

Emergenza casa. L'analisi di Nomisma

Dalla fine degli anni Novanta, con il trasferimento delle competenze alle Regioni e la chiusura del fondo Gescal, la politica abitativa italiana ha perso il sostegno diretto dello Stato e si è frammentata. In un contesto nazionale dominato dalla proprietà, la locazione è rimasta marginale, aggravando la scarsità di alloggi accessibili all'acquisto o all'affitto di un'abitazione dignitosa, per una crescente fetta di popolazione.

Negli ultimi anni il tema della casa è tornato centrale perché sempre più persone, pur non vivendo condizioni di povertà estrema, non riescono ad acquistare o affittare un'abitazione dignitosa. Il disagio abitativo ha assunto connotazioni nuove rispetto alle forme estreme di povertà a cui si rivolge il sistema dell'Edilizia Residenziale Pubblica, in quanto oggi sono coinvolte fasce sociali prima non considerate, costituite da **nuclei familiari prevalentemente monoreddito** e da **single impoveriti**, a seguito delle crisi economiche che si sono susseguite nel corso degli anni, e non più in grado di sostenere il costo del mutuo o del canone.

La stima del fenomeno del disagio abitativo prodotta da Nomisma, misurato dall'incidenza del **canone o della rate del mutuo sul reddito superiore al 30%**, considerato il limite sostenibile, restituisce una quota pari al **15,5% del totale delle famiglie italiane**, di cui circa **1,5 milioni di nuclei in situazione 'acuta' o 'grave'**.

- **Distribuzione delle famiglie italiane per classi di disagio abitativo**

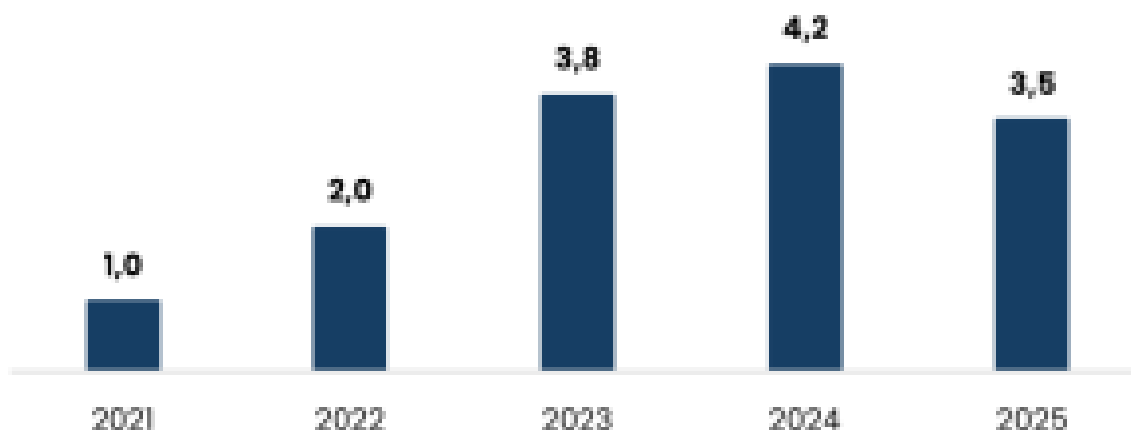
Livello di disagio	Quota di famiglie (in %)
ACUTO	2,7%
GRAVE	3,1%
LIEVE	9,7%
ASSENTE	84,5%
TOTALE	100,0%

Fonte: Nomisma

Il disagio investe maggiormente le famiglie che vivono in affitto rispetto a quelle proprietarie, che rappresentano il 78% del totale delle famiglie che vivono una situazione di disagio.

Al riguardo, secondo quanto emerge dall'ultima edizione dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare realizzato da Nomisma, il sovraffollamento che si è venuto a determinare sul segmento della locazione ha impresso una nuova spinta ai canoni, che crescono del +3,5% su base tendenziale, con un picco dei contratti per studenti, che fanno segnare addirittura un +9,5%.

- **Evoluzione dei canoni medi di locazione di abitazioni usate**
(var.% annuali 2021-2025)



Fonte: Nomisma

I territori in cui l'incidenza del canone pagato sul reddito del locatario supera il 30% sono il Nord-Ovest (31%), il Centro (34%) e il Sud e le Isole (41%) mentre, per dimensione, coinvolge i comuni più popolosi, oltre i 200.000 abitanti (38%).

"In questi ultimi anni la diminuzione del potere di acquisto dei redditi ha comportato un aumento dell'onerosità delle spese per l'abitazione nei bilanci familiari, aggravando il problema dell'affordability. Sul mercato degli affitti, il costante aumento della domanda, dovuto all'esiguità dell'offerta disponibile, sta esercitando una pressione al rialzo sui canoni di locazione, che mal si concilia con le risorse di cui le famiglie dispongono. Questo sta rendendo alcuni territori e aree metropolitane inavvicinabili per un crescente

numero di persone, con il rischio che le imprese del territorio non riescano più ad attrarre o a trattenere le risorse umane di cui necessitano” – ha illustrato **Elena Molignoni, Responsabile dell'Osservatorio Immobiliare di Nomisma.**

- **Canoni medi di abitazioni in buono stato (usate abitabili)**

€ al mese per un bilocale di 60 mq localizzato in centro città (anno 2025)

Bari	640
Bologna	950
Cagliari	690
Catania	520
Firenze	990
Genova	760
Milano	1500
Napoli	1000
Padova	500
Palermo	880
Roma	1700
Torino	950
Venezia	1200

Fonte: Nomisma

- *Variation % 2025 vs 2020*

Bari	17,70%
Bologna	24,60%
Cagliari	17,90%
Catania	15,30%
Firenze	19,60%
Genova	14,40%
Milano	16,20%
Napoli	11,90%
Padova	14,20%
Palermo	11,30%
Roma	13,70%
Torino	18,10%
Venezia	8,70%

Fonte: Nomisma

In attesa del Piano Casa, da Nomisma una riflessione per affrontare l'emergenza

Nell'ultimo decennio, per far fronte all'emergenza abitativa, sono state adottate varie misure: forme di esenzione dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecaria e catastale per l'acquisto della prima casa per i giovani sotto i 36 anni di età; fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa; agevolazioni per la rinegoziazione di mutui ipotecari per l'acquisto «prima casa», oggetto di procedure esecutive; fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione; fondo inquilini morosi incolpevoli (l'entità delle risorse destinata ai fondi per la locazione è andata assottigliandosi fino ad esaurirsi, complice la scarsità di risorse in generale destinate alle politiche sociali).

Oggi, si rende necessario un cambio di rotta, con uno sforzo di canalizzazione delle risorse disponibili in un sistema che affronti i nodi strutturali (sottodotazione e valori di accesso coerenti con le disponibilità economiche delle famiglie) e non concorra con forme di sussidio (ancorché insufficienti) a sostenere gli attuali livelli di mercato.

Per far fronte alla carenza di abitazioni sociali in locazione, il primo passo andrebbe fatto creando le condizioni in grado di favorire la **re-immissione sul mercato almeno di una parte dei circa 4,5 milioni di immobili vuoti o sottoutilizzati**. Del resto, oggi i rischi di utenza (morosità, danni all'abitazione, ecc.), contratti lunghi e nuove logiche di mercato indotte anche dai flussi turistici (affitti brevi) determinano una **minore propensione alla locazione tradizionale**, tanto che solo nell'ultimo anno la quota di famiglie-proprietarie che prevede di dare in locazione le proprie abitazioni con affitti tradizionali è scesa al 10,5%.

Relativamente allo **sviluppo su larga scala di progetti di Edilizia Residenziale Sociale**, le esperienze di successo analizzate da Nomisma hanno come denominatore comune la produzione di edilizia abitativa a canoni calmierati ma offerti con la formula della locazione per un periodo di tempo in genere definito. Perché un intervento di ERS in locazione permanente risulti vantaggioso per un operatore privato sono gli stessi protagonisti di questo mercato che, intervistati da Nomisma nell'ambito

dell'Osservatorio Immobiliare, affermano che, se non si interviene con agevolazioni pubbliche attraverso leve di natura finanziaria, fiscale o urbanistica, sarà sempre più marcato l'orientamento a produrre più edilizia destinata alla vendita sul libero mercato a scapito della locazione a canoni accessibili.

Incentivi fiscali e finanziari

- Detrazioni e agevolazioni: riduzione dell'IVA, esenzioni IMU, contributi pubblici per la costruzione o ristrutturazione.
- Accesso a fondi dedicati: come quelli previsti dal PNRR, dai programmi regionali o dai fondi di housing sociale (es. CDP Investimenti SGR).
- Sgravi sugli oneri di urbanizzazione: in molti Comuni, gli interventi ERS beneficiano di riduzioni o esenzioni parziali.

Strumenti urbanistici facilitanti

- Premialità volumetriche: possibilità di costruire più metri quadri rispetto alla norma, se destinati a ERS.
- Cambio di destinazione d'uso agevolato: per il recupero di immobili dismessi o sottoutilizzati.
- Iter autorizzativi semplificati: tempi ridotti per l'approvazione dei progetti.

Modelli di gestione sostenibili

- Canoni moderati garantiti: attraverso convenzioni con il Comune, che assicurano stabilità dei flussi di cassa.
- Gestione affidata a enti terzi come cooperative sociali o agenzie per la locazione, che riducono il rischio operativo (alloggi ERS occupati da inquilini stabili, con supporto sociale, che contribuisce a ridurre la morosità).

Una ulteriore area di intervento, infine, chiama in causa la costruzione di **nuovi percorsi per l'accesso al credito**, in grado di offrire un sostegno adeguato attraverso soluzioni molto più sartoriali in relazione alle diverse condizioni familiari, in alcuni casi integrate da una proposta di gestione degli immobili e sostenute da nuovi strumenti pubblici di garanzia.

"Considerando che in Italia 2 famiglie su 3 ritengono che il reddito disponibile sia inadeguato o appena sufficiente a far fronte alle

*necessità primarie, non stupisce che per una crescente fetta di popolazione la casa sia ormai diventato un sogno impossibile da realizzare. Costruire un'alleanza strategica per l'abitare diviene, quindi, un obiettivo urgente e prioritario anche per le imprese e i territori, di fronte alla quale tutti gli attori, pubblici e privati, profit e non profit, gestori o investitori, devono sentirsi chiamati in causa. Per far fronte a quella che è a tutti gli effetti una emergenza nazionale, la socialità del sistema dovrebbe essere garantita dal pubblico attraverso norme e incentivi che non compromettano la ricerca del profitto del privato, ma anche attraverso alleanze con cooperative, associazioni non profit e fondazioni, che sono soggetti in grado di perseguire finalità pubbliche pur funzionando con criteri privatistici” – conclude **Molignoni**.*