



ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA

La questione abitativa nella crisi: da fabbisogno a bisogni sempre più articolati

Maurizio Bergamaschi

Dipartimento di Sociologia e Diritto dell'Economia

La questione abitativa nella crisi: da fabbisogno a bisogni sempre più articolati

Fa esplodere la casa e muore: “Era scaduto l’affitto”. Il corpo di Pierantonio era vicino alla bombola con un accendino

Sotto l’appartamento esploso vive una famiglia con tre figli piccoli, nessuno di loro è rimasto ferito. L’ipotesi: un gesto volontario per il contratto non rinnovato. Famiglie evacuate per i rilievi

Firenze, 9 dicembre 2025 – Avrebbe dovuto lasciare l’appartamento nei prossimi giorni. I proprietari avevano deciso di non rinnovargli il contratto. Pierantonio Cianti, 71 anni, da quella casa in cui viveva in affitto ormai da anni, purtroppo, è uscito senza vita. Tragedia a Barberino di Mugello, nella notte tra lunedì e martedì, dove attorno alle 3.30 una violenta esplosione ha distrutto l’appartamento **dove l’uomo abitava in via Garibaldi**. La deflagrazione di una bombola di gas ha frantumato muri e vetri, subito dopo un incendio ha avvolto ciò che restava della casa, bruciando ogni cosa. [La Nazione 9 dicembre 2025]



La questione abitativa nella crisi: da fabbisogno a bisogni sempre più articolati

La questione abitativa non è un tema del tutto nuovo e inedito nella storia del nostro Paese, e non solo nel nostro

Periodicamente riemerge all'attenzione pubblica e politica

Oggi la questione abitativa torna in modo sempre più ricorrente sotto i riflettori dei *media* italiani e delle mobilitazioni studentesche (vedi La mobilitazione dei fuorisede per il diritto all'abitare).

Al contempo è quasi del tutto assente nell'agenda politica nazionale ed è affrontato con modalità emergenziali anziché andando a contrastare le cause sistemiche



La questione abitativa nella crisi: da fabbisogno a bisogni sempre più articolati



La questione abitativa nella crisi: da fabbisogno a bisogni sempre più articolati

Il contesto attuale è segnato da una forte ripresa della questione abitativa che si manifesta anche in forme inedite rispetto al passato e che coinvolge fasce di popolazione che in precedenza erano considerate al riparo.

Le condizioni di chi possiede un'abitazione e chi al contrario ne è sprovvisto diventano sempre più divergenti.

Istat rileva la presenza di quasi 2 milioni e 500 mila famiglie (9,9% del totale) che si trovano a sostenere una quota di spese per l'abitazione sul reddito disponibile uguale o superiore al 40%.



La questione abitativa nella crisi: da fabbisogno a bisogni sempre più articolati

L'ISTAT nel 2024 evidenzia che l'incidenza della povertà è rimasta sostanzialmente stabile nel complesso ed anche per quanto riguarda la sua distribuzione a livello territoriale, per condizione occupazionale della persona di riferimento, per composizione familiare, per età degli individui, per cittadinanza.

Non è una buona notizia.

Ci dice che nonostante la ripresa dell'occupazione e la riduzione dell'inflazione, il forte aumento della povertà è diventato un fenomeno strutturale.



La questione abitativa nella crisi: da fabbisogno a bisogni sempre più articolati

Rimangono in una condizione di grande vulnerabilità non solo le famiglie in cui la persona di riferimento non è né occupata né in pensione, ma anche le famiglie di operai o assimilati, con un'**incidenza di povertà assoluta del 15,6%**, le famiglie con due e soprattutto tre o più figli minorenni, con un'incidenza rispettivamente del 10,6% e 20,7%, e tra le famiglie monogenitore con minorenni (14,4%).



La questione abitativa nella crisi: da fabbisogno a bisogni sempre più articolati

Tra i molti dati presentati dall'Istat, la questione abitativa sia cruciale per la diffusione della povertà.

L'incidenza è più alta nelle grandi città al centro delle aree metropolitane, dove di norma il costo delle abitazioni è più alto, che nei comuni alla periferia di queste aree o al di fuori di esse.

È anche molto più alta tra chi vive in affitto rispetto a chi vive in proprietà. **Eppure la questione abitativa continua ad essere ignorata.**



La questione abitativa nella crisi: da fabbisogno a bisogni sempre più articolati

Povertà abitativa: il 16,2% dei minori vive in case con problemi strutturali

- La condizione abitativa incide sullo sviluppo e sulle opportunità sociali ed educative di bambini e ragazzi.
- 16,2% dei minori vive in case con problemi strutturali o di umidità.
- Nell'ultimo censimento generale era emerso come il 22% delle abitazioni fosse in cattive condizioni. Quota oltre il 50% in 7 città, tutte del sud.
- Nel Mezzogiorno è particolarmente evidente la relazione tra incidenza di famiglie con figli in disagio e cattive condizioni abitative.



La questione abitativa nella crisi: da fabbisogno a bisogni sempre più articolati

UN NUOVO CONTESTO (1)

- Diminuisce la popolazione mentre cresce il numero delle famiglie
- Nuovi modelli famigliari (nel 2021, in percentuale, i **singles** (33%) **hanno superato le coppie con figli**, che costituiscono ormai solo il 32% delle famiglie italiane
- Elevato tasso di invecchiamento della popolazione [Ultraottantenni (+84,7%); Popolazione in età attiva (15-64 *anni*) (-3,7%); Giovani under 14 (-6,1%)]
- Diminuzione della natalità



La questione abitativa nella crisi: da fabbisogno a bisogni sempre più articolati

UN NUOVO CONTESTO (2)

- **14,3 Milioni** *gli individui a rischio povertà o esclusione sociale nel 2022 (da qualche anno la povertà cresce di più al Nord).*
- Aumenta la polarizzazione dei redditi tra le primo e l'ultimo quintile di reddito
- La condizione abitativa rappresenta una discriminante rispetto alla diffusione della povertà
- L'aumento dei canoni di locazione incide sulla capacità delle famiglie di sostenere i costi dell'abitare (**+8,2% Aumento dei canoni di locazione 2024/2021**)
- Il disagio abitativo in Italia investe oltre 1,5 milioni di famiglie, il 78% delle quali vivono in locazione



La questione abitativa nella crisi: da fabbisogno a bisogni sempre più articolati

I diritto ad una casa in Italia questo non è un diritto espressamente garantito dalla Costituzione.

MA

il diritto ad un'abitazione è collegato alla garanzia offerta da altri diritti – presenti Carta Costituzionale: ad esempio quello al lavoro, che assicura la possibilità di pagare un affitto o comprare una casa.

L'accesso ad un'abitazione dignitosa andrebbe comunque garantito anche nel nostro paese in quanto **è indicato come fondamentale in numerose carte e sentenze internazionali.**



La questione abitativa nella crisi: da fabbisogno a bisogni sempre più articolati

In Europa, si stima che 1.287.000 milioni di persone siano senza dimora. Molte sono costrette a dormire per strada, senza poter accedere a un alloggio adeguato. Un dato in costante aumento dal 2008.

Questa tendenza riflette l'aggravarsi della crisi abitativa e le crescenti disuguaglianze, che colpiscono in modo maggiore i più vulnerabili, tra cui i giovani, le persone con background migratorio, le donne e, persino, i bambini e le bambine.

Ma non solo, specialmente dopo la pandemia, la casa è diventata un problema per un numero sempre crescente di persone e famiglie. A essere colpiti dalla stessa non sono infatti “solo” le persone che vivono in condizioni di povertà estrema. Questo tipo di disagio sociale coinvolge anche il ceto medio, includendo giovani professionisti, famiglie monogenitoriali o monostipendio e lavoratori precari.



La questione abitativa nella crisi: da fabbisogno a bisogni sempre più articolati

L'abitazione è la voce di spesa che più è aumentata negli ultimi anni, con aumenti medi intorno al 40% rispetto al 2015, con punte del 70% in alcune città

Al contempo gli stipendi, che in Italia calano, e l'inflazione che ha eroso il potere di acquisto reale della popolazione, si capisce come la situazione abitativa stia andando fuori controllo.

Un numero crescente di famiglie si trova a fare i conti con costi legati alla locazione insostenibili, esponendole a una condizione di morosità o ad uno sfratto.



La questione abitativa nella crisi: da fabbisogno a bisogni sempre più articolati

In un contesto già precedentemente caratterizzato da marcate disuguaglianze abitative, non è solo nei comuni ad alta tensione abitativa che la crescente domanda di alloggi in locazione a canoni sostenibili si manifesta con particolare incidenza, con processi correlati di espulsione di settori di popolazione che devono confrontarsi con un aumento generalizzato del costo della vita e una stagnazione dei redditi da lavoro.

Anche **in contesti urbani di medie e piccole dimensioni** presenta un orizzonte altrettanto sfavorevole

Vedi il caso del Mugello.



Casa, la nuova “pensione”: boom di nuda proprietà tra anziani in difficoltà e investitori

Nuda proprietà e boom di vendite

<https://www.youtube.com/watch?v=LJV6DXFFtps>

Per particolari categorie di utenti, come gli over 65 in povertà o con risorse limitate, la nuda proprietà rappresenta una **leva concreta per convertire un immobile in liquidità**, mantenendo contemporaneamente il diritto a viverci (usufrutto) e riducendo il peso dell'incertezza economica.

Le indagini di settore parlano anche di un incremento della domanda (+12%) e dell'offerta (+11%) di immobili in nuda proprietà rispetto al 2024.



In Italia tra il 2021 e il 2024 si sono registrate circa 40 mila nuove convalide di sfratto ogni anno. In un anno (2023-2024) **sono cresciute del 10 per cento le richieste di esecuzione** da parte dei proprietari e **del 15 per cento gli sfratti per ragioni diverse dalla morosità** dell'inquilino (da 8.671 nel 2023 a 10.117 nel 2024) su cui evidentemente incide anche la maggiore appetibilità degli affitti brevi.

I dati non sono omogenei su tutto il territorio nazionale. Le regioni con più sfratti eseguiti nel 2024 sono: Piemonte, Lombardia, Veneto, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Lazio e Campania.

Aumento degli sfratti per finita locazione



La questione abitativa nella crisi: da fabbisogno a bisogni sempre più articolati

Il paradosso delle case vuote: in Italia 8,5 milioni di abitazioni inutilizzate mentre gli affitti salgono alle stelle

Milano Finanza, 10 dicembre 2025,

Case o appartamenti inutilizzati presenti in città

L'indagine presentata dal Comune di Bologna stima **dalle 13.500 alle 15.300** abitazioni vuote una quota che oscilla tra il 5,8% e il 6,6% dei 230.000 appartamenti accatastati in città



La questione abitativa nella crisi: da fabbisogno a bisogni sempre più articolati



La questione abitativa nella crisi: da fabbisogno a bisogni sempre più articolati

Progressivo slittamento della funzione della casa da bene d'uso a bene di scambio alla base del paradosso (Nuovo modello: dalla produzione di valore all'estrazione di valore)

Case senza gente, gente senza casa

La casa sta diventando uno strumento finanziario per una previsione di rendita futura



La questione abitativa nella crisi: da fabbisogno a bisogni sempre più articolati

Casa dolce casa? Italia, un paese di proprietari

L'81,6% degli italiani vive in una casa di proprietà, il dato più alto dal 2012, con un aumento di 2,8 punti rispetto al 2019, anno precedente la pandemia.

Tra il 2019 e il 2024 i proprietari sono cresciuti di più nei comuni che l'Istat definisce periferia di area metropolitana, ovvero quelli che fanno parte della cintura delle grandi città: +5,7 punti. Anche nei centri delle metropoli italiane l'incremento è stato rilevante: +3,6 punti.



La questione abitativa nella crisi: da fabbisogno a bisogni sempre più articolati

La politica della casa in Italia

Dall'età liberale, al fascismo, all'Italia repubblicana garantire l'accesso alla casa **in proprietà** è stato un obiettivo politico promosso come elemento di stabilizzazione e trasformazione culturale della società



La questione abitativa nella crisi: da fabbisogno a bisogni sempre più articolati

Non: "tutti proletari" ma "tutti proprietari". Miriamo all'abolizione della servitù proletaria. Si rivendica la proprietà per tutti, poiché tutti hanno il dovere di promuovere lo sviluppo della propria persona e quindi hanno il diritto di disporre dei mezzi necessari.

Guido Gonella, 25 aprile 1946, Primo congresso nazionale della Democrazia Cristiana.

Una frase, una visione, un modello che ha fortemente orientato le politiche abitative anche sociali trasformando l'Italia in un paese di piccoli e spesso poveri proprietari di casa.

In cinquant'anni da un sostanziale bilanciamento tra abitazioni in affitto (49%) e abitazioni in proprietà (40%), ad una dominanza della proprietà



La questione abitativa nella crisi: da fabbisogno a bisogni sempre più articolati

Il sostegno alla proprietà attraverso politiche abitative (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»), col successivo venire meno delle stesse, non solo ha prodotto una polarizzazione del possesso, accrescendo perciò la platea di chi ne è escluso, ma chi si è trovato nella condizione proprietaria ha beneficiato degli effetti di valorizzazione del patrimonio edilizio: “non solo proprietari, ma proprietari di case il cui valore aumenta”.



La questione abitativa nella crisi: da fabbisogno a bisogni sempre più articolati

In Italia da tempo la casa in affitto è diventata un bene residuale. Il censimento del 2011 attesta che, su 24,6 milioni di famiglie, appena 4,4 milioni occupano alloggi in affitto, cioè il 17,9 % (compresi gli inquilini dell'edilizia residenziale pubblica).

A fronte di un patrimonio di circa 800.000 appartamenti ERP gestiti dalle Aziende Case, percentualmente molto al di sotto rispetto ad altri stati europei, che ospitano poco meno di 2 milioni di persone, vi sono circa 650.000 domande presenti nei comuni in attesa di una assegnazione di un alloggio pubblico.



La questione abitativa nella crisi: da fabbisogno a bisogni sempre più articolati

Dall'analisi della graduatoria ERP emerge una quota crescente di nuclei richiedenti che presentano fragilità sociali e sanitarie, oltre che reddituali.

In particolare:

- nuclei in condizioni di disoccupazione o di fruizione di ammortizzatori sociali
- nuclei monogenitore
- richiedenti in situazione di sfratto o situazioni equiparate
- Sempre più poveri



La questione abitativa nella crisi: da fabbisogno a bisogni sempre più articolati

Non solo la sproporzione tra domanda e offerta di case a canone sociale attesta la diffusione di un disagio abitativo diffuso, ma questo tende ad articolarsi e differenziarsi al proprio interno sempre più **(145 mila persone disabili; 413 mila anziani over 65; 142 mila cittadini di origine straniera; oltre un terzo delle famiglie con un reddito al di sotto di 10 mila euro nel 2013/2014)** (Federcasa, 2015). Sulla base di una stima effettuata da Nomisma, un milione di famiglie che vivono in affitto fuori dal settore dell'ERP soffre di un disagio abitativo acuto o grave e quindi potrebbe rientrare almeno parzialmente tra gli aventi diritto ad un alloggio di edilizia pubblica (Nomisma, 2020).



La questione abitativa nella crisi: da fabbisogno a bisogni sempre più articolati

Questa **estrema articolazione** della nuova domanda di casa e la sua diffusione non può trovare risposta nell'estensione e rafforzamento delle misure consolidate, ma si impone la necessità di una diversificazione delle misure e dell'offerta complessiva delle sistemazioni abitative e suo adattamento alle esigenze dei diversi gruppi svantaggiati e ai diversi contesti in cui si intende intervenire.



La questione abitativa nella crisi: da fabbisogno a bisogni sempre più articolati

Airbnb a Bologna

- Crescita degli annunci: +51% (tra le più alte d'Italia: più recente) (aprile '17– febbraio '20)
- 4504 annunci a febbraio 2020
- Differenti tipologie di annunci
- Prevalenza della “casa intera” e aumento del divario
- Eterogeneità dei **proprietari**
- **Differenti utilizzi** della piattaforma ➡ da **welfare privato** a business imprenditoriale (**corporate-hosts**)





ALMA MATER STUDIORUM
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA

Credits:

Maurizio Bergamaschi

Dipartimento di sociologia e Diritto dell'Economia

Maurizio.bergamaschi@unibo.it

www.unibo.it