

LA QUESTIONE ABITATIVA IN ITALIA.

CAUSE E PROSPETTIVE DI UNA CRISI STRUTTURALE

MARIA FIANO; SARAH GAINSFORTH

In Italia oltre 700.000 famiglie sono in lista d'attesa per una casa popolare, un milione e duecentomila nuclei non riescono a pagare l'affitto, i prezzi delle abitazioni continuano a crescere (del 70% a Milano e del 56% a Roma tra il 2001 e il 2021 secondo Scenari Immobiliari) mentre i salari reali addirittura diminuiscono del 2,9% dal 1990 a oggi (l'unico caso negativo tra tutti i paesi OCSE). Il 21% degli inquilini vive in condizioni di povertà assoluta e quasi la metà dei nuclei in povertà assoluta vive in affitto.

Sono i numeri di una crisi abitativa strutturale, il risultato di scelte precise, stratificate nel tempo, che hanno progressivamente smantellato il sistema pubblico di accesso alla casa e lasciato il campo alla logica del mercato. La crisi abitativa in Italia è infatti l'esito della fine dell'intervento diretto statale nella creazione di un'offerta pubblica, alternativa al mercato e al contempo della creazione, attraverso politiche pubbliche neoliberiste, delle condizioni normative ed economiche per la trasformazione della casa in merce. Alla regolamentazione del mercato privato, per esempio con la legge sull'Equo Canone (la Legge sull'Equo Canone -392/1978- ha regolamentato in Italia le locazioni degli immobili urbani stabilendo

un tetto massimo per i canoni. Nel 1998 è stata abrogata per gli immobili ad uso abitativo e parzialmente deregolamentata per le locazioni commerciali), si è sostituita la deregolamentazione urbanistica per favorire processi di estrazione di rendita. La promozione della proprietà privata, ancora oggi al centro delle politiche abitative, ha favorito la crescita della rendita urbana e immobiliare, che si è progressivamente sostituita al lavoro come principale fonte di accumulazione della ricchezza, o, più precisamente, di estrazione del valore. Il peso della rendita oggi è cresciuto talmente tanto da bloccare la crescita economica urbana e nazionale, impedendo la mobilità sociale e geografica e innescando una crescita fortissima delle disuguaglianze.

La gentrificazione - la creazione di spazio urbano per utenti sempre più ricchi, mobili e temporanei - è attualmente la principale politica urbana, portata avanti a livello comunale da giunte di destra e di sinistra in quasi tutte le città in Italia. Questo processo sta compiendo un salto di scala con l'ingresso di nuovi attori nel mercato urbano: fondi immobiliari anche internazionali che alimentano le proprie operazioni attraverso il risparmio collettivo, conferito loro dalle società di gestione del risparmio e dalle casse di previdenza, e che usano i progetti urbani come prodotti finanziari per generare elevati rendimenti.

Il turismo si è innestato in questa economia della rendita, alimentandola dopo la crisi del 2008. La casa come merce, come 'bene a uso investimento', fa oggi dell'Italia il quarto mercato mondiale di Airbnb con 512.864 annunci nel 2025, secondo Inside Airbnb. Gli annunci su Airbnb sono triplicati in dieci anni, tra il 2014 e il 2025, con un incremento del 225%. Per lo più sono interi appartamenti la maggior parte dei quali (il 60%) è associata a multihost, ovvero a profili di host che gestiscono più di un annuncio per case intere - indice di una professionalizzazione della gestione.

Mentre la turistificazione sta rendendo i principali centri urbani inabitabili, nei quartieri semicentrali, residenziali e universitari delle città, aumenta un'offerta di affitti di medio periodo intermediati da nuove piattaforme digitali con costi altissimi destinati a un target temporaneo e ricco, tendenzialmente straniero. Inoltre negli ultimi anni è in forte crescita l'offerta di studentati privati, strutture ricettive caratterizzate da canoni spesso superiori ai salari medi locali e finanziate, in alcuni casi, anche con fondi pubblici. In particolare, il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), avviato nel 2021, ha destinato milioni di euro ad alloggi privati in molte città italiane. Alloggi (che comprendono interi edifici e studentati 'diffusi' in appartamenti, gestiti entrambi da specifici operatori), con un vincolo di uso di 12 anni, che dovrebbero essere convenzionati con gli enti per il diritto allo studio ma di fatto hanno canoni doppi rispetto a quelli pubblici. A Roma sono circa 25 i nuovi studentati privati che stanno aprendo, convenzionati e non. Uno dei progetti approvati dal Comune ha suscitato le accese proteste degli abitanti: si tratta di uno studentato privato da duemila posti in parte finanziato dal colosso immobiliare statunitense Hines, la cui realizzazione

“CURA: Venezia”, 2019. Fuente: OCIO.



è prevista nell'area degli ex Mercati Generali, una superficie di nove ettari interamente pubblica rinaturalizzata negli ultimi vent'anni, caratterizzata dalla presenza di una zona umida dall'alto valore ecologico. L'area, dove sorgeranno dieci nuovi edifici per lo studentato, è stata concessa dal Comune a un canone di 165mila euro l'anno, consentendo al privato una previsione di guadagni superiore a 32 milioni di euro l'anno.

Dopo che il PNRR ha testato questo meccanismo di finanziarizzazione dell'abitare studentesco, con esiti quantitativamente disastrosi, il nuovo Piano Casa (Decreto-Legge n. 66/2026) conferma la subordinazione dell'intervento pubblico alle logiche finanziarie: dirottare risorse pubbliche sul mercato privato e attirare investimenti privati attraverso la totale deregolamentazione urbanistica, usando l'emergenza abitativa come pretesto per aprire al mercato e alla finanza l'edilizia 'sociale'.

Presentato ufficialmente dal governo Meloni il 1° maggio 2026, il Piano Casa mira a rendere disponibili oltre 100mila case nuove a prezzi calmierati nei prossimi dieci anni. Le criticità degli strumenti con cui intende farlo sono notevoli, senza menzionare la possibile incostituzionalità di alcune delle previsioni, in particolare quella che riguarda l'alienazione del patrimonio residenziale pubblico

dei comuni, che non sono stati coinvolti nell'elaborazione del Piano. Il provvedimento stanza 970 milioni dalla legge di Bilancio 2026, e 1,1 miliardi dalla politica di coesione europea, anche per la ristrutturazione di questo patrimonio, prevedendo però la possibilità che sia venduto agli inquilini. Prevede inoltre la creazione un nuovo Fondo che funzionerebbe come uno strumento finanziario per rendere remunerativa la creazione da parte di privati di edilizia 'sociale'. Si tratta di un piano edilizio: a ogni crisi economica si rilanciano proprio quei settori che alimentando la rendita contribuiscono a crearla: edilizia e turismo. Nel settore dell'edilizia, il ruolo del pubblico è sempre più quello di una leva finalizzata a generare domanda solvibile e ad attrarre capitali privati verso investimenti a basso rischio e ad alto rendimento.

Mancano misure strutturali per ampliare lo stock di alloggi pubblici in locazione permanente, per contrastare la speculazione sulle aree urbane, per riformare un sistema fiscale che ancora oggi penalizza gli affitti a lungo termine e premia la rendita. Resta aperta, sullo sfondo, una contraddizione che nessun piano ha fin qui affrontato davvero: il 30% del patrimonio edilizio italiano è vuoto secondo l'Istat, mentre oltre un milione di famiglie non riesce a pagare l'affitto. La sfida che il Piano

Social Forum Abitare, Roma 2026. Foto: Domenico Megu Chionetti.



Casa lascia senza risposta è la stessa che l'Italia si trascina dalla fine degli anni Novanta, con l'avvento di politiche neoliberiste: come garantire il diritto all'abitare, a prescindere dall'accesso alla proprietà.

Il Social Forum Abitare. Immaginare un'altra strada

In questo scenario, segnato da una crisi strutturale e da politiche pubbliche sempre più subordinate alla logica finanziaria, emergono in Italia esperienze che provano a immaginare un'altra strada.

Se i dati e le statistiche – che parlano di famiglie sempre più fragili, persone senza dimora, quartieri segnati da povertà strutturale, marginalità e processi di espulsione – restituiscono l'immagine di un paese in cui il diritto all'abitare è senz'altro indebolito, le risposte politiche sono spesso episodiche o guidate da logiche di mercato. Si rivelano, così, inadeguate o finiscono per alimentare le stesse disuguaglianze che dovrebbero contrastare, rendendo l'accesso alla casa sempre più difficile, precario e intermittente.

Eppure, in modo frammentato ma diffuso, sul territorio nazionale prendono forma esperienze che provano a invertire la rotta: pratiche di inclusione dal basso, campagne per il diritto alla casa, percorsi di mutualismo urbano, strumenti innovativi e proposte di legge capaci di incidere sui dispositivi che regolano l'abitare. Piccoli laboratori di futuro che, pur diversi per scala e composizione, condividono un tratto comune: la convinzione che l'abitare sia un terreno di conflitto politico e di trasformazione sociale.

È in questo quadro che, nell'aprile 2024, centinaia di persone si ritrovano a Bologna per discutere di “Casa, margini, resistenze”. Sono associazioni, comitati, sindacati, gruppi studenteschi, realtà della finanza etica, ricercatori e ricercatrici, organizzazioni del terzo settore, movimenti ambientalisti e femministi. Dalla loro convergenza nasce un percorso nazionale: il *Social Forum Abitare*. Un processo collettivo che non si limita a coordinare vertenze già esistenti, ma tenta di costruire un linguaggio condiviso tra soggetti molto diversi per pratiche, storie, forme organizzative e territori.

La prima iniziativa del Forum diventa così un momento fondativo: un'assemblea che lancia un percorso di lunga durata, un'alleanza sociale e culturale che prova a ripensare il modello urbano, a immaginare città più inclusive, accessibili, sottratte alle logiche estrattive della speculazione immobiliare cercando di mettere insieme esperienze e strumenti di sostegno sociale, pratiche di mediazione abitativa, alleanze con enti locali, università e realtà territoriali.

Alcune esperienze diventano terreno di lavoro comune. La campagna per garantire il diritto alla residenza a chi vive stabilmente in una città, ad esempio, approfondisce da una parte l'impatto dei dispositivi normativi – come l'articolo 5 – sulle persone più fragili e sugli inquilini senza contratto regolare e dall'altra mette in comune strumenti ed esperienze di tutela dal basso. Allo stesso modo, il percorso “Alta Tensione Abitativa”, una proposta di legge nazionale per regolamentare e limitare le locazioni brevi turistiche, permette di mettere in relazione analisi, dati e pratiche per comprendere l'impatto delle affittanze turistiche sull'accesso alla casa e per formulare proposte concrete di contrasto a un fenomeno che sta svuotando interi quartieri.

La forza di questo percorso risiede nella capacità di creare legami tra soggettività diverse, nel riconoscersi reciprocamente e nel mettere in comune saperi e strumenti, che trasformano rivendicazioni isolate in un fronte collettivo capace di imprimere direzione politica al dibattito sull'abitare. È proprio questa densità di partecipazione che può rendere possibile un salto di scala.

Il prossimo banco di prova del Social Forum Abitare è già stato definito: l'avvio di una campagna nazionale di consultazione dal basso per costruire i principi e le linee guida di una legge quadro sull'abitare dignitoso e accessibile. Un percorso partecipato che attraverserà territori, comunità, vertenze, capace di raccogliere e restituire istanze, bisogni e immaginari che possano dare forma e sostanza a un nuovo modello di abitare.

NOTA SULLE AUTRICI

Maria Fiano. Vive e lavora a Venezia. Insegnante, impegnata nelle lotte ambientali e sociali della città. È stata giornalista radiofonica per Radio Sherwood, è attivista dell'Osservatorio Civico per la casa e la residenzialità - OCIO di Venezia che si occupa delle trasformazioni dell'abitare nella città d'acqua. Fa parte della rete SET (Sud Europa di fronte alla Turistificazione) e del coordinamento nazionale del Social Forum dell'Abitare.

Sarah Gainsforth. Ricercatrice, saggista e giornalista freelance. Scrive di casa e abitare, di turismo e trasformazioni urbane. Collabora con Internazionale, il manifesto, Il Domani. Ha scritto tra gli altri: *Airbnb città merce. Storie di resistenza alla gentrificazione digitale* (Derive Appropi, 2019); *Oltre il turismo. Esiste un turismo sostenibile?* (Eris Edizioni, 2020); *Abitare Stanca. La casa: una storia politica* (Effequ, 2022). *L'Italia senza casa. Politiche abitative per non morire di rendita* (Laterza, 2025).