

Casa, il piano del governo per frenare l'emergenza abitativa nelle grandi città: 970 milioni per recuperare 60 mila alloggi pubblici

La bozza in un prossimo Consiglio dei ministri. Un piano per recuperare migliaia di alloggi pubblici mentre affitti e prezzi corrono. Ma il nodo resta l'assenza di una strategia strutturale. L'edilizia popolare ferma da 20 anni (Fonte: <https://www.corriere.it/> 1° aprile 2026)



L'emergenza abitativa è entrata stabilmente nel dibattito politico, ma i numeri raccontano un problema che da anni cresce più in fretta delle risposte. **Il governo starebbe lavorando, spiegano fonti ministeriali del dicastero guidato da Matteo Salvini, a un decreto che dovrebbe arrivare in uno dei prossimi Consigli dei ministri e che punta a mettere subito a disposizione delle Aziende casa 970 milioni di euro per la manutenzione e il recupero del patrimonio pubblico di edilizia residenziale pubblica e sociale.** L'obiettivo è rimettere in circolo circa **60 mila appartamenti oggi inutilizzabili**, intervenendo su uno dei nodi più evidenti della crisi: la scarsità di offerta accessibile nelle grandi città e nei territori a più alta pressione abitativa.

Il contesto europeo

La misura si inserisce in un contesto europeo e nazionale sempre più teso. Secondo un recente rapporto del Comitato delle Regioni dell'Unione europea, tra il 2010 e il 2023 i prezzi delle abitazioni in Europa sono aumentati in media del 48%, mentre gli affitti sono saliti del 22%. Le aree urbane più grandi e le città a forte vocazione turistica sono state le più colpite, anche per effetto della diffusione degli affitti brevi. In Italia, secondo un report di Scenari Immobiliari, circa il 10% delle famiglie spende almeno il 40% del proprio reddito per

l'affitto. Per chi vive in un bilocale, l'incidenza media sale al 52%, con punte del 60% a Milano ([ne abbiamo scritto qui](#)).

Prezzi non più sostenibili

Il cuore del problema [resta la carenza di alloggi a canone sostenibile, soprattutto per i giovani, i lavoratori mobili, gli studenti e per quella fascia di popolazione](#) che non riesce né ad accedere all'edilizia popolare né a sostenere i costi del mercato privato. **In assenza di alternative, la risposta più frequente resta la condivisione di appartamenti spesso vecchi, poco funzionali e sempre più costosi.** Anche sul fronte dell'acquisto, **il mercato si è fatto proibitivo: secondo l'Ance, circa 10 milioni di famiglie non riescono oggi a comprare casa perché i prezzi non sono più compatibili con i redditi disponibili.**

Il recupero dell'esistente

Il decreto allo studio del governo, elaborato dal ministero delle Infrastrutture, punta dunque in primo luogo al recupero dell'esistente. Attraverso il coinvolgimento delle società in house del comparto pubblico, **l'intervento mira a sostenere finanziariamente gli enti gestori del patrimonio immobiliare pubblico,** così da rendere nuovamente disponibili migliaia di alloggi oggi sfitti o inagibili. **Accanto a questo, il piano prevede anche una riorganizzazione delle Aziende casa,** con l'obiettivo di renderle più autonome, flessibili ed efficienti nella gestione del patrimonio.

I cambiamenti sociali e demografici

Una parte rilevante dell'impianto riguarda poi l'introduzione di formule abitative più aderenti ai cambiamenti sociali e demografici. **Il testo guarderebbe a soluzioni come il co-housing, il senior housing e l'housing intergenerazionale,** da integrare soprattutto nei contesti urbani e nelle periferie. L'idea è quella di superare un modello rigido di edilizia residenziale pubblica, ampliando l'offerta verso formule più flessibili e mirate ai nuovi bisogni.

Lo strumento del rent to buy

Il secondo pilastro del piano è rappresentato dall'"affordable housing", cioè alloggi a prezzi accessibili destinati alla cosiddetta fascia grigia: **famiglie e lavoratori che non rientrano nei criteri per l'assegnazione di una casa popolare, ma che allo stesso tempo non riescono ad accendere un mutuo o a reggere i canoni del libero mercato.** In quest'ottica il governo punta anche a rafforzare strumenti come il *rent to buy*, che consente di entrare in un'abitazione con un canone calmierato e di costruire nel tempo un percorso verso l'acquisto.

Capitolo semplificazioni

Le coperture del piano dovrebbero arrivare da un'integrazione di più canali: **risorse già presenti nel bilancio del ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, fondi di coesione, quote non**

utilizzate del Pnrr e, in prospettiva, anche investimenti privati. Nel testo troverebbe spazio inoltre un capitolo dedicato alle semplificazioni procedurali, edilizie e urbanistiche, con l'obiettivo di accelerare i tempi di approvazione e realizzazione degli interventi.

Edilizia popolare ferma da anni

Il nuovo intervento si innesta però su un ritardo strutturale che si è accumulato negli anni. **In Italia, la costruzione di edilizia pubblica e sociale a canone convenzionato è rimasta sostanzialmente ferma.** A Milano, per esempio, negli ultimi quindici anni non è stato realizzato nemmeno un nuovo alloggio di questo tipo. E anche le proposte di housing sociale circolate nel tempo sono rimaste in gran parte sulla carta. **Secondo Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, la casa continua a essere un tema politicamente sensibile ma poco affrontato in modo organico.** Il punto, osserva, è che l'attenzione pubblica si concentra soprattutto sulla fiscalità immobiliare e molto meno sull'ampliamento dell'offerta sociale o convenzionata. Un vuoto che pesa soprattutto nei territori dove il mercato è più teso e dove il costo dell'abitare ha ormai superato la capacità di spesa di una parte crescente della popolazione.