

Piano europeo per l'edilizia accessibile: occasione per costruire una politica condivisa

Casa, una questione nazionale

Emergenza strutturale tra povertà e mercato degli affitti

DI PIERCIRO GALEONE
DIRETTORE IFEL

Per troppo tempo la questione abitativa è stata considerata una delle tante emergenze sociali. Oggi non è più così. La disponibilità di abitazioni accessibili è diventata una delle principali condizioni di sviluppo economico, competitività delle città e coesione sociale. Quando un numero crescente di lavoratori non riesce più ad abitare nei luoghi in cui studia o lavora, le famiglie rinunciano a trasferirsi per mancanza di un mercato della locazione funzionante e il costo della casa diventa il principale fattore di impoverimento dei redditi medi, il problema non riguarda soltanto il welfare: riguarda il funzionamento dell'intero sistema economico. La crisi abitativa nasce dall'intreccio di fattori diversi.

L'offerta non riesce più a seguire l'evoluzione della domanda; la crescita dei redditi è rimasta molto al di sotto dell'aumento dei prezzi immobiliari e dei canoni di locazione; il turismo e l'espansione delle locazioni brevi hanno ridotto la disponibilità di abitazioni in aree urbane più attrattive; le trasformazioni demografiche hanno modificato la composizione della domanda abitativa. Nessuna di queste dinamiche è temporanea. Tutte sono destinate a rafforzarsi nei prossimi anni. Per questo la risposta non può essere limitata a singole misure fiscali, a incentivi occasionali o programmi straordinari di edilizia residenziale. La casa deve tornare ad essere una politica pubblica strutturale.

È proprio questo il significato politico dell'European Affordable Housing Plan promosso dalla Commissione. Per la prima volta il tema dell'accessibilità dell'abitazione viene affrontato come una grande politica europea di investimento e di riforma. Non un semplice programma edilizio, ma una strategia che combina risorse pubbliche e capitali privati, interventi normativi e strumenti finanziari, edilizia sociale e funzionamento del mercato. Il Piano introduce anche un secondo elemento di grande rilievo: riconosce che la crisi abitativa è, prima di tutto, una questione territoriale. Il problema è comune in UE, ma non si manifesta ovunque nello stesso modo. Le tensioni più acute si concentrano in aree urbane ad alta attrattività economica, in città universitarie, nei territori caratterizzati da forte pressione turistica o da rapida crescita demografica. È qui che le politiche devono essere mag-

giormente concentrate.

Questa impostazione supera definitivamente una visione uniforme della politica della casa. Le strategie possono essere nazionali ed europee; le soluzioni devono invece essere costruite nei territori. Per l'Italia questa rappresenta un'opportunità che non dovrebbe essere dispersa. Il Piano può diventare il punto di partenza per costruire una vera politica nazionale delle abitazioni accessibili e sostenibili, capace di integrare strumenti oggi dispersi in politiche settoriali. Ciò significa rafforzare gli investimenti in edilizia residenziale pubblica e sociale; utilizzare i fondi della politica di coesione e gli strumenti della BEI; individuare, sulla base di dati oggettivi, le aree a maggiore tensione abitativa; intervenire sul mercato delle locazioni brevi; semplificare le regole urbanistiche e amministrative che rallentano l'offerta di nuovi alloggi; rendere più efficiente il funzionamento del mercato privato. Nessuna di queste misure, presa isolatamente, sarà sufficiente. Insieme possono però costituire una vera politica nazionale della casa. Si tratta, per sua natura, di una politica multilivello.

L'UE può definire gli indirizzi strategici e mobilitare le risorse finanziarie. Lo Stato deve costruire il quadro normativo programmando gli interventi. Le Regioni contribuiscono alla pianificazione territoriale. Ma saranno soprattutto le città a determinarne il successo. Sono infatti i governi urbani a conoscere dove si concentra il disagio abitativo, quali categorie sociali sono maggiormente colpite e come integrare politiche della casa, mobilità, rigenerazione urbana, servizi pubblici, transizione energetica e adattamento climatico. La vera sfida non consiste quindi soltanto nel costruire più abitazioni. Consiste nel riportare la casa al centro delle strategie di sviluppo del Paese. Il Piano dell'UE offre oggi all'Italia un'occasione rara: passare da una successione di interventi frammentari a una politica organica, stabile e orientata al lungo periodo. È l'opportunità di ridefinire il ruolo della casa come infrastruttura fondamentale della crescita economica, della coesione sociale e della competitività delle città italiane.

© Riproduzione riservata



Percentuale delle famiglie in sovraccarico abitativo per titolo di godimento dell'abitazione e quintile di reddito (2022)



Fonte: Elaborazioni IFEL su dati OECD (2025) Affordable Housing Database

Incidenza dei costi abitativi delle famiglie (mutuo o affitto) sul reddito disponibile in Italia (2010-2022)



Fonte: Elaborazioni IFEL su dati OECD (2025) Affordable Housing Database

Affitto o mutuo? I redditi bassi in difficoltà

La questione abitativa è uno dei principali problemi nazionali. In Italia l'emergenza casa coinvolge oggi oltre 1,5 milioni di famiglie ma sono molto di più le persone che non riescono a trovare un alloggio adeguato e a costi sostenibili. L'aumento dei canoni di locazione e l'impossibilità di accedere all'acquisto gravano non più solo sulle fasce vulnerabili, ma su una fascia crescente di lavoratori, anche quelli con redditi medi.

L'Housing Cost Overburden Rate è l'indicatore europeo che misura la percentuale di famiglie che spendono oltre il 40% del proprio reddito per l'affitto. In Italia, nel 2024, secondo lo Studio di Ifel di prossima pubblicazione "I modelli dell'abitare. Casa, affitto e politiche abitative in Italia e in Europa" a cura di Annalisa Gramigna e Enrico Puccini, si trova in questa condizione il 5,1% della po-

polazione. Le situazioni più critiche riguardano le persone sole (15,6%), soprattutto under 65 (19,9%). Anche i nuclei monogenitoriali risultano esposti (7,1%).

Guardando all'età del principale percettore di reddito, il sovraccarico interessa il 7,6% delle famiglie con capofamiglia under 35, mentre scende al 4,6% tra quelle con capofamiglia 65enni o più. Nel primo quintile di reddito (cioè, il 20% della popolazione con redditi più bassi: fino a 11.135 euro netti l'anno), il fenomeno interessa il 63% degli affittuari del mercato privato.

Ma la pressione è più estesa e coinvolge il 38% del secondo quintile (fino a 15.981 euro di reddito netto), raggiungendo ancora il 15% del terzo (fino a 21.182 euro di reddito).

© Riproduzione riservata