, per il 40% precedentemente alloggiate in cantine, baracche o sottoscala. Quel piano, come ricostruisce lo storico Bruno Bonomo nel saggio "La proprietà della casa alle origini dell'Italia repubblicana", si inserì in una stagione di agevolazioni e incentivi, dalle leggi Tupini e Aldisio, alle facilitazioni creditizie e all'edilizia economica e popolare.

> **In Italia si contano 35,6 milioni di case e meno di 26 milioni di nuclei familiari. Ma le grandi città registrano un deficit medio annuo di 150mila alloggi**

La storia della Capitale è la più istruttiva. A Roma nacquero quartieri come il Tiburtino, il Tuscolano, Valco San Paolo, Ponte Mammolo, Torre Spaccata. Ma, secondo la relazione della Commissione parlamentare sulle periferie della XVII legislatura, i circa 110mila alloggi pubblici realizzati nel Dopoguerra in quartieri nuovi erano talvolta lontani dal centro e mal collegati. Intanto, le rilevazioni del 1951 censivano oltre 100mila abitanti nelle baracche (raddoppiati vent'anni dopo) e altrettanti in case senza licenza edilizia sparse in 130 borgate, dove mancavano acqua e fognature, tanto che si cercò di mettere ordine con la legge 167 del 1962. Il primo Piano per l'edilizia economica e popolare, approvato nel 1964, prevedeva 73 piani, 64 dei quali attuati, per 474mila abitanti; il secondo, del 1987, ne aggiunse 41 per circa 200mila persone. Il 32% degli interventi spettò a operatori pubblici, il 43% a cooperative, il 25% a imprese in regime agevolato. Ma non andò tutto bene: nel 1998 si esaurirono i fondi delle ritenute Gescal, la fonte principale dell'edilizia pubblica, mentre nell'aprile scorso il commissario straordinario di Ater Roma, Orazio Campo, ha ammesso che 7.700 dei 45mila alloggi gestiti sono occupati abusivamente e che l'ente vanta crediti dai propri inquilini per 1,25 miliardi di euro. Il nuovo Piano Casa del governo Meloni, tutto da attuare, punta invece a realizzare 100mila alloggi in dieci anni tra case popolari, social housing ed edilizia convenzionata. L'iniziativa, però, parte con una dotazione iniziale limitata a 970 milioni di euro fino al 2030. L'obiettivo di raggiungere i 10 miliardi si regge infatti sulla capacità di attrarre capitali privati e fondi europei.

Promesse infrante

Ma anche se l'edilizia pubblica poteva allargare l'accesso e insieme produrre periferie isolate, la differenza rispetto ad oggi era che l'abitare veniva trattato come questione collettiva. È così che la proprietà privata è diventata un tratto profondo dell'Italia repubblicana. I dati storici richiamati da Bonomo indicano che

U.S. National Archives and Records

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.
183458-ITOJAZ
L'ECO DELLA STAMPA LEADER IN MEDIA INTELLIGENCE
Dicono di Noi

CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE
TPI The Post Internazionale

www.ecostampa.it



le famiglie proprietarie sono passate dal 40% del 1951 al 71,4% del 2001 mentre oggi, secondo i dati Istat elaborati da Confedilizia, l'81,6% degli italiani vive in una casa di proprietà.

Non è stata, però, beneficenza. Uno studio pubblicato nel 2022 sul *Journal of Housing Economics*, condotto su 2.070 comuni medio-piccoli beneficiari del Piano e altri 2.032 esclusi, suggerisce che, dove arrivarono le case popolari, nel decennio 1951-1961 sia la popolazione (+1,3%) che l'occupazione manifatturiera (+4,5%) crebbero più della media. La casa, in altre parole, era una leva di sviluppo e non solo un premio. Oggi invece, ricorda la stessa ricerca, solo il 4% degli italiani vive in alloggi a prezzi calmierati. Ma se la proprietà si è diffusa, acquistare non è facile, malgrado i prezzi tutto sommato stabili. Dal 1975 al 2025, secondo i dati di Scenari Immobiliari pubblicati da *Milano Finanza*, i prezzi reali delle case sono rimasti fermi. Il problema, infatti, come rivela una recente ricerca di Assonime e Confindustria Assoimmobiliare, sono i redditi. D'altra parte, tra il 2004 e il 2024 il reddito familiare al netto dell'inflazione si è addirittura ridotto del 4% in Italia, mentre nell'Unione europea è aumentato in media del 22%.

Negli Anni Settanta, secondo lo studio "I giovani e la casa" di Ener2Crowd, un operaio riusciva a comprare casa «in circa 20 anni», mentre «oggi, in molte regioni, anche con un mutuo servono tre vite lavorative». Per un appartamento di 100 metri quadri la ricerca calcola in media 67,4 anni di risparmi senza mutuo e 57,4 con mutuo e anticipo, con punte di 147 anni a Milano →

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.
183458-ITOJAZ

L'ECO DELLA STAMPA®
LEADER IN MEDIA INTELLIGENCE

e di 85 in Trentino-Alto Adige. Non stupisce che, secondo un'indagine condotta l'anno scorso da mUp Research per Facile.it, il 62% dei Millennials tra i 29 e i 39 anni non sia ancora riuscito a comprare casa, mentre tra chi ce l'ha fatta negli ultimi cinque anni il 70% ha avuto bisogno della famiglia, o come garante o per corrispondere un anticipo. Anche l'accesso al credito, infatti, è cambiato.

Il conto della disuguaglianza

Negli anni Novanta i mutui avevano tassi tra il 12 e il 14%. Con l'euro, le tecnologie digitali e l'integrazione dei mercati finanziari, negli anni Duemila il costo del denaro è sceso, la concorrenza tra banche è cresciuta e sono aumentate le tutele per i mutuatari, anche grazie all'istituto della surroga e alla diffusione dei comparatori online. Con le crisi del 2008, dei debiti sovrani nel 2011 e la pandemia di Covid-19, la Bce adottò però politiche espansive, con tassi in calo e acquisti straordinari di titoli. Così, dal 2012 al 2021 era possibile ottenere mutui con tasso fisso sotto il 2%, mentre l'Euribor a un mese, a dicembre 2021, quotava a circa -0,60% e l'IRS a 20 anni a 0,55%.

Gli aumenti dei prezzi dopo la pandemia e la guerra in Ucraina imposero, invece, forti rialzi dei tassi, che a novembre 2023 portarono l'Euribor a un mese a circa il 3,89% e l'IRS a 20 anni al 3,4%. Tanto che Nomisma ha contato circa 48mila famiglie costrette a rinunciare all'acquisto e a ripiegare sull'affitto e la quota di compravendite con mutuo è scesa dal 48,4% del 2022 al 39,9% del 2023, mentre la domanda di locazioni è cresciuta del 3% e nel 2024, per mancanza di risorse, il 59,3% delle famiglie ha visto nell'affitto l'unica strada.

Con la discesa dei tassi degli ultimi due anni, poi, il credito è ripartito. L'anno scorso, l'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ha registrato circa 906mila unità immobiliari ipotecate, il 17,5% in più dell'anno prima, per circa 139 miliardi. Per Nomisma gli acquisti con mutuo sono cresciuti del 25,5% nel primo semestre 2025 e nei primi tre mesi di quest'anno valevano il 47,8% del totale, con quasi tre quarti delle compravendite relative alla prima casa. Eppure, nel secondo trimestre di quest'anno, Assofin ha registrato un nuovo calo dei mutui ipotecari (-3,6% dei contratti, -1,7% dei flussi), perché i tassi hanno ripreso a salire. Per l'Abi, a giugno, la media sui nuovi finanziamenti era del 3,48% contro il 3,19% di un anno prima. A correre, secondo l'Osservatorio Qualis Credit Risk, sono soprattutto i mutui ad alto rapporto con il valore dell'immobile, una formula che riduce l'anticipo da mettere sul tavolo: ormai la banca copre in media il 94% del prezzo, contro l'88% del 2003, e l'età di chi li chiede è salita a 39,3 anni nel secondo trimestre 2026, dai 38 del 2023.

Se comprare può sembrare un'impresa, a dare una mano ai potenziali acquirenti c'è il Fondo di garanzia Consap per la prima casa, che nel 2025 ha garantito 8,2 miliardi di euro, il 12% in più del 2024, su 88.189 domande, con una copertura fino all'80% del capitale per gli under-40, le famiglie con almeno tre figli, gli inquilini di case popolari e i genitori single, categorie da cui nei primi mesi di quest'anno è arrivato il 93,9% delle richieste. La prima casa, del resto, secondo l'Osservatorio di MutuiOnline.it, vale il 77,9% dei mutui erogati nel 2026.

Dal 1975 al 2025 i prezzi reali delle abitazioni sono rimasti stabili. Ma la crescita media annua dei salari reali è scesa da +3% a -0,6%

Quando il mercato non basta però, interviene la famiglia, se può permetterselo. L'Indagine sui bilanci delle famiglie italiane della Banca d'Italia, relativa al 2022 e basata su oltre 9.500 nuclei, mostra che il reddito reale medio familiare risulta ancora inferiore di oltre il 10% a quello del 2006 e che più della metà delle famiglie non mette da parte nulla. D'altronde il debito riguarda i redditi alti, perché la metà più abbiente delle famiglie detiene l'85% dei prestiti. Nel quarto più basso della popolazione solo il 12% risulta indebitato, ma la rata media in quel caso, circa 3.800 euro, si mangia il 21% del reddito. Insomma i finanziamenti vanno a chi ha già, e quando gli altri riescono a ottenerli la rata morde. Per questo ci si rivolge spesso al welfare familiare. Tra i motivi per cui si risparmia, il sostegno agli eredi compare, nello studio di Bankitalia, per quasi una famiglia abbiente su due contro circa una su quattro tra quelle più povere. In sintesi, per chi già possiede casa e patrimonio, la ricchezza protegge e sostiene i figli, mentre per chi non eredita, ogni passaggio richiede reddito disponibile, proprio mentre risparmiare si fa più complicato.

Retribuzioni al palo

Il cuore del problema non sta nel mattone ma nelle buste paga. Secondo l'ultimo Rapporto annuale dell'Inps, la crescita media dei salari reali è scesa da circa il +3% del 1976-1979 a valori vicini allo zero tra il 1996 e il 2000, per poi galleggiare e toccare il minimo, circa -0,6%, nel quinquennio 2020-2024. Negli ultimi 50 anni, ricorda lo studio, la produttività è rimasta sostanzialmente ferma e la crescita dei salari l'ha seguita. Dal 2004 pesano in più le nuove aziende dei servizi a basso valore aggiunto, che tendono a offrire paghe più basse. Chi entra nel mondo del lavoro viene pagato meno di chi c'era già, pur essendo più istruito. Secondo Eurostat, infatti, un laureato italiano parte da circa 25mila euro lordi l'anno, contro i 28mila di uno spagnolo, i 32mila di un francese e i 35mila di un tedesco. Tra le spiegazioni possibili, il rapporto Inps indica le riforme che hanno concentrato la flessibilità sui nuovi entranti lasciando quasi intatte le tutele degli altri. Ai giovani, in sostanza, è toccato pagare il conto della flessibilità di tutti.

I confronti europei sono poco lusinghieri. Tra il 1991 e il 2023, secondo i dati Ocse sui salari reali, l'Italia ha perso il 3,4% mentre la Francia guadagnava il 30,9%, la Germania il 30,4%, la Spagna il 9,1% e la media Ocse il 25%. La Cgil stima una perdita cumulata di circa 8.079 euro solo tra il 2021 e il 2024 e, citando il Rapporto Inapp 2023, ricorda che tra il 1990 e il 2020 il potere d'acquisto è calato in Italia del 2,9% mentre cresceva del 18,4% nella media Ocse e del 22,6% nell'area euro.

Qualcosa, comunque, sembra essersi mosso nell'ultimo periodo. L'Inps registra

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.
183458-ITOJAZ

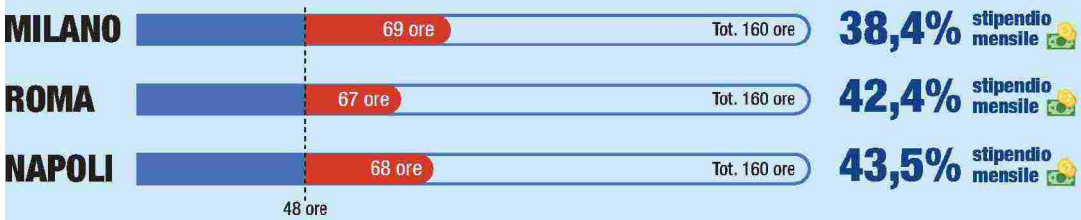
L'ECO DELLA STAMPA LEADER IN MEDIA INTELLIGENCE
Dicono di Noi

CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE
TPI The Post Internazionale

www.ecostampa.it

Il prezzo di un tetto sulla testa

Quante ore di lavoro servono ogni mese per affittare un bilocale di 60 metri quadrati nelle città più popolose d'Italia?



A Milano, Roma e Napoli l'affitto medio supera la soglia di sostenibilità finanziaria raccomandata per le spese di alloggio, che non dovrebbe essere superiore al 30-35% della retribuzione e alle 48 ore di lavoro al mese.

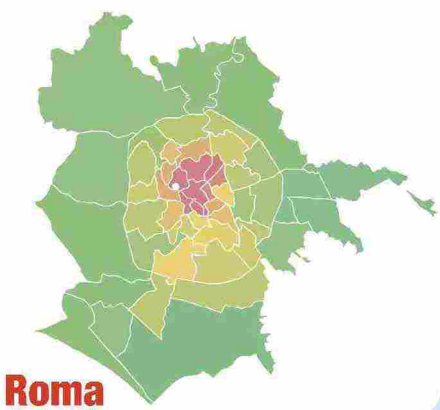


54 ore (29,7%) — 96 ore (53,5%)

CHI SI PUÒ PERMETTERE L'AFFITTO A MILANO?

Retribuzione media oraria: → 19,39€
Retribuzione media giornaliera: → 137,83€
Reddito IRPEF medio dichiarato (espresso su base mensile) → 3.488,72€

ZONE	AFFITTO €/m²	ORE	GIORNI	% STIPENDIO MENSILE
Centro	31,11	96	13	53,5%
Garibaldi, Moscova, Porta Nuova	30,14	93	13	51,8%
Quadronno, Palestro, Guastalla	27,25	84	12	46,9%
Arco della Pace, Arena, Pagano	26,68	82	12	45,9%
Porta Venezia, Indipendenza	25,35	78	11	43,6%
Genova, Ticinese	25,03	77	11	43%

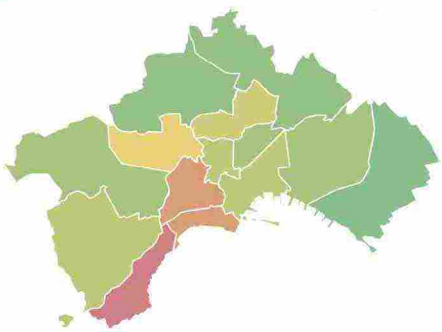


42 ore (27,2%) — 101 ore (63,8%)

CHI SI PUÒ PERMETTERE L'AFFITTO A ROMA?

Retribuzione media oraria: → 17,15€
Retribuzione media giornaliera: → 107,29€
Reddito IRPEF medio dichiarato (espresso su base mensile) → 2.708,42€

ZONE	AFFITTO €/m²	ORE	GIORNI	% STIPENDIO MENSILE
Centro Storico	28,82	101	16	63,8%
Testaccio, Trastevere	26,7	93	15	59,1%
Aventino, San Saba, Caracalla	25,83	90	14	57,2%
Termini, Repubblica	24,24	85	14	53,7%
Prati, Borgo, Mazzini, Delle Vittorie	23,96	84	14	53%
Parioli, Flaminio	23,5	82	13	52,1%



47 ore (29,8%) — 84 ore (53,4%)

CHI SI PUÒ PERMETTERE L'AFFITTO A NAPOLI?

Retribuzione media oraria: → 13,49€
Retribuzione media giornaliera: → 82,10€
Reddito IRPEF medio dichiarato (espresso su base mensile) → 2.113,30€

ZONE	AFFITTO €/m²	ORE	GIORNI	% STIPENDIO MENSILE
Chiaia, Mergellina	18,98	84	14	53,4%
Posillipo, Marechiaro	18,15	81	13	51,5%
Centro	16,58	74	12	47,1%
Materdei, Museo	14,89	66	11	42,3%
San Carlo all'Arena, Sanità	13,6	60	10	38,6%
Fuorigrotta, Bagnoli	13,15	58	10	37,3%

Elaborazione di TPI sugli ultimi dati del Dipartimento delle Finanze del MEF, dell'ISTAT e dell'INPS relativi al 2024 e sulle quotazioni di Immobiliare.it di ottobre 2026.
I calcoli assumono un mese lavorativo standard full-time di 160 ore o 22 giorni e un immobile di riferimento di 60 m².

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.
183458-IT0JAZ

L'ECO DELLA STAMPA
LEADER IN MEDIA INTELLIGENCE

CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE
TPI The Post Internazionale

www.ecostampa.it



Cristiano Minichiello - AGF

che il valore mediano della retribuzione annua netta dei dipendenti a tempo pieno per l'intero anno è cresciuto del 19,2% tra il 2019 e il 2025, recuperando di fatto l'inflazione, anche se il merito va soprattutto al taglio del cuneo e agli interventi fiscali e contributivi a favore dei redditi più bassi. L'Ocse, però, segnala un calo cumulato del 6,1% dal primo trimestre 2021 e ne prevede un altro dello 0,9% nel 2026.

L'Osservatorio sui conti pubblici italiani parla, comunque, di un recupero graduale, con le retribuzioni per dipendente che restano ancora dell'1,7% sotto i livelli del 2019, mentre quelle contrattuali hanno perso il 6,4% nello stesso periodo. Ma tornare ai livelli pre-Covid è un risultato modesto, visto che allora gli stipendi erano già fermi da decenni. C'è poi da considerare la qualità del lavoro. L'Osservatorio nota che i dipendenti sono 20,5 milioni, 1,6 milioni in più del 2018, ma l'aumento si concentra nei servizi legati soprattutto al turismo, dove i salari sono bassi e i lavori spesso saltuari. Il risultato è nella fotografia pubblicata a luglio dall'Inps, secondo cui la retribuzione media nel 2025 era pari a 27.649 euro, che diventano 41.872 per chi lavora a tempo pieno tutto l'anno e 9.170 per i tre milioni e mezzo di persone che fanno part-time per pochi mesi.

Demografia e geografia

Mentre i salari reali hanno smesso di crescere, la domanda di abitazioni si è concentrata in vari poli urbani e l'offerta non tiene il passo. L'accessibilità si misura infatti sul reddito che resta dopo aver pagato la casa e su quanto a lungo è garantito. È qui che si consuma il divario generazionale, influenzato però anche dalla geografia.

Lo studio della Banca d'Italia "Demografia e prezzi delle abitazioni residenziali", pubblicato a luglio, mette in relazione dati immobiliari e demografici di 7.785 comuni nel periodo tra il 2010 e il 2025, stimando che una diminuzione permanente della popolazione del 10% sia associata, nel lungo periodo, a un calo dei prezzi di circa il 7%. L'associazione è più forte nelle città del Centro-Nord, dove i vincoli all'offerta sono più stretti, e più debole nelle aree interne e nel Sud. Di conseguenza, dove si concentrano lavoro, università e servizi la domanda resta forte e i prezzi salgono, dove le persone se ne vanno le case restano a buon mercato. Il Politecnico di Milano, con il suo "Osservatorio casa abbordabile", rileva come nel 2015 a Milano un operaio poteva permettersi una casa da 35 metri quadrati in affitto, nel 2023 non più di 26 metri; mentre un impiegato è passato dal poter affittare 45 metri quadrati a non potersene permettere più di 35. Eppure, secondo Confedilizia, la quota di proprietari di case under-36 è salita dal 60,2 al 64,6% tra il 2019 e il 2024, mentre quasi 82 connazionali su 100 vivono in abitazioni di proprietà. Ma è una storia a metà.

L'illusione dell'affitto

Nel 2025, secondo Eurostat, appena il 5% degli italiani spendeva per la casa più del 40% del proprio reddito, contro il 7,7% della media Ue, eppure tra gli inquilini che pagano un canone di mercato la quota sale al 22,3%, contro il 18,6% del resto dell'Unione. Le famiglie in affitto nel nostro Paese sono il 24,1% contro il 31,6% d'Europa, ma tra quelle a rischio povertà la quota sale al 63,7%. La Commissione europea, nel Country Report 2026, definisce l'accessibilità un problema «particolarmente rilevante». Un inquilino italiano destina infatti in media il 20,2% del reddito all'affitto e il 31,1% nel caso di persone sotto la soglia di povertà. Intanto la spesa pubblica per la protezione sociale legata alla casa è pari allo 0,04% del Pil contro lo 0,3% dell'Ue.

L'affitto è stato a lungo il primo gradino verso l'autonomia, oppure l'alternativa all'acquisto, ma nelle grandi città può diventare una barriera perché occorre dimostrare

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.
183458-ITOJAZ
L'ECO DELLA STAMPA
LEADER IN MEDIA INTELLIGENCE
Dicono di Noi

di avere reddito sufficiente prima ancora di entrare in casa e pagare non basta se il proprietario preferisce un altro profilo o un uso più redditizio dell'alloggio. D'altronde, secondo la ricerca di Assonime e Confindustria Assoimmobiliare, oltre il 90% degli immobili in affitto in Italia è in mano a piccoli proprietari, con appena 480mila unità gestite da operatori istituzionali a fronte dei 2,85 milioni del Regno Unito e i circa 2 milioni in Germania e Francia, una struttura del mercato che frena lo sviluppo dell'offerta in Italia, dove un milione e mezzo di famiglie vive in condizioni di grave disagio abitativo. Il problema, del resto, non è la mancanza di alloggi. Il nostro Paese conta infatti complessivamente 35,6 milioni di abitazioni a fronte di meno di 26 milioni di nuclei familiari. Ma se gran parte degli immobili inutilizzati si trova in territori segnati da scarsa attrattività, i grandi poli urbani registrano un deficit medio di 150mila alloggi all'anno, soprattutto a Roma e Milano, con un fabbisogno rispettivamente di 39.300 e 34.600 unità abitative.

Il fattore B&B

A complicare la situazione ci si mettono anche gli affitti brevi nelle città turistiche. Secondo il censimento dell'associazione di categoria Aigab, presentato l'anno scorso in Parlamento, sono circa 692mila gli immobili coinvolti nel fenomeno, mentre nell'ultimo question time al Senato il ministro del Turismo, Gianmarco Mazzi, ha parlato di oltre 590mila locazioni censite. Un monitoraggio di Federalberghi, realizzato con Incipit consulting e Inside Airbnb, contava quasi 572mila annunci di alloggi su Airbnb solo ad agosto. A Roma, Milano, Firenze, Napoli e Venezia si concentra il 17% degli annunci, mentre secondo Idealista il rendimento lordo medio per gli affitti brevi supera il 7% contro un massimo del 4,25% per quelli a lungo termine. Non stupisce allora che i proprietari optino per i turisti più che per inquilini fissi.

Ma l'emergenza, va detto, non ha una causa unica. Dove parte delle abitazioni viene sottratta ai contratti di lunga durata, il prezzo sociale ricade su chi non ha patrimonio né una rete familiare. La povertà abitativa, secondo l'ultimo vademecum "Le vie di casa" di Caritas Italiana, non comincia quando si dorme per strada ma comprende accoglienza provvisoria, sovraffollamento, abitazioni precarie, assenza di residenza e sfratti. Tra le persone con un bisogno abitativo rilevato dai centri d'ascolto Caritas, il 42% dichiarava di non avere una casa, il 20,1% era in accoglienza provvisoria e il 14,3% viveva in condizioni precarie o inadeguate.

Fuorisede e Pnrr

Tra chi ne fa le spese ci sono i giovani, come raccontano i risultati di uno studio del 2023 di Udu, Sunia e Cgil. Dei circa 830mila studenti fuorisede censiti dal ministero dell'Università, l'81% dei 20mila intervistati ha fatto fatica a trovare un alloggio. Per il 53% i costi erano eccessivi, per il 42% le condizioni inaccettabili, per il 30% gli annunci non corrispondevano alla realtà,

L'81,6% degli italiani vive in una casa di proprietà. Ma il 62% di chi ha tra i 29 e i 39 anni non riesce ad acquistare. Il 70% deve farsi aiutare dalla famiglia

mentre il 12% denunciava vere e proprie truffe. Una singola costava in media 350 euro, 430 con bollette e condominio: 195 a Palermo, 200 a Catania, 410 a Roma, 415 a Bologna, 550 a Milano (645 con le spese). A Bologna, Firenze, Milano, Torino e Roma oltre il 40% dei proprietari chiedeva garanzie aggiuntive. Oltre il 30% degli inquilini era in serie difficoltà economiche e quasi la metà lavorava (14,4% abitualmente, 29,3% in modo stagionale o saltuario), mentre il 5,5% pagava in nero, senza contratto. A Bergamo, Padova, Bologna, Milano, Napoli e Roma, più di tre intervistati su quattro faticavano a trovare un posto letto, persino in doppia, dove i costi arrivavano a circa l'80% di una singola. Due studenti su tre, secondo il questionario, vivevano in stanze singole, uno su quattro in doppia, e in media nello stesso appartamento convivevano 3,3 persone.

La risposta pubblica più visibile degli ultimi anni è arrivata dal Pnrr. La misura sugli alloggi per studenti prevedeva 1,2 miliardi per creare 60mila posti letto a tariffa agevolata. Poi, con la scadenza del Piano in vista e l'invito della Commissione europea a semplificare, il decreto del Mur del 31 dicembre 2025 ha reso esecutiva la convenzione con Cassa depositi e prestiti per il nuovo "Student housing fund" da 599 milioni. Il target nel frattempo è però sceso a 30mila posti letto. Il contributo a fondo perduto arriva a circa 20mila euro per posto e le residenze devono averne almeno 18, proponendo canoni inferiori di almeno il 15% di quelli di mercato, riservando il 30% dei letti a fuorisede capaci e meritevoli, anche senza mezzi, applicando agli immobili un vincolo di destinazione per 12 anni. La scadenza per presentare le domande era fissata al 29 giugno e la procedura risulta ormai conclusa, con la dotazione esaurita, mentre i lavori andranno completati entro il 15 maggio 2027. Per dare un'idea delle proporzioni, 30mila posti su 830mila fuorisede vuol dire un letto ogni 28 studenti. Per l'Udu serviva ben altro, un fondo nazionale da 100 milioni di euro, almeno 300 milioni per le borse di studio e tre miliardi per gli alloggi pubblici.

La proporzione saltata

Ma anche se il target del Pnrr fosse raggiunto, resterebbe fuori chi lavora, mette su famiglia o cerca un affitto sostenibile. Intanto chi non riesce a pagare rischia di perdere la casa: nel 2025, infatti, il Viminale ha contato l'emissione di 37.122 sfratti (-7,56% sul 2024), con 61.856 richieste di esecuzione e 18.292 sfratti eseguiti con la forza pubblica. Più di sette su dieci, 26.632, dipendevano da morosità, mentre solo a Roma la media è di quattro famiglie al giorno costrette a lasciare casa. Il Governo punta a rendere più rapide le procedure di rilascio. Le organizzazioni degli inquilini chiedono invece di rifinanziare i fondi per la morosità incolpevole e un piano di edilizia popolare, per cui servirebbero nuove risorse, magari tassando le rendite e aggiornando il catasto, mentre la maggioranza valuta una cedolare secca persino per le locazioni commerciali. A monte, però, restano salari insufficienti, redditi discontinui, scarsità di case popolari e opportunità concentrate in poche città già care. ●

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.
183458-ITOAZ

L'ECO DELLA STAMPA LEADER IN MEDIA INTELLIGENCE
Dicono di Noi