

**E I MUTUI SALGONO ANCORA**

**10 milioni di case vuote: ben 3 su 10**



**BISON A PAG. 6 - 7**

# ITALIA SFITTA: LA CRISI PASSA DA 10 MILIONI DI CASE VUOTE

**EMERGENZA ABITATIVA**

Affitti alti e per turisti, Pil fermo, calo demografico e zero politiche pubbliche: il 27% degli immobili non è occupato e nelle aree interne del Paese si arriva al 75%

» Leonardo Bison



**D**ai centri alle periferie fino alle aree montane, da Nord a Sud, l'Italia è diventata un Paese di case vuote. I numeri messi insieme fanno 9,6 milioni, il 27,2% di tutti gli alloggi disponibili nel Paese. E se in alcune aree la situazione è assolutamente drammatica, non c'è angolo dello Stivale in cui il problema non paia richiedere un intervento delle istituzioni.

**I DATI** più aggiornati fanno riferimento al 2021, e sono stati diffusi dall'Istat e divulgati da *Openpolis* pochi giorni fa. Al netto delle specifiche statistiche (vengono considerate tutte le case non permanentemente occupate, quindi anche le case vacanza), disegnano un fenomeno preoccupante e in aumento: nel 2011 le case non abitate erano 7 milioni, il 22,7% del totale. Le case sfitte sono di più al Sud (32%) e nelle Isole (35%), sono di meno al Centro,

il 22%, il 25% al Nord. Sono il 47% del totale nelle aree interne, mentre scendono al 17% nei capoluoghi maggiori. Ci sono province, come L'Aquila (53%) o Rieti (47%) in cui si vedono ancora le tracce dei terremoti. Incide come detto sul totale la presenza di "seconde case" turistiche, per cui la Val d'Aosta risulta la regione con più immobili non occupati, il 56% (anche a Imperia e Savona sono oltre il 50%, come in molti comuni dell'Alto Adriatico), seguita però dal Molise (44%) e dalla Calabria (42%). Ma i numeri delle grandi città sono anch'essi significativi: 79 mila case "sfitte" a Torino (il 15,7%), 110 mila a Milano (13,5%), 75 mila a Napoli (17%), 162 mila a Roma (11%). Con ampie aree delle Alpi e dell'Appennino in cui in molti comuni le case vuote sono oltre il 75%, le aree in cui la percentuale di case "vuote" scende sotto al 10% sono poche, qualche comune periurbano, divenuto più attrattivo a

causa della crescita degli affitti nel centro. Mentre l'area più "abitata" in Italia risulta essere quella del distretto del tessile di Prato, dove sono impiegate decine di migliaia di lavoratori

stranieri: Prato tra i comuni capoluogo ha la percentuale più bassa di case "vuote", 5,1%, Campi Bisenzio, confinante, è il comune con meno alloggi non abitati d'Italia, il 2,7%.

Sono dati figli di un ventennio in cui il consumo di suolo non si è mai arrestato, mentre iniziava un declino demografico che non pare arrestarsi: sono aumentate le case, ma anche le case vuote. Per Laura Grandi, segretaria del

sindacato inquilini Sunia Cgil Toscana, i dati vanno contestualizzati: "A Firenze vediamo un sistematico ricorso agli affitti in nero, tante delle case che l'Istat considera non occupate in molti casi probabilmente non lo sono". E poi c'è quello che nero non è: gli affitti brevi "tante case sono vuote buona parte dell'anno, ma per affittarle ai turisti nei momenti di picco" nota Grandi. Che però non nega il fenomeno che i dati descrivono, cioè la carenza di case permanentemente abitate: "Le persone non trovano alloggio, anche pagando molto, anche in territori dove fino a pochi anni fa l'emergenza abitativa non esisteva". Per Grandi il problema a Firenze come in altre città tu-

ristiche è la concorrenza degli affitti brevi, ma non solo: "Abbiamo 2500 persone in attesa per le case popolari, ne assegnano 187 l'anno, ogni mese quest'anno ci sono 150 sfratti" e solo a Firenze ci sono 850 case pubbliche sfitte, perché non ci sono soldi per ristrutturarle e concedere un *turnover*. Una situazione comune a tutte le città italiane. Dati che vanno accompagnati anche ad altri: mentre le liste d'attesa per le case popolari si allungano, sono circa 100 mila le persone senz'attesa e senza fissa dimora in Italia, gli sfratti sono stati 30 mila nel 2022, +218% rispetto all'anno precedente. La paura di morosità spinge molti proprietari a evitare l'affitto, nonostante sia un rischio che si manifesta in media nell'1-2% dei casi.

**MA L'ALTISSIMO** tasso di case vuote nelle aree interne ha anche altre spiegazioni. Filippo Tantillo, ricercatore e autore di *L'Italia vuota:*

*viaggio nelle aree interne* (Laterza 2023) nota che tra le province con un maggior tasso di case "sfitte" ci sono Aosta, Sondrio, Belluno: "Territori in cui c'è lavoro, e i datori lamentano spesso la difficoltà di trovare personale". Affitti troppo alti, o impossibilità di trovare un affitto, ostacolano i lavoratori tanto quanto e più dei bassi salari: "Spingere a tenere bloccato il mercato della casa, con la promessa di un futuro turistico e affitti che fungano da rendita, è deleterio". Per quanto riguarda l'ampia disponibilità di case vuote nelle aree interne, però,

Tantillo nota anche che spesso in questi comuni, dove pure i servizi pubblici sono deboli, le tasse siano alte più che in città, motivo per cui in troppi scelgono di trasferire la residenza altrove. Laura Grandi è amara: "Sono dieci anni che i sindacati dicono le stesse cose: serve un vero Piano casa, una legge sugli affitti che vincoli almeno un po' il mercato". Chissà se quei 9,6 milioni di case vuote potranno smuovere il governo: per ora sono arrivati, ieri, in legge di Bilancio, 100 milioni per rifinanziare il Fondo per il contrasto al disagio abitativo nel 2027 e 2028. E un piano casa a saldo zero per le finanze pubbliche, anche attraverso *partnership* con privati. Non basterà.

## Serve un vero piano, una legge sull'abitare che vincoli il mercato dei canoni

Laura Grandi (Sunia Cgil)



### CASE VUOTE, UNA PANORAMICA

Le 10 province con **più abitazioni non occupate** stabilmente (valori in %)



Le 10 province con **meno abitazioni non occupate** stabilmente (valori in %)



Fonte: ELABORAZIONE OPENPOLIS SU DATI ISTAT

