

## EMERGENZA ABITATIVA

# FAMMEDI

**Dopo la sbornia del Superbonus, in Italia il settore delle costruzioni sta frenando, anche se nei prossimi cinque anni serviranno oltre 600 mila alloggi. Ma con l'ingresso degli investitori istituzionali e della speculazione, i prezzi sono schizzati alle stelle e le famiglie faticano a comprare.**



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

183458



Dal 2010 a oggi,  
nell'Unione  
europea i prezzi  
delle abitazioni  
sono saliti del  
57,9 per cento.

di Guido Fontanelli

«**L**a crisi immobiliare rappresenta oggi per l'Unione europea una minaccia pari a quella della Russia». La dichiarazione shock di Jaume Collboni, sindaco di Barcellona, non è un'iperbole, ma la fotografia di un'emergenza che sta corrodendo le fondamenta del contratto sociale europeo. Da Dublino a Milano, da Lisbona a Berlino, un'ondata anomala di prezzi insostenibili sta trasformando un diritto fondamentale in un lusso, alimentando una disaffezione politica che minaccia la stabilità delle nostre democrazie.

Il quadro è desolante. Tra il 2010 e l'inizio del 2025, i prezzi delle case nell'Unione europea sono schizzati verso l'alto del 57,9 per cento, mentre gli affitti sono cresciuti del 27,8 per cento. Milioni di cittadini vedono metà del loro stipendio svanire nell'affitto, mentre il sogno di possedere un'abitazione diventa un miraggio. Quasi un europeo su sei vive in condizioni di sovraffollamento e uno su dieci non può permettersi di riscaldare adeguatamente la propria abitazione.

Alla radice di questa crisi continentale c'è un cambiamento di paradigma: la casa non è più un focolare, ma un asset. È la "finanziarizzazione" del mercato immobiliare, un processo che ha visto il potere passare da chi abita gli immobili a chi ne trae profitto. Dal 2008, il patrimonio immobiliare gestito da investitori istituzionali come fondi di private equity e banche è esploso, passando da 385 miliardi a 1,7 trilioni

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.



**Manifestazione a Barcellona contro l'eccessivo turismo che gonfia i prezzi delle abitazioni.**

di dollari. Questi colossi finanziari non costruiscono case, gestiscono investimenti. E per massimizzare i rendimenti, la scarsità è una virtù. Come ha ammesso candidamente un gestore patrimoniale, la carenza di alloggi è «favorevole ai flussi di cassa».

**In questo scenario, l'Italia rappresenta un caso emblematico**, un concentrato di paradossi. Il nostro è un Paese dove il disagio abitativo colpisce quasi il 10 per cento delle famiglie, costringendole in case sovraffollate o insicure, e dove allo stesso tempo si contano circa 10 milioni di abitazioni vuote. Un controsenso che diventa dramma nelle grandi città: a Milano, epicentro della crisi, ci sono 80 mila alloggi sfitti o sottoutilizzati; a Torino, circa 50 mila. Tante persone senza casa e tante case senza persone.

Questo vuoto non è casuale. È il risultato di una tempesta perfetta: da un lato, la corsa agli affitti brevi a scopo turistico che hanno prosciugato il mercato della locazione a lungo termine, specialmente nei centri storici; dall'altro, la riluttan-

za dei piccoli proprietari ad affittare, spaventati da una burocrazia lenta e dal rischio di morosità. E nel frattempo l'edilizia popolare è evaporata.

Il risultato è una profonda frattura sociale. La crisi non colpisce più solo le fasce più deboli, ma sta erodendo il ceto medio, un tempo pilastro della società italiana. L'Ance (Associazione nazionale costruttori edili) ha identificato una «fascia grigia» di quasi 10 milioni di famiglie: troppo «ricche» per accedere all'edilizia popolare (peraltro in calo), troppo «povere» per sostenere i costi del mercato privato. Per queste famiglie, comprare casa è impossibile: a Milano, la rata del mutuo assorbirebbe il 54 per cento di un reddito medio-basso, quasi il doppio della soglia di sostenibilità.

Si è così creata una geografia dell'esclusione. Non più solo un divario Nord-Sud, ma una spaccatura tra «chi è dentro e chi è fuori» dalle grandi città. Le metropoli offrono lavoro, ma non un posto dove vivere. Così, insegnanti, infermieri, baristi, commessi - la spina dorsale dei servizi che fanno funziona-

re le città - vengono espulsi verso hinterland sempre più lontani, costretti a viaggi quotidiani estenuanti e costosi.

**Eppure, dopo il boom del Superbonus, il mercato delle costruzioni in Italia si avvia verso una fase di rallentamento.** Secondo il rapporto Cresme nel 2025 è atteso un calo del 6,1 per cento, mentre la domanda abitativa continua a salire, creando un vuoto stimato in oltre 250 mila nuove unità residenziali. Per [Assoimmobiliare](#) nel prossimo quinquennio l'Italia dovrà realizzare circa 635 mila nuove abitazioni, tra nuove costruzioni e interventi di rigenerazione, con un costo stimato in circa 170 miliardi di euro.

Di fronte a questo stallo, la società civile non è rimasta a guardare. Il simbolo della protesta è diventato un'immagine semplice e potente: una tenda da campeggio piantata davanti a un'università. Partita da Milano nella primavera del 2023, la «rivolta delle tende» si è diffusa a macchia d'olio in tutta Italia, da Roma a Bologna, da Torino a Firenze. Gli stu-

## EMERGENZA ABITATIVA

denti hanno denunciato una situazione insostenibile, con affitti per una stanza singola che a Milano superano i 750 euro al mese, trasformando di fatto il diritto allo studio in un privilegio per censo. La protesta ha spinto il governo a stanziare fondi del Pnrr per creare 60 mila nuovi posti letto negli studentati.

Ma la mobilitazione va oltre le università. I sindacati, come Usb a Torino, sono scesi in piazza per chiedere il blocco degli sfratti e un piano straordinario di edilizia popolare. A Bologna, un accordo innovativo tra Comune, sindacati e associazioni di inquilini ha stanziato fondi immediati per recuperare alloggi pubblici sfitti e ha avviato un percorso per regolamentare gli affitti brevi, mostrando un modello di governance collaborativa. La spinta per il cambiamento è arrivata fino alla proposta di modificare la legge fondamentale dello Stato. Il comitato "Ma quale casa", sostenuto da Cgil e dal sindacato inquilini Sunia, ha lanciato una proposta di legge di iniziativa popolare per inserire un esplicito riferimento al diritto all'abitazione in Costituzione. L'obiettivo è trasformare la casa da bene di consumo a diritto inviolabile, riassegnando allo Stato la

competenza sulle politiche abitative per garantire un indirizzo unitario e superare la frammentazione attuale.

**La politica tenta di rispondere. Il governo ha messo in cantiere un Piano Casa Italia** con l'obiettivo di contrastare il disagio abitativo e valorizzare il patrimonio esistente attraverso una profonda revisione della normativa edilizia. Tra le priorità del Piano c'è il rafforzamento delle politiche abitative per le famiglie a basso reddito e la revisione del sistema del social housing. Il governo intende incentivare modelli abitativi idonei a rispondere alle esigenze delle comunità, sia a livello residenziale che sociale, e non solo per massimizzare la redditività degli immobili. L'esecutivo punta, dunque, sulla valorizzazione delle abitazioni in termini di bene d'uso e non solo di investimento: una sfida rilevante, dal momento che oltre un quarto delle seconde case in Italia sono ancora percepite come riserva di valore immobiliare. Il Piano si inserisce nel contesto europeo delle iniziative contro l'emergenza abitativa, con l'intento di garantire alloggi accessibili e sostenibili a un numero crescente di cittadini.

Tuttavia, le preoccupazioni sono già molte: lo stanziamento di 660 milioni di euro viene considerato inadeguato e, soprattutto, troppo differito nel tempo, con

i primi fondi in arrivo solo nel 2027. Nel frattempo, le associazioni di categoria spingono per riforme di tipo regolatorio: semplificare i cambi di destinazione d'uso, incentivare le ristrutturazioni e, soprattutto, garantire la «certezza del diritto» per proteggere gli investimenti da ricorsi e annullamenti burocratici.

Poi ci sono iniziative interessanti che germogliano a livello locale. A Torino, un'iniziativa di *impact housing* chiamata Homes4all sta dimostrando che un altro modello è possibile. Questa società benefit raccoglie fondi da investitori privati sensibili all'impatto sociale, riqualifica immobili sfitti e li affitta a canoni calmierati a famiglie in difficoltà segnalate dal Comune. È un modello che crea un triplice valore: sociale, rigenerando il tessuto urbano, ed economico, generando risparmi per il settore pubblico.

L'ispirazione per molti è il modello di Vienna, dove la "mixité sociale" non è uno slogan ma una realtà, con metà della popolazione che vive in alloggi pubblici o sovvenzionati, distribuiti in tutta la città per evitare la creazione di ghetti. Progetti come la riqualificazione dello scalo di Bovisa a Milano tentano di replicare questo approccio, mescolando edilizia convenzionata e di mercato. Tuttavia, la strada è in salita: la semplice prossimità fisica non basta a creare coesione, come dimostrano studi che evidenziano scarse interazioni tra gruppi sociali diversi anche in quartieri misti.

La vera sfida, dunque, è sistemica. Le soluzioni più efficaci non saranno né statali né di mercato, ma ibride: un ecosistema che unisca una forte regia pubblica, capitali privati orientati all'impatto e un profondo coinvolgimento delle comunità locali. La battaglia per un alloggio dignitoso è diventata la battaglia per l'anima delle nostre città. È la scelta tra un modello basato sul mercato e un modello che garantisce una vita dignitosa per tutti. Una scelta difficile. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

23 luglio 2025 | Panorama 25

