

A Milano e a Roma 34 mila famiglie senza casa, ma 13 mila alloggi sfitti. Perché?

di Domenico Affinito e Milena Gabanelli (Fonte: <https://www.corriere.it/> 25 febbraio 2026)



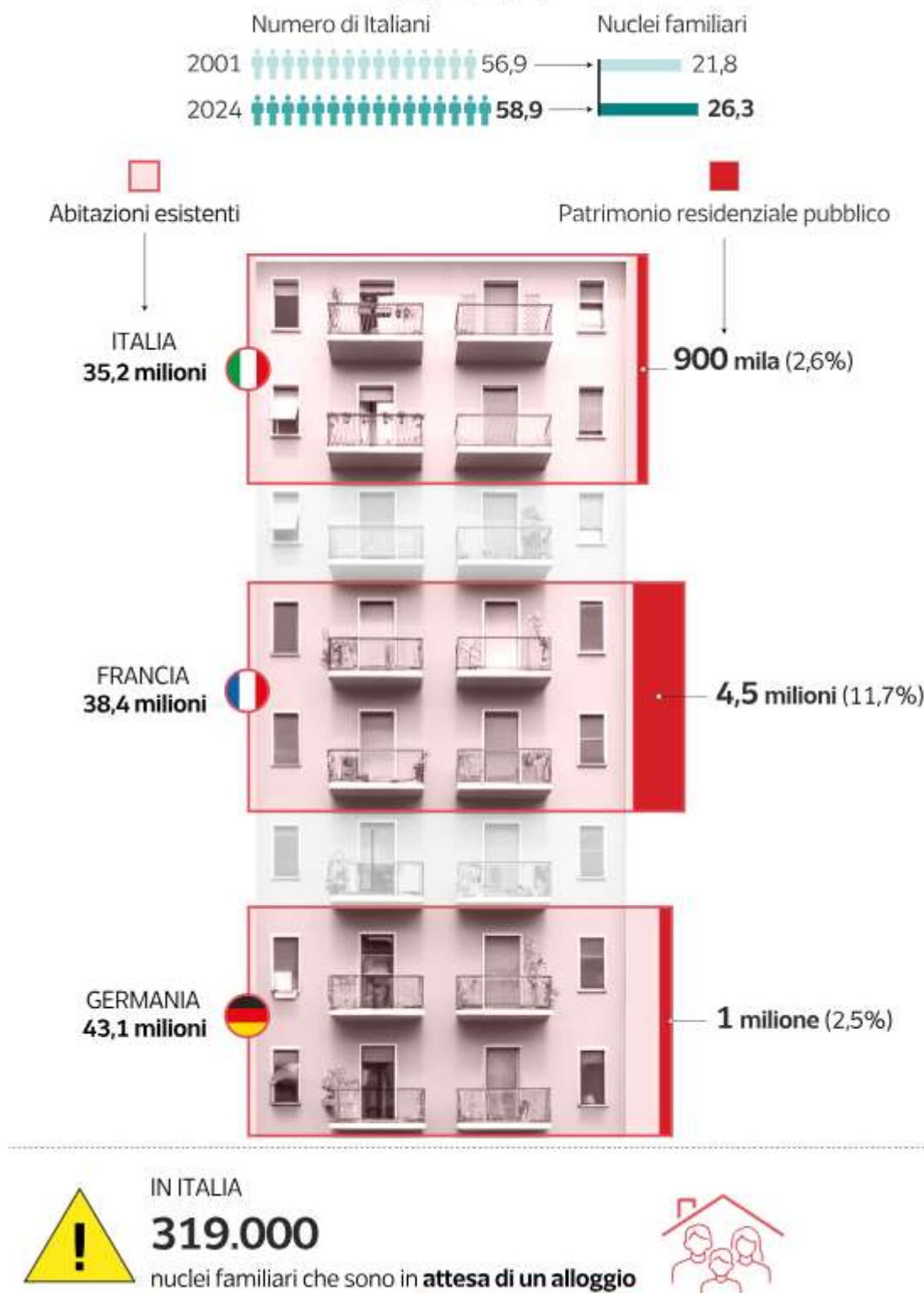
«100 mila nuove case a prezzi calmierati nell’arco di 10 anni» è la promessa di Giorgia Meloni a inizio anno. L’emergenza abitativa sta nei numeri degli ultimi 25 anni: la composizione delle famiglie italiane, tra coppie senza figli e single, si è «asciugata» e i nuclei familiari sono aumentati. Nel 2001 l’Istat ha contato 56,9 milioni di italiani distribuiti su 21,8 milioni di nuclei familiari. Nel 2024 la popolazione è salita a 58,94 milioni, ma con 26,3 milioni di famiglie. E salgono anche i nuclei a basso reddito. Allora la domanda è: **di quante case ‘è bisogno?** (...) *oggi sono almeno 319 mila i nuclei familiari in attesa di un alloggio.*

L’emergenza casa

Limitiamoci alla popolazione che può accedere all’edilizia residenziale pubblica (con un Isee che va da 16 a 20 mila euro a seconda della Regione). Secondo il centro studi Unimpresa (dato confermato da Ifel), oggi sono almeno 319 mila i nuclei familiari in attesa di un alloggio. Il **patrimonio abitativo pubblico nazionale è di 900 mila unità, il 2,6% del totale di abitazioni esistenti (35,2 milioni); in Francia, ad esempio, su un totale di 38,4 milioni di case, 4,5 milioni sono abitazioni sociali, cioè l’11,7%.** Lo dice l’Istituto per la Finanza e l’Economia Locale.

Emergenza casa

(dati in milioni)



Fonte: Istat, l'Istituto per la Finanza e l'Economia Locale (Ifel), fondazione dell'Associazione Nazionale dei Comuni Italiani (Anci), centro studi Unimpresa

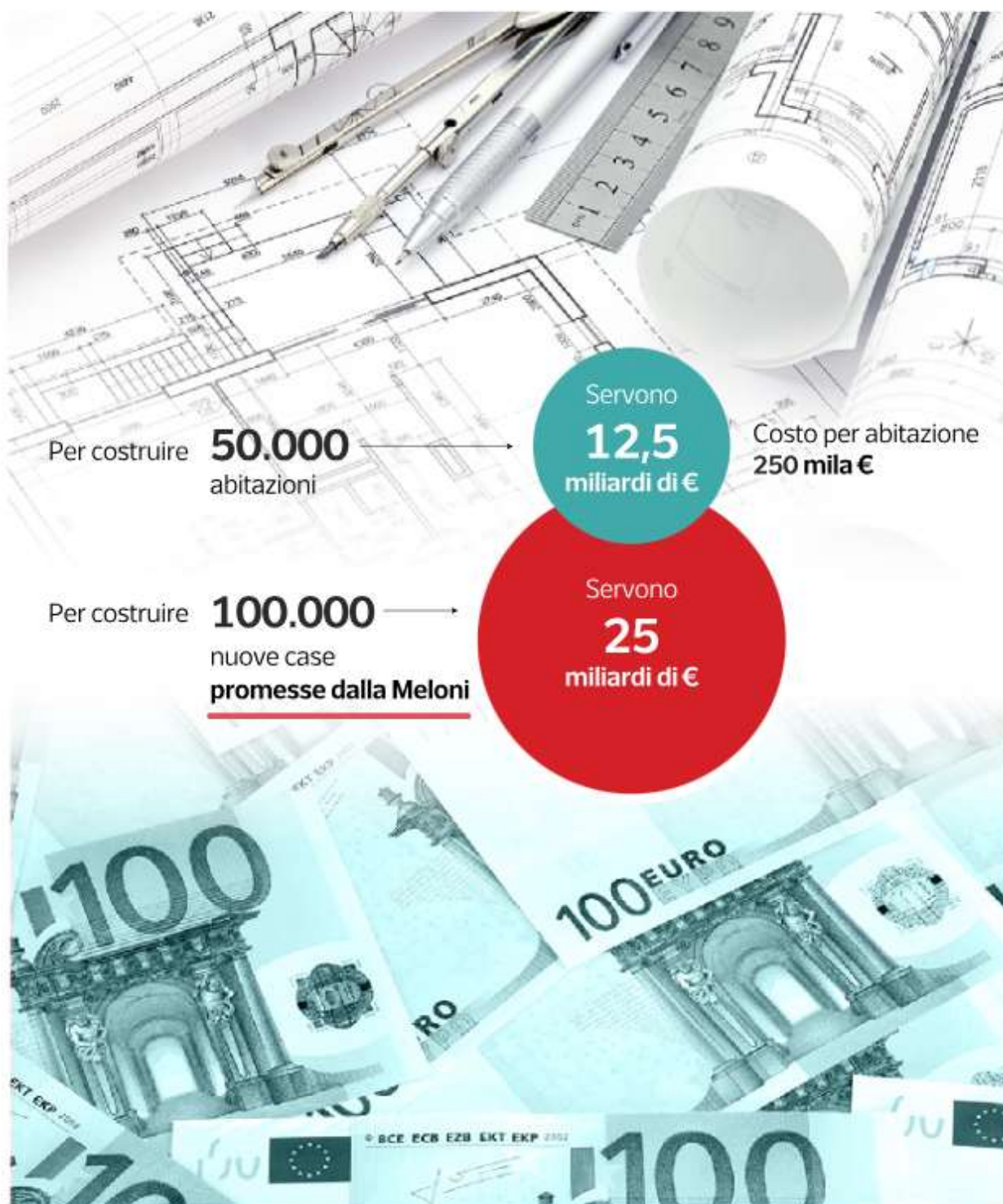
Servono 25 miliardi

Quanto costa realizzare un nuovo appartamento? Le differenze a livello regionale e le caratteristiche di ogni progetto residenziale rendono difficile stimare con precisione il costo di un piano di edilizia pubblica nazionale. Lo scrive chiaramente **l'Osservatorio sui conti pubblici dell'Università Cattolica di Milano** in un rapporto del settembre 2025 nel quale, però, prova a fare una stima. Lo fa partendo da Milano dove costruire «una casa popolare di 88 mq costerebbe

295.504 euro» tutto compreso. Nel capoluogo lombardo, però, i prezzi sono più alti di quelli medi italiani. «Non è irrealistico pensare - scrive l'Osservatorio - che i costi a Milano possano eccedere quelli medi nazionali di almeno il 10%» e, quindi, conclude: «**Stimiamo che per costruire 50.000 abitazioni servano circa 12,5 miliardi**». Cioè 250 mila euro cadauna.

Anche Confindustria Assoimmobiliare a metà 2025 ha affrontato il tema a livello nazionale, considerando però la necessità complessiva (edilizia pubblica più quella privata): in Italia servono almeno 635 mila nuove unità abitative e stima l'investimento totale in 170 miliardi di euro, cioè 268 mila euro ciascuna. Le cifre collimano. **Quindi per le 100 mila nuove case promesse dalla Meloni servono almeno 25 miliardi. Ci sono? Vediamo.**

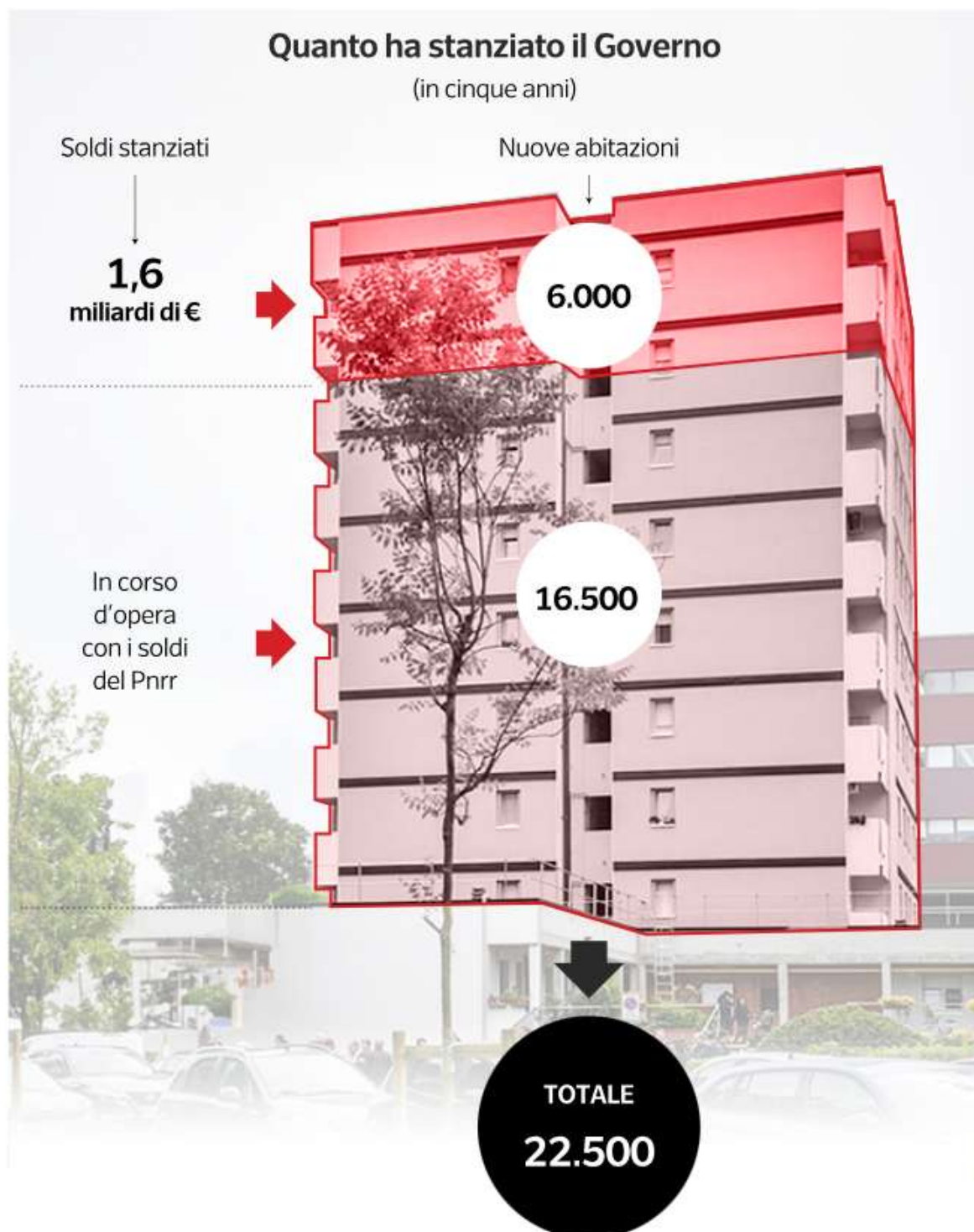
Quanto costa una casa



Quanti soldi mette il Governo

Con le ultime tre leggi di bilancio il Governo ha stanziato 970 milioni di euro fino al 2030. A questi si aggiungono altri 625 milioni che derivano da precedenti accordi Stato-Regioni, il che vuol dire **da 5.951 a 6.380 case a seconda delle stime**. A queste si aggiungono le **16.500 unità abitative previste dal Programma innovativo della qualità dell'abitare (PinQuA) del Pnrr**, sempre che siano tutte realizzate, visto che [a fine 2025 era stato speso solo il 27% dell'intera missione](#). E si arriva a circa 23 mila.

Sulla carta, infine, ci sono ci sono 2 miliardi e 263 milioni di fondi di coesione europei (tra nazionali e regionali) destinati all'edilizia che, però, vanno cofinanziati dall'ente pubblico per essere disponibili, e ad oggi è tutto fermo. Insomma, **a essere ottimisti si sale a 32 mila abitazioni scarse**. Ben lontani da quelle promesse e tantomeno da quelle necessarie.



Case sfitte: Milano e Roma

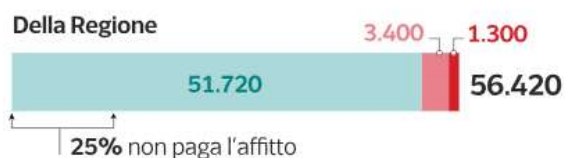
Delle 900 mila abitazioni di proprietà pubblica sappiamo che molte sono sfitte perché in cattivo stato di manutenzione. Il dato nazionale non c'è, però possiamo vedere qual è la disponibilità nelle due aree dove la domanda è più alta: Roma e Milano. Nel capoluogo lombardo ci sono poco più di 84 mila alloggi sociali. Il Comune ne dispone 27.706, ma 822 unità sono in manutenzione, e 1.705 sono vuote perché da ristrutturare, ma non ci sono le risorse, anche perché dei restanti immobili occupati, il 30% delle famiglie non sta pagando l'affitto. Un mancato introito calcolato in 13 milioni di euro all'anno. La Regione (Aler) ha 56.420 abitazioni sociali, ma 3.400 sono sfitte per problemi manutentivi e 1.300 in manutenzione. Anche in questo caso **le ristrutturazioni sono frenate dalle risorse:** la quota dei morosi è del 25%. Intanto ci sono 16.859 famiglie che hanno fatto richiesta di una casa sociale e non c'è.

Lo stesso succede a Roma, dove gli immobili pubblici tra Comune e Regione sono 70.622. Il Comune ne dispone 24.622, delle quali circa 7.000 in condizioni non abitabili. Solo nel 2023 e 2024 ha speso 12 milioni di euro per la manutenzione di 2000 appartamenti. La quota dei morosi è alta: circa il 35%. Gli immobili di proprietà della Regione in città sono 46 mila, di cui un migliaio sfitti perché da ristrutturare. La quota dei morosi in questo caso è il 33%. Mentre le famiglie in attesa dell'assegnazione di una casa in cui vivere sono ad oggi 17mila.

Le case popolari

■ Affittate ■ Vuote, nessuna ristrutturazione in corso ■ Sfitte, in manutenzione

MILANO



16.859 famiglie che hanno fatto richiesta di una casa sociale



ROMA



17.000 famiglie che hanno fatto richiesta di una casa sociale



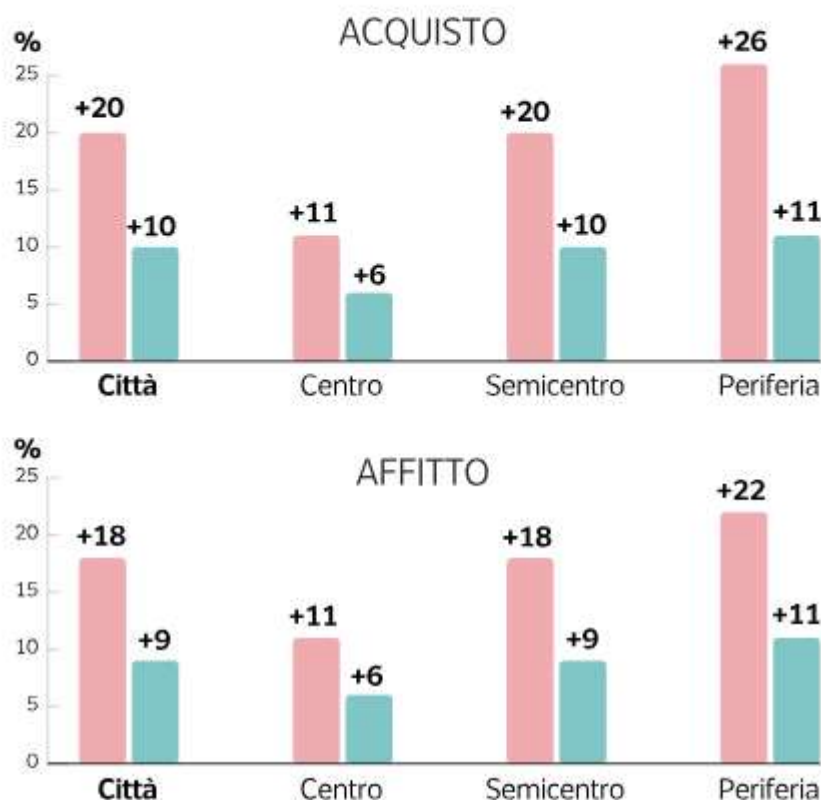
Sfitte anche le abitazioni private

Sono poche le case disponibili anche per chi i soldi ce li ha. L'Italia è uno dei Paesi europei con la quota più alta di abitazioni in proprietà (55,4%), ma la più bassa di alloggi in locazione (13,1%). Questo perché molte abitazioni private non sono occupate. Si tratta di seconde case o abitazioni usate per soggiorni brevi. Secondo l'ultimo censimento Istat 2021, in Italia sono 9,6 milioni, pari al 27,3% del totale. Secondo l'Ifel è un valore più che triplo rispetto alla Francia (7,8%) e quasi sette volte superiore a quello della Germania (4,4%). **Questo incide sui prezzi nel mercato libero.** Negli ultimi 5 anni l'inflazione si è mangiata il 17% degli stipendi degli italiani e le abitazioni hanno fatto anche peggio. **Prendiamo Milano: dal 2022 gli affitti sono saliti, a seconda delle zone, dall'11 al 22% e il prezzo delle case tra l'11 e il 26%. A Roma un po' meno: tra il 6 e l'11% sia per gli affitti sia per i prezzi d'acquisto (dati Scenari Immobiliari).** Dal 2022 a oggi la richiesta di case da acquistare a Milano è stata di 59 mila alloggi in media all'anno, con un'offerta media di 28 mila: oltre la metà delle famiglie in cerca di casa rimane senza. Lo stesso a Roma, dove a fronte di una richiesta media di 82 mila alloggi per anno, l'offerta è stata di 40 mila.

La pressione dei prezzi nel mercato libero

Variazione % 2022-2025

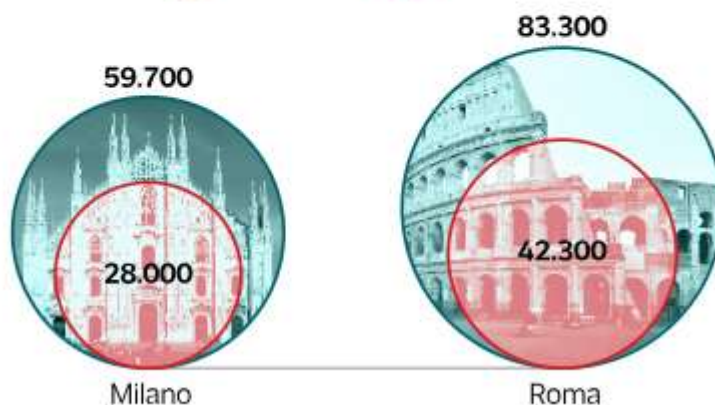
Milano Roma



Acquisti: domanda e offerta

(media all'anno)

Domanda Offerta



Fonte: Scenari Immobiliari

Infografica: Sabina Castagnaviz

La strategia che non c'è

Siamo di fronte a quello che l'Ifel definisce «inverno demografico». La popolazione totale italiana è prevista in calo: meno 6,7% nel 2050 a livello nazionale e meno 14,6% al Sud e nelle Isole. Ma muterà anche la tipologia familiare e questo avrà un impatto sul mercato immobiliare. **Entro il 2050 assisteremo a quattro cambiamenti:** 1) aumento delle persone sole: +8,2%; 2) aumento delle coppie senza figli: +0,7%; 3) contrazione delle coppie che vivono con i figli: -19,2%; 4) aumento dei genitori soli con figli minorenni: +14,7%.

Dalle proiezioni Ifel nel mercato immobiliare **la domanda sarà orientata principalmente a monolocali o alloggi di piccole dimensioni**, abitazioni adatte a famiglie monoreddito, abitazioni preferibilmente in affitto e alloggi concepiti come abitazioni temporanee. **Da parte del governo, al momento, non si intravede una strategia modulata sulle necessità di lungo periodo... a parte gli annunci senza peraltro adeguata copertura finanziaria.**