

Case vuote, il record dell'Italia: un'abitazione su quattro è senza inquilini. I motivi di una scelta costosa

Il rapporto Ifel sugli immobili: il record a Reggio Calabria con il 40,2% di case disabitate. Il confronto con il resto d'Europa sugli affitti (Fonte: <https://www.corriere.it/> 16 ottobre 2025)



Un'abitazione su quattro in Italia sarebbe inutilizzata. In numeri assoluti significa **9,7 milioni di unità abitative**. Il dato emerge da un [rapporto](#) che la Fondazione Ifel (Istituto per la Finanza e l'Economia locale) ha presentato nei giorni scorsi; l'uso del modo condizionale invece dell'indicativo è una scelta dovuta in considerazione del fatto che le fonti dei dati (censimento Istat e dichiarazioni Irpef) si basano su autodichiarazioni e non è possibile distinguere tra case effettivamente vuote e immobili tenuti a disposizione del proprietario che ne fa l'utilizzo che più gli aggrada, a volte legittimo, altre meno dal punto di vista fiscale (ad esempio affittando in nero).

Le percentuali

Interessante notare che la quota di abitazioni vuote calcolato nelle aree metropolitane, dove l'emergenza abitativa è maggiore, risulta inferiore alla media nazionale. **Ad esempio l'Ifel computa per Milano e provincia il 12,4% di case vuote, per Roma il 14,8%, per Napoli il 19,3%, per Torino il 23,3%.** Il record a Reggio Calabria, con il 40,2%. In quel caso però è difficile sapere quante in realtà sono le abitazioni di emigranti al Nord o all'estero.

Le percentuali cambiano un po' se si considerano i soli comuni capoluogo: a Milano si sale al

13,5%, ma nella Capitale la quota si riduce all'11,2%, a Torino al 15,7%, a Napoli al 16,9%. Reggio Calabria guida la classifica con 26,5%.

Scelta masochistica

Quello che lascia perplesso in dati come quelli che abbiamo riportato - dati che, va ribadito, sono ricavati sulla base delle fonti ufficiali disponibili e quindi impeccabili dal punto di vista metodologico- è una considerazione di semplice buon senso: **tenere una casa completamente inutilizzata soprattutto in un'area ad alto valore immobiliare è una scelta masochistica** dal punto di vista economico.

Il calcolo

Un immobile vuoto paga l'Imu, perché evidentemente non si tratta di prima casa; se è situato nello stesso comune in cui il proprietario ha un'altra casa paga Irpef e addizionali sul valore catastale; **richiede di far fronte alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e infine costringe a immobilizzare un capitale che investito con prudenza in Btp rende circa il 2,5% all'anno.** [Qui a inizio anno abbiamo provato a fare il calcolo](#) di quanto costa al proprietario tenere vuoto un alloggio di medio valore a Milano. Un computo tutto sommato prudentiale dava come risultato finale **15mila euro all'anno.**

Il timore di affittare

Il fenomeno delle case vuote è dovuto anche al timore di molti proprietari di affittare né si può negare che il timore di incorrere in un inquilino moroso e che non libera l'immobile sia infondato. **Nel suo report Ifel sottolinea come solo il 13,1% dello stock abitativo italiano sia locato** (dato anche questo ufficiale ma forse sottostimato). **In Francia la percentuale è del 33,3% e in Germania del 55,4%.**

I fenomeni di gentrificazione

Se è consentita una chiosa, ricordiamo che in Germania proprio questa quota abnorme di case in affitto ha consentito l'esplosione di fenomeni di **gentrificazione (espulsione degli abitanti di fascia sociale bassa con lo sfratto e la trasformazione degli edifici in immobili di lusso)** di portata inimmaginabile per l'Italia, proprio perché la proprietà è così diffusa. **Se ne parla, un po' impropriamente, per Milano, ma in realtà se ci riferiamo al centro cittadino i ceti sociali meno abbienti non vi abitano più da decenni.** Inoltre demonizzare la propensione alla proprietà immobiliare delle famiglie italiane significa ignorare che possedere la casa è una forma di welfare per sé e per la famiglia quando si è anziani; **se tanti pensionati possono essere d'aiuto a figli e nipoti lo possono fare da noi principalmente perché non hanno un affitto da pagare.**

I pochi alloggi sociali

Altro aspetto sottolineato da Ifel è lo scarso peso degli alloggi sociali nel nostro Paese: 2,6% del totale stock e 19,6% degli affitti; difficile pensare che i numeri possano mutare nel breve periodo. Si attendono i dettagli del piano casa annunciato dal Governo e sicuramente c'è molto spazio per recuperare efficienza nella gestione delle case pubbliche ma aspettare che siano i privati a mettersi in gioco senza un loro tornaconto è illusorio. È proprio di questi giorni la notizia che il bando del Comune di Milano su 21 aree per la realizzazione di alloggi in housing sociale è andato deserto in 20 aree e ha registrato una sola manifestazione di interesse in un'area.

Il rapporto IFEL

[L'offerta di abitazioni in Italia. Un quadro generale](#) (Il rapporto, realizzato da IFEL nell'ambito dell'iniziativa Città nel Futuro promossa da ANCE, restituisce l'immagine di un Paese ricco di patrimonio immobiliare ma povero di politiche abitative attive. La combinazione di proprietà diffusa, immobilismo del mercato, debolezza dell'offerta sociale e crisi demografica rende urgente un ripensamento delle strategie di abitare, fondato su una più ampia disponibilità di alloggi in affitto a prezzi sostenibili, il riuso del patrimonio esistente, la rigenerazione dei vuoti urbani, e la promozione di modelli abitativi adatti a famiglie nuove e a popolazioni in trasformazione)