



UN PIANO PER LA CASA¹



DEMOGRAFIA, CASE, PREZZI, E FALLIMENTI DI MERCATO

IL CASO ITALIANO

¹ Il gruppo di lavoro di Vision sul “piano case” include: Silvia Scarafoni; Dario Dell’Otti; Gabriele Dell’Anno; Antonio Tummolo; e Francesco Grillo.

Una delle statistiche più singolari rese possibili dall'intelligenza artificiale è la capacità di contare quante volte una determinata parola compare in un film. Paradossalmente, la parola «casa» è sorprendentemente centrale nei film di fantascienza, proprio in quelli che esplorano mondi lontani. È come se avessimo bisogno di una radice prima di immaginare di varcare le colonne d'Ercole. In Italia, la casa ha, per decenni, incarnato l'idea stessa di famiglia (anche se quel rapporto si è nel tempo fatto più complesso). Ed è per questo che un piano volto a facilitare l'accesso all'abitare è diventato una priorità per i governi che cercano di costruire consenso attraverso un rinnovato senso di appartenenza (tendenzialmente quelli “conservatori”) o un investimento sulla riduzione delle diseguaglianze (i “progressisti”).

Del resto, la crisi demografica dovrebbe costituire la principale preoccupazione per qualsiasi amministrazione che voglia governare con una visione di lungo periodo: avere una casa (e un lavoro) rimane, per molti giovani, il prerequisito per pensare anche solo di mettere su famiglia. Tuttavia, un piano per la casa non è semplicemente una questione di allocazione di risorse in una legge di bilancio; richiede anche una trasformazione urbanistica e un cambiamento culturale più ampio in una società che da lungo tempo trova sia sicurezza sia vulnerabilità nel proprio legame con la proprietà della casa. In questo senso, l'Italia può davvero costituire un caso paradigmatico.

1. I (SORPRENDENTI) NUMERI CHE DEFINISCONO IL PROBLEMA	4
2. UN FALLIMENTO DI MERCATO?.....	6
3. LA CASA È ANCORA UN BENE A LUNGO TERMINE?	14
4. POLITICHE GOVERNATIVE ITALIANE SULL'HOUSING	16
5. TRE POSSIBILI STRATEGIE	18
5.1 RIGENERARE LA CITTÀ.....	18
5.2 FAR FUNZIONARE MEGLIO IL MERCATO DEGLI AFFITTI E RIDURRE IL PATRIMONIO EDILIZIO NON UTILIZZATO	18
5.3 OLTRE LA RETORICA DEI BORGHI: INCORAGGIARE LA REDISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE VERSO LE “AREE INTERNE”	20

1. I (SORPRENDENTI) NUMERI CHE DEFINISCONO IL PROBLEMA

Per poco più di 58 milioni di abitanti (in calo rispetto ai 60 milioni del 2014), l’Agenzia delle Entrate registra in Italia 35,6 milioni di unità residenziali: ci sono due case ogni tre abitanti (0,6 per persona, includendovi anche i minorenni) In totale, sono 67 milioni gli immobili ai quali è attribuita una rendita catastale. Il che significa che, oltre alle abitazioni, esiste un vasto patrimonio di negozi, garage, depositi ed ex edifici industriali o commerciali che, come vedremo, risultano, in parte significativa che, in linea di principio, potrebbero essere riconvertiti in modo più efficiente.

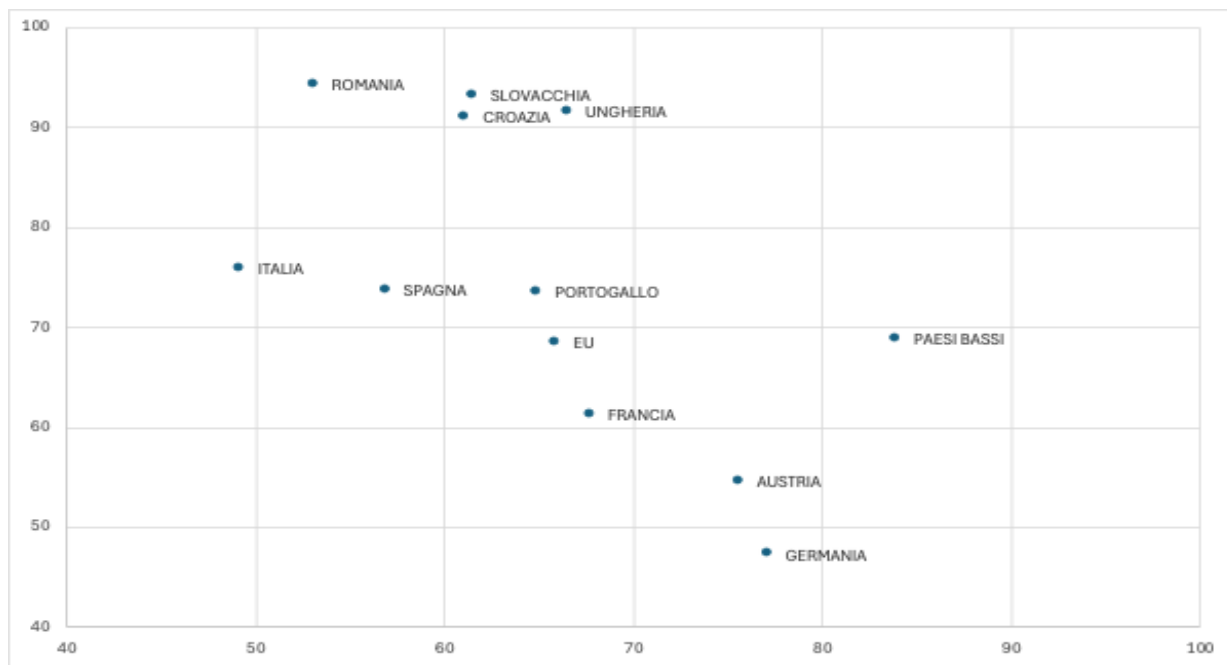
Considerando che la superficie media di un’abitazione in Italia è pari a 118 metri quadrati, ne deriva che, almeno teoricamente, a ciascun cittadino spetterebbero 72 metri quadrati, ovvero circa tre e mezzo vani per persona.

C’è poi la questione della proprietà, da sempre motivo di orgoglio nazionale e tenuta della ricchezza privata in un Paese frenato dal debito pubblico. In Italia il 76% delle persone vive in una casa di proprietà, una quota nettamente superiore a quella delle principali economie europee: 47% in Germania e 61% in Francia. Il divario diventa ancora più marcato se si guarda ai proprietari senza mutuo: il 63% in Italia, contro il 24% in Germania e il 30% in Francia. Ai vertici della classifica per tasso di proprietà dell’abitazione si trovano invece Paesi come Romania, Slovacchia e Ungheria. Questi dati confermano un orientamento culturale radicato: la proprietà della casa non è semplicemente una scelta economica, ma un ancoraggio intergenerazionale di sicurezza, spesso reso possibile tramite trasferimenti familiari, eredità o sostegno economico precoce.

Tuttavia, questa forte propensione alla proprietà non è necessariamente un segnale della capacità di un Paese di generare ricchezza (come mostra il grafico 1). I quattro Paesi con i tassi di proprietà più elevati, tutti oltre il 90%, sono Romania, Slovacchia, Ungheria e Croazia che sono, tra quelle, con la più basso tasso di occupazione giovanile che è indicatore di mobilità sociale². Una correlazione non chiarisce ovviamente un nesso di causalità che può essere reciproco: tassi più bassi di occupazione comporta meno capacità di sostenere fitti; meno abitazioni disponibili rende, tuttavia, meno facile spostarsi per trovare lavoro.

² Romania, Ungheria, Slovacchia e Croazia sono agli ultimi posti tra i Paesi Membri per mobilità sociale, secondo il *Social mobility index* del World Economic Forum

Grafico 1 – Rapporto tra percentuale di proprietari di casa (asse verticale, in %), e tasso di occupazione giovanile (20-29 anni, asse orizzontale, in %) nei maggiori Paesi UE (2024)



Fonte: Vision su dati Eurostat

Di certo, nei Paesi caratterizzati da una forte abitudine ad essere proprietari della casa che si abita, il mercato dei fitti è poco sviluppato. Anzi, per essere precisi, sembra “fallire” o, quantomeno, produrre prezzi che non sembrano riflettere un normale equilibrio tra domanda e offerta. Con uno stock abitativo così sproporzionatamente grande rispetto alla popolazione, ci si aspetterebbe costi degli affitti stabili o in calo, maggiore accessibilità e una più efficiente corrispondenza tra unità disponibili e bisogni delle famiglie.

Invece, l’Italia vive il paradosso di un’ampia offerta immobiliare che coesiste con affitti in crescita e persistenti difficoltà di accesso, in particolare per le giovani generazioni e per i residenti urbani. L’abbondanza di unità “sulla carta” non si traduce in abitazioni realmente utilizzabili, accessibili o adeguatamente localizzate. Una quota significativa delle abitazioni esistenti è vuota, obsoleta, sottoutilizzata o situata in zone dove le opportunità economiche sono scarse, mentre la pressione si concentra nelle grandi città.

Questo disallineamento tra dove le case esistono e dove le persone ne hanno bisogno è un indicatore chiave del fatto che il mercato immobiliare, nonostante le sue dimensioni, è strutturalmente incapace di autoregolarsi.

2. UN FALLIMENTO DI MERCATO?

L'offerta di abitazioni (circa due alloggi ogni tre cittadini) non sembra, a prima vista, giustificare l'emergenza abitativa al centro del dibattito politico. Quantitativamente, l'Italia appare sovradotata. Eppure, le dinamiche di mercato raccontano una storia molto diversa. Se è vero che, secondo i dati di Immobiliare.it, i canoni di locazione tra settembre 2017 e settembre 2025 sono aumentati del 50% (da 9,4 a 14,4 euro al metro quadrato) con una progressione costante che non si è arrestata neppure durante i lockdown del COVID-19, mentre i prezzi di acquisto sono cresciuti solo del 5%, questo costituisce già un "fallimento del mercato".

In un mercato funzionante, tendenze così persistenti e asimmetriche — in cui il costo di accesso (gli affitti) cresce molto più rapidamente del valore dell'asset sottostante (i prezzi) — dovrebbero correggersi tramite semplice arbitraggio: quando gli affitti aumentano, comprare diventa più conveniente, spingendo gli investitori ad acquistare immobili e immetterli nel mercato delle locazioni, aumentando così l'offerta e facendo scendere i canoni.

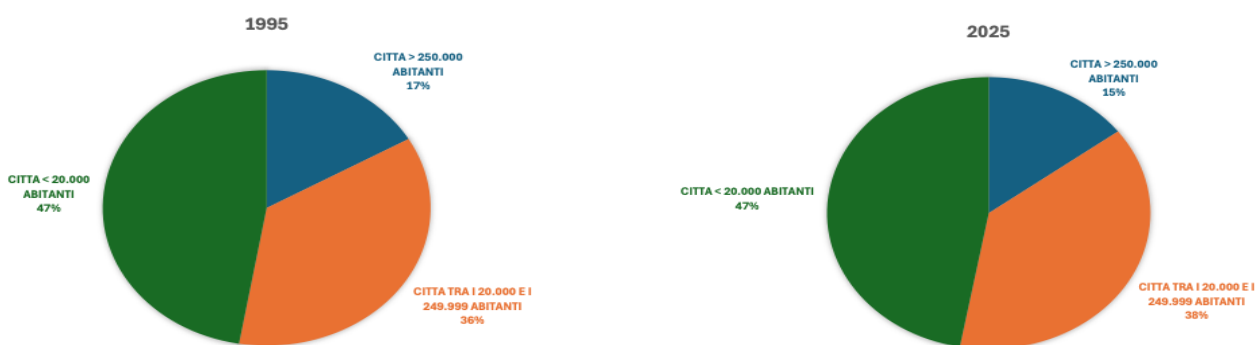
Il fatto che questo meccanismo di auto equilibrio non si sia verificato suggerisce che vi siano rigidità strutturali più profonde. È inoltre inesatto affermare che questa ricchezza immobiliare sia concentrata solo in aree dove il lavoro scarseggia o dove lo spopolamento è più grave.

Due leggende "metropolitane".

Non è intanto vero che i processi di urbanizzazione siano irresistibili.

Questa tesi non trova conferma né a livello globale (come mostrato dall'analogo studio di VISION sulla crisi abitativa in Europa³), né nel caso italiano. Nelle città con oltre 250.000 abitanti, nei capoluoghi di regione e nelle aree metropolitane risiede complessivamente appena il 10% della popolazione nazionale ed è una percentuale che diminuisce, come dettagliano i due grafici che seguono.

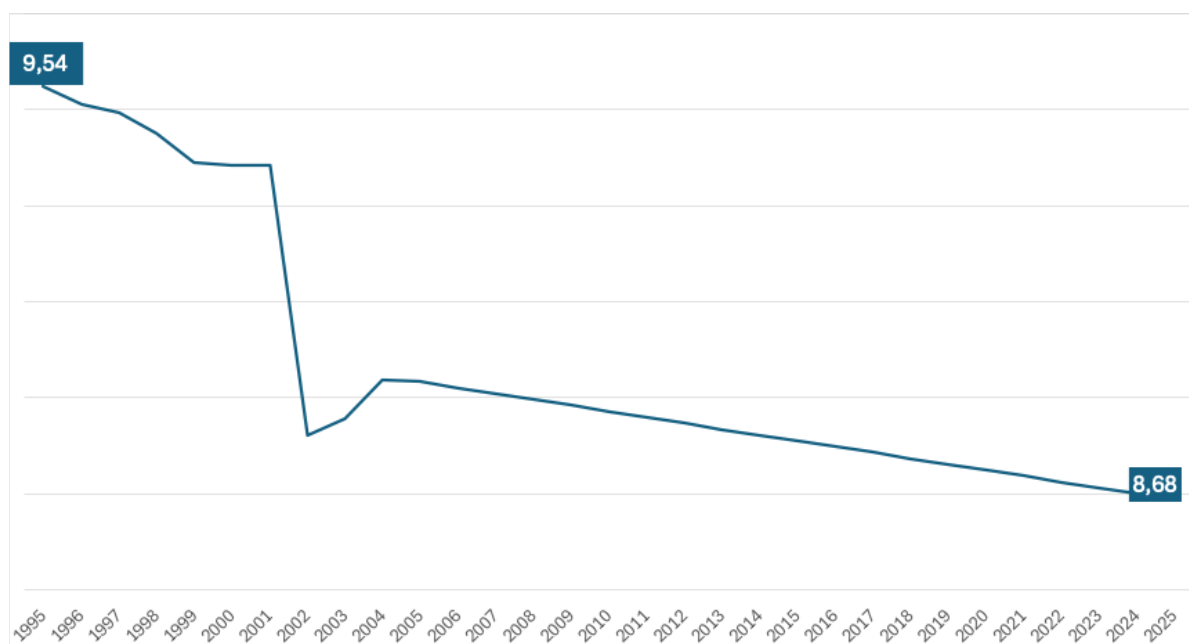
Grafico 2 – Distribuzione popolazione italiana per dimensione di centro urbano 1995 - 2025



Fonte: VISION su dati ISTAT

³ Grillo, F., & Dell'Otti, D. (2026). *Housing in Europe: Is there an affordability crisis?*, Vision Think Tank.

Grafico 3 - Evoluzione numero abitanti nelle grandi città (>250.000 abitanti), in milioni di abitanti (1995-2025)



Fonte: VISION su dati ISTAT

In secondo luogo, non è vero neppure che le “case sono dove non c’è lavoro”.

La tabella che segue dice che il numero di abitanti per abitazione a Milano è leggermente inferiore alla media nazionale (1,6); e che nei capoluoghi di Regione e città metropolitane si concentrano percentuali assai simili (16%) sia della popolazione che delle case.

L’andamento dei fitti se confrontato con la distribuzione di abitazioni e persone, suggerisce che l’incontro tra domanda e offerta vive di molte frizioni.

Molte unità nelle grandi città sono vuote ma inadatte all’affitto; altre sono tenute a scopo speculativo o bloccate da vincoli legali, burocratici o successori; altre ancora richiedono ristrutturazioni importanti che i proprietari non possono o non vogliono affrontare.

Così, come riportato dai dati della Tabella 1, è proprio dove l’offerta sembra più abbondante, almeno sulla carta, che i canoni risultano più elevati.

Questo paradosso evidenzia le debolezze strutturali del mercato abitativo italiano: uno stock vasto ma rigido, un’allocazione inefficiente degli immobili e incentivi che non favoriscono né la mobilità né l’uso produttivo del patrimonio esistente.

Tabella 1 – Numero di abitazioni, residenti e prezzo d’affitto al metro quadrato (2023, Capoluoghi di Regione e Città Metropolitane)

	Abitazioni occupate (2023)	Abitazioni non occupate (2023)	Abitazioni totali (2023)	Rapporto Abitazioni non occupate / Abitazioni totali (In %, 2023)	Popolazione residente (2023)	Abitanti per 100 abitazioni	Prezzo medio affitto (€/m2, 2023)
Milano	722.273,00	105.375,00	827.648,00	12,73%	1.366.155	165,06	22,56
Firenze	181.662,00	25.364,00	207.026,00	12,25%	362.353	175,03	21,59
Roma	1.301.659,00	152.852,00	1.454.511,00	10,51%	2.746.984	188,86	18,26
Bologna	205.261,00	24.805,00	230.066,00	10,78%	390.734	169,84	17,09
Capoluoghi di Regione e città metropolitane	4.816.840,00	827.055,00	5.643.895,00	14,65%	10.100.200	178,96	16,90
Venezia	122.756,00	26.538,00	149.294,00	17,78%	249.466	167,10	15,70
Bolzano	49.948,00	4.114,00	54.062,00	7,61%	106.463	196,93	14,66
Napoli	370.252,00	69.665,00	439.917,00	15,84%	908.082	206,42	14,53
ITALIA	26.051.682,00	9.558.791,00	35.610.473,00	26,84%	58.971.230	165,60	13,81
Cagliari	74.959,00	7.286,00	82.245,00	8,86%	146.627	178,28	13,44
Altri centri	21.234.842,00	8.731.736,00	29.966.578,00	22,24%	48.871.030	163,09	13,17
Bari	139.658,00	25.582,00	165.240,00	15,48%	315.473	190,92	12,61
Torino	430.446,00	74.524,00	504.970,00	14,76%	856.745	169,66	12,43
Trento	53.966,00	11.674,00	65.640,00	17,78%	118.911	181,16	12,19
Trieste	104.169,00	22.331,00	126.500,00	17,65%	198.668	157,05	11,33
Genova	286.234,00	42.316,00	328.550,00	12,88%	563.947	171,65	10,07
Catania	130.694,00	39.011,00	169.705,00	22,99%	297.517	175,31	9,81
Perugia	73.757,00	16.143,00	89.900,00	17,96%	162.467	180,72	9,60
Palermo	262.204,00	64.891,00	327.095,00	19,84%	625.956	191,37	9,24
Aosta	16.360,00	4.678,00	21.038,00	22,24%	33.136	157,51	9,17
Catanzaro	36.173,00	11.211,00	47.384,00	23,66%	83.247	175,69	8,69
L'Aquila	32.268,00	24.011,00	56.279,00	42,66%	70.421	125,13	8,20
Messina	98.530,00	35.184,00	133.714,00	26,31%	216.918	162,23	8,01
Campobasso	21.492,00	5.558,00	27.050,00	20,55%	47.519	175,67	7,58
Potenza	27.691,00	6.328,00	34.019,00	18,60%	63.839	187,66	6,42
Reggio di Calabria	74.428,00	27.614,00	102.042,00	27,06%	168.572	165,20	5,46

Fonte: VISION su dati ISTAT e Immobiliare.it

La tabella ordina, dunque, le 23 città metropolitane e capoluoghi di Regione sulla base del prezzo di fitto a metro quadro.

Come ci si aspetta, i fitti più elevati sono a Milano che è seguita da Firenze e – ad una qualche distanza – da Roma e Bologna. E, tuttavia, non è del tutto vero che le città più rilevanti (dal punto di vista amministrativo) sono necessariamente più care. Solo sette delle 23 città che consideriamo hanno fitti più cari della media nazionale e sono sotto tale valore centri come Torino, Bari, Palermo e Genova⁴. Peraltro, il patrimonio residenziale di città relativamente alla popolazione residente a Milano, Firenze e Bologna è simile alle medie nazionali. Inoltre, queste città presentano un’elevata quantità di unità residenziali inutilizzate o sottoutilizzate: a Roma l’11% delle case risultano non occupate ed è una percentuale che sale al 13% a Milano e al 16% a Napoli.

Turisti, studenti e case vuote.

Una spiegazione che viene, spesso, data dal fenomeno dei fitti in forte crescita è quella che fa riferimento all’aumento di turisti che prenotano abitazioni attraverso piattaforme (tipo B&B e Airbnb). E ai 401.720 studenti fuori sede, intendendo per tali quelli che risiedono in una Regione diversa dall’ateneo che frequentano (dati MIUR per il 2023/2024) che, di sicuro, pagano il prezzo più alto della crisi.

⁴ C’è, tuttavia, da precisare che una futura evoluzione di questa ricostruzione dovrebbe includere tutte le città con popolazione superiore a 100 mila abitanti. Esse sono 42 e la lista ne considera 17. Tra quelle non analizzate ci sono Bergamo, Verona, Parma, Padova.

Abbiamo, dunque, provato a stimare quanto i due fattori possano pesare e la tabella che segue da conto della nostra analisi.

Tabella 2 – Presenze di turisti e di studenti fuori sede (media per notte) in immobili non classificati come alberghi o studentati (2023, Capoluoghi di Regione e Città Metropolitane)

	Presenze turistiche (2023) per notte (media)	Presenze turistiche (2023) per notte (media) che non dormono in albergo	Numero di studenti fuorisede	Numero di studenti fuorisede che non dormono in studentato	Turisti e studenti fuori sede non ospitati in alberghi o studentati	Turisti e studenti fuori sede/ popolazione residente	Turisti e studenti fuori sede non ospitati in alberghi o studentati/ Abotazioni non occupate
Bologna	9.912	4.019	32.365	25.517	29.536	10,82%	1,19
Venezia	34.597	14.028	7.372	5.812	19.840	16,82%	0,75
Firenze	24.461	9.918	11.679	9.208	19.126	9,97%	0,75
Trento	3.228	1.309	9.818	7.741	9.050	10,97%	0,78
Roma	102.068	41.385	49.080	38.695	80.080	5,50%	0,52
Perugia	2.942	1.193	10.003	7.886	9.080	7,97%	0,56
Milano	34.238	13.882	55.571	43.813	57.695	6,57%	0,55
Campobasso	135	55	2.944	2.321	2.376	6,48%	0,43
Bolzano	2.361	957	580	457	1.414	2,76%	0,34
Città metropolitane e capoluogo di Regione	211.448	85.734	175.888	138.672	224.406	7,18%	0,62
Torino	9.689	3.929	25.725	20.282	24.210	4,13%	0,32
Trieste	3.457	1.402	5.486	4.325	5.727	4,50%	0,26
L'Aquila	646	262	6.966	5.492	5.754	10,81%	0,24
Cagliari	1.699	689	499	393	1.082	1,50%	0,15
Genova	6.163	2.499	5.183	4.086	6.585	2,01%	0,16
Bari	3.034	1.230	3.501	2.760	3.990	2,07%	0,16
Napoli	9.955	4.036	6.312	4.976	9.013	1,79%	0,13
Aosta	601	244	294	232	476	2,70%	0,10
Potenza	154	63	766	604	667	1,44%	0,11
Messina	386	156	4.503	3.550	3.707	2,25%	0,11
ITALIA	1.225.123	496.741	401.720	316.720	813.461	2,76%	0,09
Centri che non sono CM o CdR	-2.792	-1.132	605	477	-655	1,02%	0,02
Catanzaro	267	108	767	605	713	1,24%	0,06
Catania	3.059	1.240	162	128	1.368	1,08%	0,04
Palermo	5.165	2.094	108	85	2.179	0,84%	0,03
Reggio di Calabria	515	209	325	256	465	0,50%	0,02

Fonte: VISION su dati ISTAT e MUR

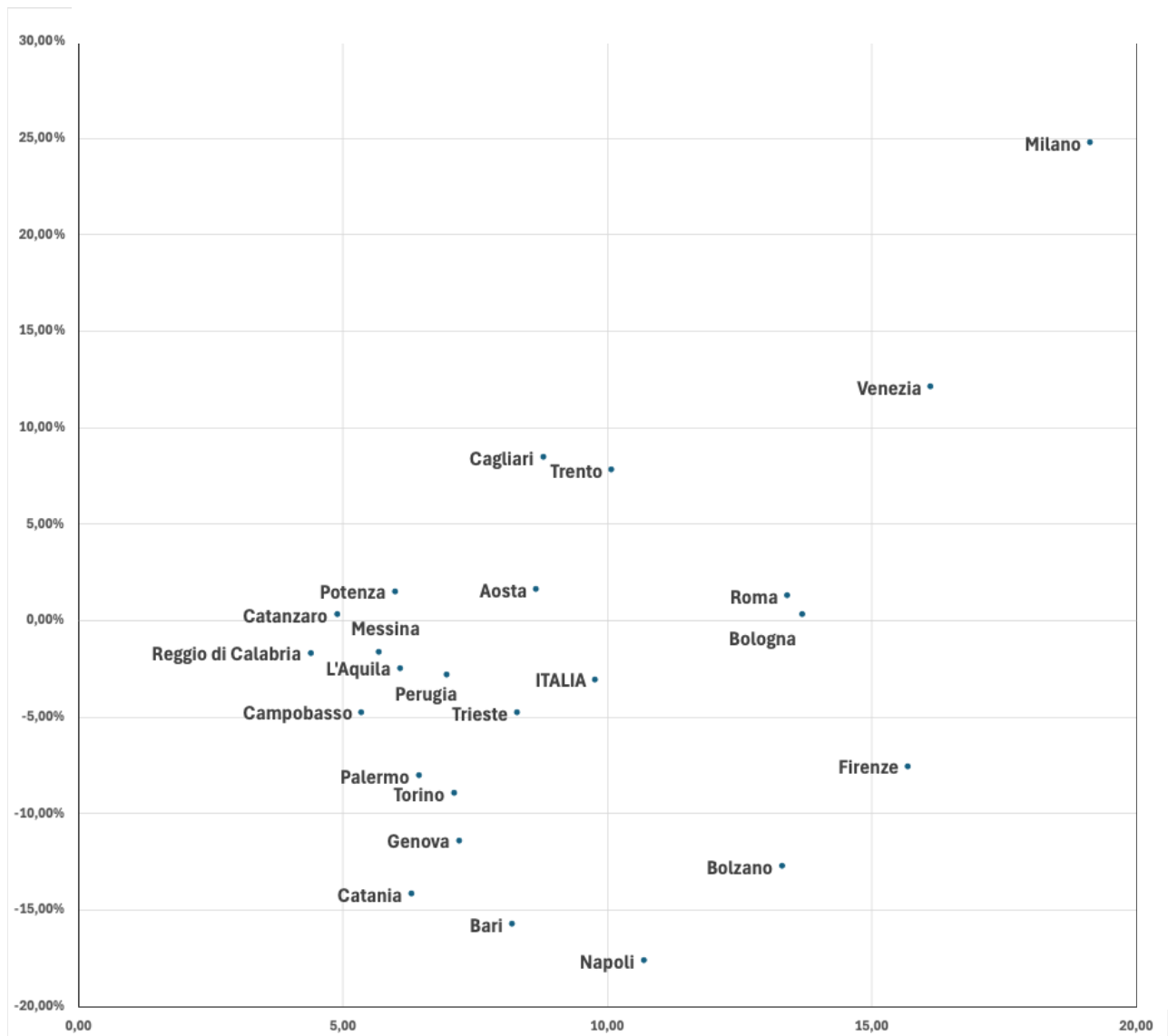
La tabella calcola quanti turisti e studenti fuori sede, in media, sono presenti per notte nelle città del nostro campione. Rispetto alla popolazione residente solo a Venezia superano il 15%, mentre a Bologna, Firenze, Trento e l'Aquila oscillano attorno al 10% (peraltro, mentre a Trento, l'Aquila e Bologna spingono, soprattutto, la componente studenti, a Venezia pesano, di più, i turisti e a Firenze entrambe). Abbiamo, poi, provato a stimare quanto di questa domanda non è ospitata da alberghi (ai quali l'agenzia delle entrate attribuisce una categoria catastale D4) e quanti studenti non sono ospitati da studentati che sono classificati normalmente come B1). Complessivamente, circa il 60% dei turisti continua ad essere ospitato in albergo e il 20% degli studenti fuori sede nelle residenze universitarie. La stima è che le case non occupate (vedi tabella precedente) sarebbero sufficienti a ospitare l'intera

domanda delle principali categorie non residenti con la sola eccezione di Bologna. Anche questa stima, come quella precedente, sottostima l'offerta, poiché ciascuna abitazione ospita più di un visitatore e (soprattutto più) di uno studente. E di sicuro, peraltro, c'è da dire che l'"emergenza" non è uguale dappertutto: a Torino, Genova, Napoli, Palermo, la quantità di offerta appare più che sufficiente a ospitare la domanda da parte di residenti, studenti e visitatori.

Studenti e visitatori pesano, peraltro, poco sull'incremento dei fitti anche per un altro motivo: entrambe le categorie non crescono. L'andamento delle presenze turistiche dal 2019 è in calo per alcune delle città con i prezzi più alti (Firenze e a Venezia) e a Milano è stabile (così come è stabile anche a livello nazionale; anche se aumenta la percentuale di visitatori che usano abitazioni del tipo B&B o Airbnb sul totale). Il trend degli studenti fuori sede è legato alle tendenze demografiche: è vero che il numero di studenti è tornato sui livelli del 2019 nell'anno scolastico in corso, ma ciò solo grazie all'aggiunta di circa 300 mila allievi di università telematiche (che, evidentemente, non sono fuori sede).

Il patrimonio di case non occupate sembra, comunque, sufficiente a ospitare l'intera domanda ed è interessante il confronto tra prezzi e aumento delle case non occupate che il grafico che segue propone.

Grafico 4: Rapporto tra la variazione del numero di case vuote (2019-2023, asse verticale) e il prezzo medio degli affitti (2019, asse orizzontale)



Fonte: Vision su dati ISTAT e Immobiliare.it

Il numero di case occupate appare fortemente correlato con il prezzo di fitto. Più aumenta il valore di un immobile, tanto più sempre crescere la propensione a tenerlo vuoto.

Milano è l'esempio estremo: nel 2019, il fitto al mq sfiorava i 20 euro al mese (valore molto più alto che in qualsiasi altra città) e il numero di abitazioni sfitte è aumentato del 25% (più che in qualsiasi altra città). Ciò sembrerebbe suggerire anche una dinamica opposta: prezzi molto alti sono, in parte spiegati, da un'artificiale strozzatura dell'offerta,

Infine, due casi specifici.

Il caso de L'Aquila e di Venezia.

Innanzitutto, l'Aquila. Decisamente la città ha un numero di case per abitante (0,8, che significa che ci sono 1,2 residenti per ogni casa) assolutamente anomalo. Peraltro, il numero di residenti (70 mila) non viene significativamente elevato dal numero di turisti che, mediamente, dormono in città (meno di 700) o di studenti nel corso dell'anno accademico (circa 2 mila). La conseguenza quasi naturale è che ad essere anomalo è anche il numero di abitazioni non occupate (42% rispetto ad una media nazionale del 27). Il caso è interessante perché L'Aquila è stata colpita dal terremoto più devastante che abbia colpito una città in Italia (nel 2007) e dalla più imponente ricostruzione: il fenomeno non è, peraltro, spiegato neppure da una diminuzione della popolazione che è, invece, rimasta stabile rispetto ai valori che precedono il sisma.

Il caso veneziano costituisce, poi, un'anomalia ancora più evidente. Se consideriamo la parte lagunare della città (i dati della tabella 1 consideravano l'intero Comune incluso Marghera), essa ha perso due terzi della popolazione rispetto all'immediato dopoguerra: nel 1951 abitavano nel centro storico più di 174 mila persone, oggi sono meno di 48 mila⁵. Se si considerano i turisti si può stimare che ce ne siano mediamente circa 32 mila che dormono in città⁶, ai quali si aggiungono 10 mila studenti fuorisede⁷. Complessivamente la città dovrebbe, dunque, ancora contare un numero di case pari a circa il doppio delle persone che vi "dormono". L'eccedenza rimane elevata anche se si considera che circa il 10% dei locali – reso inagibile dall'acqua alta e, comunque, normalmente non accatastate come case – dovrebbero ridiventare agibili⁸.

Nonostante ciò, i canoni di locazione in aree come San Marco-Rialto restano su livelli prossimi a quelli di Milano (20,63 euro al metro quadrato). In questo caso, lo spopolamento non si è tradotto in una riduzione dei prezzi.

Considerati nel loro insieme, questi dati confermano che il problema abitativo italiano non deriva da una mancanza fisica di abitazioni, bensì da un'allocazione inefficiente dell'offerta. Un gran numero di unità rimane vuoto o sottoutilizzato (27% a livello nazionale), spesso in territori con popolazione in calo, mentre i principali centri urbani sperimentano forti pressioni abitative e affitti in aumento. Questa disconnessione è aggravata dalle caratteristiche strutturali del patrimonio immobiliare italiano. Secondo l'ISTAT, il 90% delle abitazioni è stato costruito prima del 2000, e solo il 30% ha meno di 50 anni - un fattore critico, poiché gli edifici più vecchi sono meno efficienti dal punto di vista energetico e più costosi da ristrutturare. Molte di queste unità restano chiuse non perché inutili, ma perché obsolete.

Milano esemplifica, come abbiamo visto, questo problema: la città conta più di 800 mila abitazioni per 1,3 milioni di residenti (più 90.000 studenti), distribuiti su 744 mila nuclei familiari⁹. Questo si tradurrebbe in una disponibilità teorica di più di un'abitazione per ogni nucleo familiare. Eppure, il capoluogo lombardo presenta anche i prezzi per gli affitti tra i più alti in Europa in rapporto al reddito.

La crisi, quindi, non nasce da una carenza di case. I canoni di locazione, secondo le agenzie immobiliari, sono aumentati del 50% dal 2020 - un incremento cinque volte superiore a quello dei

⁵ Stima dell'ufficio anagrafico del Comune di Venezia

⁶ Stima di Ri-Pensare Venezia

⁷ Stima di Regione Veneto

⁸ Stima di ATER Venezia

⁹ Stima dell'ufficio anagrafico del Comune di Milano

salari nominali. Milano rappresenta il caso più acuto: un appartamento di 50 metri quadrati costa 1.165 € al mese, assorbendo più della metà dello stipendio netto medio cittadino. Roma, pur leggermente più accessibile, mostra dinamiche simili. Al contrario, in ampie parti del Paese, in particolare nei piccoli centri e nei comuni rurali, le abitazioni hanno perso quasi tutto il loro valore di mercato. Interi paesi della Sicilia e della Sardegna hanno sperimentato offerte simboliche di case a 1 €, nel tentativo di contrastare decenni di spopolamento.

Questa biforcazione del mercato abitativo, affitti iperinflazionati nelle aree metropolitane e case quasi prive di valore nelle aree periferiche, produce impatti sociali asimmetrici. Nelle città, il peso ricade in modo sproporzionato su giovani lavoratori, studenti e famiglie a basso reddito; nei piccoli comuni, l'erosione della stabilità residenziale minaccia non solo la sostenibilità economica, ma anche la conservazione delle identità locali, delle storie e delle reti sociali.

Degli 8.000 comuni italiani, 5.000 hanno meno di 5.000 abitanti, una fragilità strutturale che connette la crisi abitativa non solo all'economia, ma anche alla sostenibilità a lungo termine del futuro demografico del Paese.

3. LA CASA È ANCORA UN BENE A LUNGO TERMINE?

La domanda che sorge naturalmente è se l’abitazione si comporti ancora come un bene capace di riflettere un valore di lungo periodo. Il quadro cambia in modo sostanziale quando si passa dai prezzi degli affitti al costo di acquisto delle abitazioni. Qui, la dinamica è molto meno marcata: nello stesso periodo (settembre 2017–settembre 2025), i prezzi di acquisto sono aumentati solo del 5% (da 2.025 € a 2.114 € al metro quadrato), un incremento dieci volte inferiore rispetto a quello registrato per gli affitti (+50%). Questa divergenza indica già che il mercato non si muove in modo uniforme o equilibrato: il costo di accesso a una casa in qualità di inquilino cresce molto più rapidamente del valore stesso dell’immobile sottostante.

Ancora più rivelante, tuttavia, è il dato presentato nella tabella seguente, che confronta i prezzi delle abitazioni con un indicatore pensato per catturare la vivibilità complessiva delle diverse aree.

Tabella 2 – Relazione tra i prezzi delle abitazioni e le “notti tropicali”

Città	Notte tropicali media 2006 - 2015	Notte tropicali 2020	Crescita	Prezzo medio Set 2017	Prezzo medio 2025	Crescita2
Torino	+41	+44	7,84%	1875	2108	12,43%
Genova	+66	+81	22,45%	1901	1737	-8,63%
Milano	+58	+69	20,00%	3700	5564	50,38%
Venezia	+60	+59	-1,83%	2836	3319	17,03%
Bologna	+48	+64	32,78%	2623	3661	39,57%
Firenze	+37	+45	22,95%	3602	4699	30,46%
Roma	+47	+53	12,95%	3406	3641	6,90%
Napoli	+55	+72	31,39%	2923	2977	1,85%

Fonte: VISION su dati Immobiliare.it e e ISTAT

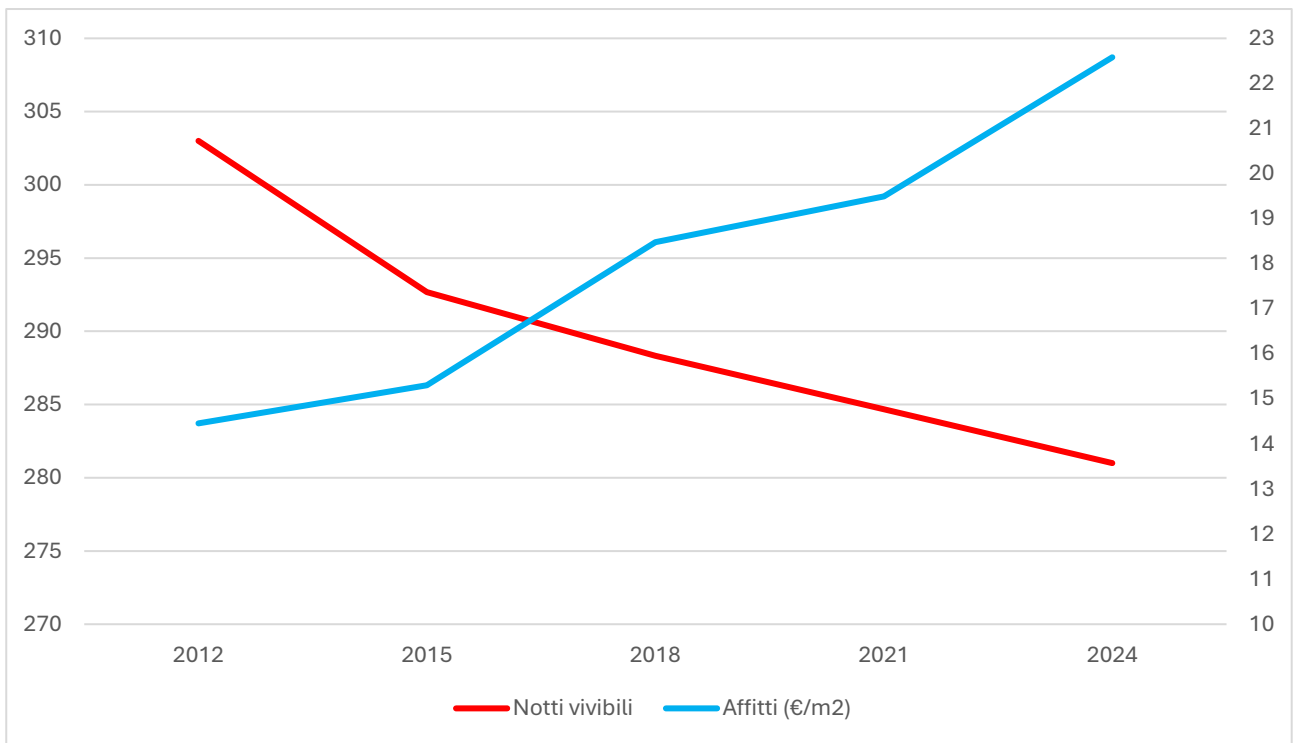
Nello specifico, il grafico considera il numero di notti tropicali, definite come quelle in cui la temperatura non scende al di sotto dei 20°C, soglia oltre la quale diventa difficile raggiungere il cosiddetto “sonno rigenerante”. Questo indicatore è strettamente legato ai cambiamenti climatici e tende a crescere con la densità urbana a causa dell’effetto isola di calore urbano, per cui le città trattengono e amplificano il calore rispetto ai territori circostanti, peggiorando le condizioni di comfort e salute proprio nel periodo in cui i residenti avrebbero bisogno di sollievo.

In teoria, poiché l’abitazione è l’asset per eccellenza a lungo termine, un deterioramento della vivibilità futura attesa dovrebbe portare a una diminuzione del valore immobiliare. Il prezzo di una casa, almeno in linea di principio, rappresenta la somma scontata dei benefici futuri che essa offre. Se vivere in una città diventa più faticoso, più caldo e più costoso, in termini di consumi energetici, impatti sulla salute e mobilità, ci si potrebbe aspettare che il valore dell’investimento immobiliare in quell’area diminuisca di conseguenza.

Come dimostrato dal grafico seguente, questa tendenza non si riscontra affatto: a partire dal 2014 il prezzo degli affitti al metro quadro a Milano è costantemente aumentato, mentre il numero di notti non tropicali, dunque più fresche e vivibili, è diminuito. In altre parole, nonostante un peggioramento delle condizioni climatiche che dovrebbe teoricamente ridurre l’attrattiva e quindi il valore

immobiliare, il mercato ha seguito una dinamica opposta, con un incremento dei canoni di locazione anche a fronte di una vivibilità climatica in calo.

Grafico 5 – Rapporto tra l'andamento del numero di notti non tropicali (asse di sinistra) e l'andamento del prezzo degli affitti al m² (asse di destra) a Milano (media mobile a tre anni)



Fonte: VISION su dati ISTAT e Immobiliare.it

4. IL PIANO CASA ITALIANO

Nell'ultima manovra di bilancio il Governo ha confermato il regime introdotto nel 2024 sugli affitti brevi, mantenendo la cedolare secca al 21% per il primo immobile locato per periodi inferiori ai 30 giorni e innalzandola al 26% per il secondo. La novità principale è l'introduzione della presunzione di attività imprenditoriale a partire dal terzo immobile destinato ad affitti brevi, con conseguente obbligo di apertura della partita IVA. Secondo la relazione tecnica alla legge di bilancio, questa misura dovrebbe generare un maggior gettito IRPEF pari a circa 13 milioni di euro annui, una cifra modesta se rapportata all'ampiezza del fenomeno.

Inoltre, è realistico attendersi comportamenti elusivi da parte dei proprietari: intestazioni fittizie a figli o parenti stretti, ricorso al comodato d'uso, frammentazione artificiale della proprietà o, nei casi peggiori, gestione "in nero". In assenza di un sistema di controlli efficace e di un disincentivo economico realmente incisivo, c'è il rischio che la norma rischia rimanga prevalentemente simbolica, incapace di produrre una riallocazione significativa degli immobili verso il mercato della locazione stabile.

Sul fronte del cosiddetto "Piano Casa", si ipotizza, poi, un riutilizzo di risorse europee già stanziata - in particolare quelle del Piano sociale per il clima - per finanziare interventi di edilizia residenziale pubblica o sociale e agevolazioni sui canoni rivolte a categorie specifiche: giovani, coppie under 40, genitori separati e anziani. Il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti Matteo Salvini ha annunciato un primo stanziamento di 660 milioni di euro. Si tratta della somma delle risorse previste nelle ultime due Leggi di Bilancio per un arco di quattro anni: 100 milioni di euro per progetti pilota (50 milioni di euro per il 2027, 50 milioni per il 2028), 150 milioni previsti per il 2028, 180 per il 2029 e 230 per il 2030.

A tale dotazione pubblica si affiancherà un più ampio intervento di finanza immobiliare promosso da Cassa Depositi e Prestiti, che – secondo quanto comunicato dalla stessa CDP e dal Governo – sta lavorando alla costituzione di un fondo nazionale per l'abitare in collaborazione con il fondo sovrano emiratino Mubadala Investment Company e altri investitori istituzionali (assicurazioni e casse previdenziali).

L'obiettivo è mobilitare, attraverso un effetto leva tra capitale pubblico e privato, risorse complessive fino a circa 20 miliardi di euro, destinate alla realizzazione e alla rigenerazione di immobili da destinare all'affitto a canone calmierato. Il piano punta alla creazione di un'offerta abitativa intermedia tra edilizia popolare e mercato libero, con un target prioritario rappresentato da giovani lavoratori, nuclei familiari a basso reddito e soggetti in condizioni di fragilità abitativa.

In questo quadro si inserisce anche il patrimonio immobiliare dell'INPS, che – secondo quanto illustrato dal presidente dell'Istituto in audizione parlamentare – ammonta a circa 3,5 miliardi di euro ed è oggetto di un piano di valorizzazione e razionalizzazione. Parte degli immobili, oggi sottoutilizzati o da riqualificare, potrebbe essere destinata a finalità di housing sociale, senior housing e alloggi a canone sostenibile, contribuendo al rafforzamento dell'offerta abitativa pubblica nell'ambito del Piano Casa nazionale.

Secondo le indicazioni istituzionali, l'intervento rientra in una strategia nazionale di contrasto all'emergenza abitativa che integra politiche urbanistiche, strumenti finanziari innovativi e partenariati pubblico-privati, con un orizzonte temporale di medio-lungo periodo e un obiettivo stimato di decine di migliaia di nuovi alloggi nei prossimi dieci anni.

A livello locale, le difficoltà di attuazione risultano ancora più evidenti.

A Milano, le recenti inchieste della magistratura sull'urbanistica hanno di fatto rallentato il Piano per la Casa Accessibile, avviato nel 2024 con l'obiettivo di combinare nuove realizzazioni di edilizia residenziale sociale calmierata, recupero di edilizia residenziale pubblica e un ampio programma di rigenerazione urbana su 21 siti cittadini. A gennaio 2026, tuttavia, l'attuazione resta fortemente limitata: dei 10.000 alloggi annunciati entro il 2035, soltanto 33 risultano attualmente oggetto di un bando attivo.

A Roma, il Piano Strategico per il Diritto all'Abitare 2023-2026, approvato nel maggio 2023 dall'Assemblea Capitolina, adotta un approccio più operativo rispetto al nazionale, con 220 milioni di euro iniziali per scorrere le graduatorie per l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e raggiungere 3.000 assegnazioni prioritarie entro il 2026. Al gennaio 2026, l'obiettivo dei 1.500 nuovi alloggi ERP è stato centrato in anticipo grazie ad acquisti diffusi da privati ed enti, con ulteriori 1.040 previsti nello stesso anno, integrando manutenzioni dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale pubblica (ATER), programmi per la fascia intermedia (31.815 unità al 2032, di cui 25.462 già avviati) e strumenti come l'Osservatorio Condizione Abitativa per monitorare e accelerare il recupero del patrimonio pubblico.

Nonostante queste esperienze, il nodo strutturale di un problema che è di incontro efficiente tra domanda e offerta prima che di prezzo (come per una recente analisi dell'Economist¹⁰) resta sostanzialmente irrisolto. In Italia esiste una riserva potenziale di circa 9 milioni di unità immobiliari inutilizzate, localizzate in maggior parte nei centri urbani, ma anche nelle aree interne. Questo ingente patrimonio inattivo contribuisce a distorcere il mercato della locazione, riducendo artificialmente l'offerta disponibile, alimentando pressioni inflazionistiche sui canoni e rafforzando le barriere di accesso all'abitare, soprattutto per le fasce di reddito medio-basse.

La sensazione è che il piano casa continui a privilegiare la mitigazione dei sintomi del problema piuttosto che un intervento sulle cause strutturali della crisi che hanno a che fare con "fallimenti di mercato". L'azione pubblica riesce a realizzare anche azioni assai significative (ad esempio, quelle sul patrimonio pubblico) e, tuttavia, si concentra su misure correttive che cercano di contenere gli effetti più visibili della scarsità di alloggi accessibili senza incidere sulle dinamiche che la generano: rigidità dell'offerta, uso inefficiente del patrimonio privato esistente, rendite immobiliari eccessivamente tutelate e un ruolo pubblico debole nella regolazione del mercato.

E da queste considerazioni che può partire un tentativo di strategia che dovrà essere condiviso da più attori.

¹⁰ <https://www.economist.com/finance-and-economics/2025/12/30/forget-affordability-europe-has-an-availability-crisis>

5. TRE POSSIBILI STRATEGIE

Alla luce di questi dati, emergono tre macro-strategie utili per mitigare il problema. Bisogna modernizzare e rendere efficiente l'attuale patrimonio nelle città più grandi (più che costruire nuove case); incentivare il numero di abitazioni non occupate e far incontrare meglio offerta e domanda; incoraggiare un fenomeno che già esiste (anche se è sottovalutato) e che è di redistribuzione della popolazione verso centri di minore dimensione che consentono una migliore qualità della vita.

5.1 Rigenerare la città

In primo luogo, va considerato che il Paese non soffre di una carenza numerica di edifici, ma piuttosto di un'allocazione inefficiente e obsoleta dello spazio. Le nostre analisi dicono che tutte le città italiane hanno una quantità di offerta abitativa in grado, teoricamente, di accomodare la domanda di residenti e di chi non lo è (visitatori e studenti fuori sede) e che, persino a Milano, il numero di abitazioni non occupate è elevato ed in crescita.

Pertanto, la priorità dovrebbe essere la ristrutturazione e il riuso adattivo di ciò che già esiste: non solo abitazioni residenziali, ma anche negozi, magazzini, caserme e complessi di uffici abbandonati. Se riconvertite efficacemente, queste strutture potrebbero essere trasformate in alloggi, residenze per studenti, strutture comunitarie o spazi per l'innovazione. Il Ministero dell'Economia ha già avviato interventi per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. Differenziare gli interventi per segmento — offrendo soluzioni mirate per studenti, dipendenti pubblici esclusi dai grandi centri urbani, ecosistemi di start-up che necessitano di ambienti flessibili o la creazione di strutture sportive e comunitarie — consentirebbe strategie più precise ed efficienti.

La costruzione di complessi residenziali nuovi deve essere selettiva (anche se, in alcuni casi, va riconosciuto che la ristrutturazione di ciò che c'è, costa di più della costruzione nuova).

Al contrario, la rigenerazione urbana deve avere il coraggio di considerare centrale la restituzione di ingenti volumi edificati a spazi verdi (che in città come Milano possono giocare un ruolo anche in termini di miglioramento della qualità dell'aria e mitigazione dell'effetto di riscaldamento urbano).

5.2 Far funzionare meglio il mercato degli affitti e ridurre il patrimonio edilizio non utilizzato

In secondo luogo, il numero di abitazioni attualmente non occupate deve essere significativamente ridotto. La politica fiscale può svolgere un ruolo cruciale nell'attivare questa offerta dormiente. Una possibile misura è incentivare l'uso delle proprietà vuote concedendo esenzioni fiscali totali, per cinque anni, sul reddito generato da nuovi contratti di locazione. Al contrario, la mancata utilizzazione potrebbe essere penalizzata aumentando le aliquote IMU sugli immobili vuoti.

In ogni caso, appare prioritario riconoscere maggiore autonomia ai comuni che subiscono o beneficiano di un diverso grado di utilizzo del patrimonio abitativo. I numeri del paper dimostrano che le città italiane affrontano situazioni assolutamente diverse per prezzi (a Milano e Firenze il prezzo al metro quadro per mese è pari a due volte la media nazionale; a Reggio Calabria e Potenza siamo alla metà); per offerta di abitazioni (a L'Aquila quasi la metà delle abitazioni non sono occupate; a Cagliari la percentuale è inferiore al 10%); per presenza di turisti e studenti fuori sede (a

Bologna aumentano la domanda del 16%; a Palermo meno dell'1%) e a situazioni diverse devono corrispondere diverse strategie.

Tale autonomia dovrebbe riguardare sia gli strumenti di incentivo all'offerta e alla domanda, sia la leva fiscale. In particolare, i comuni - almeno quelli di maggiori dimensioni - dovrebbero poter modulare la tassazione immobiliare e quella sui servizi pubblici non solo attraverso le aliquote, ma anche mediante esenzioni e criteri propri di definizione della base imponibile.

Ugualmente importante è ridurre il grado di conflitto tra proprietari e inquilini, due attori spesso con aspettative divergenti e limitata fiducia reciproca. Questa tensione è accentuata dal fatto che la proprietà immobiliare è un bene altamente personale ed emotivamente carico, che estranei devono condividere sotto vincoli contrattuali.

Le agenzie pubbliche-privati di locazione, che prendono in gestione gli immobili per poi subaffittarli con garanzie reciproche, potrebbero contribuire a ridurre i rischi e abbattere i costi di transazione. In Italia, organizzazioni di questo tipo esistono già, ma operano su scala limitata e con copertura territoriale disomogenea. Rafforzare ed espandere il loro ruolo permetterebbe di affrontare una debolezza strutturale del mercato immobiliare: l'assenza di un'intermediazione robusta e specializzata in grado di ridurre l'incertezza sia per i proprietari sia per gli inquilini.

Un sistema di intermediazione più potente e professionalizzato aiuterebbe a superare il diffuso problema della sfiducia, che scoraggia molti proprietari dal mettere in affitto le proprie abitazioni. La paura di mancati pagamenti, danni, lunghe controversie legali o complicazioni amministrative spinge migliaia di unità a rimanere vuote. Agenzie che garantiscono il pagamento dei canoni, mediano i conflitti e assicurano il rispetto degli standard contrattuali sbloccherebbero una parte significativa dello stock abitativo inattivo.

Queste organizzazioni beneficerebbero anche di economie di scala: la gestione centralizzata di contratti, assicurazioni, manutenzione e selezione degli inquilini riduce i costi che, se affrontati dai singoli proprietari, risultano spesso proibitivi. Operando su larga scala, potrebbero offrire servizi più efficienti a costi inferiori, generando un effetto sistemico positivo tramite l'espansione dell'offerta di case in affitto e contribuendo a stabilizzare i canoni.

Rafforzare questi intermediari migliorerebbe anche la trasparenza fiscale. Molti proprietari trovano le regole fiscali complesse e gravose, e alcuni evitano del tutto i contratti formali. Agenzie capaci di standardizzare la documentazione, gestire i pagamenti e garantire una corretta rendicontazione fiscale possono ridurre le irregolarità e aumentare la conformità, a beneficio sia dell'amministrazione pubblica sia della stabilità del mercato.

Inoltre, le agenzie pubblico-private estese potrebbero contribuire a una significativa riduzione della burocrazia. Tramite contratti digitali, piattaforme di gestione unificate, database di inquilini pre-verificati e procedure standardizzate, snellirebbero l'intero ciclo di locazione, riducendo i tempi necessari per mettere un immobile sul mercato e semplificando la gestione quotidiana per proprietari e inquilini.

Gli enti pubblici dovrebbero avere la possibilità di entrare in queste partnership con la logica dell'innovazione sociale e del “pay-by-result”¹¹: un finanziamento potrebbe corrispondere ad un impatto (minori costi di assistenza a chi rimane senza casa; maggiore sicurezza; maggiore attrattività) molto superiore.

5.3 Oltre la retorica dei borghi: incoraggiare la redistribuzione della popolazione verso le “aree interne”

In terzo luogo, una leva fondamentale è la redistribuzione della popolazione. Solo coloro che si aggrappano a visioni obsolete delle “smart city” continuano a credere che l'agglomerazione urbana sia irreversibile. I dati ISTAT mostrano che a Milano il numero di notti tropicali, quelle in cui le temperature non scendono mai sotto i 20°C, ha già raggiunto le 70 all'anno e continua a crescere.

In questo contesto, città come L'Aquila (nel nostro campione, ma ad esse si aggiungono città di medie dimensioni come Siena e molti “borghi” laddove tale definizione esige un forte ripensamento rispetto a certe strategie che genericamente sono state perseguite) non sperimentano le condizioni climatiche estreme che rendono le grandi aree metropolitane quasi inabitabili per lunghi periodi estivi, pur mantenendo livelli di affitto circa un terzo di quelli delle grandi città. Le cosiddette “aree interne” italiane, un termine che cattura in modo inadeguato il loro potenziale culturale, sociale e ambientale, rappresentano opportunità significative ancora non sfruttate. Sfruttare questo potenziale richiede un uso intelligente delle tecnologie digitali, investimenti strategici nella connettività e una chiara visione di sviluppo territoriale. Gli ecosistemi universitari, ad esempio, possono catalizzare specializzazioni regionali, attrarre talenti e rafforzare l'identità locale.

Il tema del finanziamento è cruciale. I processi descritti, che richiedono un approccio integrato, multilivello e di lungo periodo, non sono semplicemente costi, ma vere e proprie opportunità di creazione di valore.

Rigenerare il patrimonio edilizio esistente, riattivare immobili inutilizzati, redistribuire la popolazione, migliorare la qualità ambientale e potenziare la mobilità territoriale contribuiscono tutti ad aumentare i valori immobiliari, attrarre nuove attività economiche, ridurre i costi energetici e accrescere l'attrattività complessiva dei territori. In questo senso, una strategia coerente potrebbe mobilitare capitali privati e internazionali, attratti da progetti con elevato impatto sociale e ambientale: fondi infrastrutturali, investitori orientati agli ESG, investitori istituzionali, fondi pensione e piattaforme di investimento europee.

Allo stesso tempo, le nuove politiche di coesione europee, sempre più focalizzate sulla transizione verde, la rigenerazione urbana e la riduzione delle disuguaglianze territoriali, possono fornire la leva pubblica necessaria per avviare questi interventi, specialmente in territori che presentano piani progettuali chiari, credibili e misurabili. L'Europa tende a finanziare strategie integrate e basate sul territorio, piuttosto che iniziative isolate o non coordinate.

Ciò, tuttavia, richiede un cambio di prospettiva: l'Italia non ha bisogno di un unico piano nazionale centralizzato, ma di strategie differenziate, adattate alle caratteristiche specifiche delle cento città e dei sistemi territoriali che compongono il complesso panorama urbano del Paese. Ogni contesto ha, come detto, bisogni, potenzialità, vulnerabilità e opportunità distinti: ciò che funziona a Milano

¹¹ La logica è quella perseguita da programmi lanciati negli anni dal Dipartimento Funzione Pubblica (Fondo Innovazione Sociale). I partenariati (che coinvolgevano amministrazioni, enti del terzo settore, soggetti privati) svolgeva determinati servizi pubblici (o di pubblica utilità) in cambio di pagamenti correlati all'impatto prodotto.

difficilmente sarà efficace a L'Aquila; ciò che serve a Napoli non è lo stesso di quanto richiesto a Trento o Cagliari. L'efficacia dei finanziamenti pubblici e privati dipenderà dalla capacità di adattare gli strumenti a queste differenze, trasformando una crisi strutturale in un'opportunità di sviluppo territoriale e modernizzazione.