

undefined

# Casa, nella Ue mancano 925mila alloggi

**Lo studio.** Un dossier del Parlamento europeo lancia l'allarme: è una crisi ormai strutturale che impatta sul benessere generale. Tra le più colpite le madri sole

**I numeri.** Secondo il rapporto il gap tra costruito (compreso l'autorizzato) e il fabbisogno è di quasi un milione di unità. I modelli adottati in Europa

**Flavia Landolfi**  
ROMA

È una crisi sistematica che travalica i confini nazionali e anche quelli settoriali: l'emergenza casa è ormai fenomeno strutturale che impatta sul benessere fisico e mentale, sull'inclusione sociale, sulla mobilità del lavoro e sui risultati educativi. Ma non solo, perché diventa deflagratore delle diseguaglianze, aggravando il gap tra livelli di reddito, fasce d'età, generi e gruppi vulnerabili. Per questo la Commissione Ue il 16 dicembre ha approvato il primo Piano casa europeo. E per questo il Parlamento europeo ha dato mandato un anno fa alla Commissione Hous presieduta dall'italiana Irene Tinagli di trovare soluzioni alla crisi degli alloggi nella Ue. Prossima tappa la presentazione di una relazione a Strasburgo. Nel frattempo si lavora sui numeri per dar forma a un fenomeno finora poco masticato dagli organi politici comunitari. E uno studio prodotto proprio per la Commissione Hous prova a mettere in fila un po' di evidenze su un fenomeno che è frutto, dicono gli esperti, della saldatura tra carenza di offerta, accessibilità economica e qualità degli alloggi.

Sui fronti della disponibilità, il dossier calcola per il 2025 un gap di 925.000 abitazioni tra fabbisogno e avvi di costruzione (dati Bei). I numeri contano infatti un fabbisogno europeo nell'anno di 2,25 milioni di case, contro un costruito o costruendo di 1,3 milioni di alloggi: all'appello manca quasi la metà. Germania, Spagna, Francia e Paesi Bassi emergono

come i Paesi con i divari più marcati, anche se «i dati aggregati a volte tagliano fuori realtà in sofferenza, come l'Italia, dove invece esistono problemi di diseguaglianze territoriali enormi», spiega Tinagli.

Esiste poi un tema di accessibilità economica che secondo lo studio del Parlamento Ue riguarda una quota crescente di cittadini. Nel 2024, l'8,2% degli europei ha speso o tacerà il 40% del reddito per la casa, con valori che variano dal 2,4% di Cipro al 28,9% della Grecia. Sul piano della qualità dell'abitare, il 16,9% della popolazione Ue vive in abitazioni sovraffollate, con forti divari Est-Ovest. Nell'Europa meridionale e orientale i tassi raggiungono il 30-41%, mentre la grave depravazione abitativa tocca l'1,6% in Lettonia, nonostante tassi di proprietà compresi tra 90 e 96%.

Le diseguaglianze attraversano genere ed età. Il rischio di povertà-dopo i costi abitativi è del 31,2% per le donne contro il 28% per gli uomini. Un ulteriore bisogno abitativo specifico di genere che il dossier sottolinea riguarda la disponibilità di alloggi sicuri per le donne che fuggono dalla violenza domestica. «Il rischio più elevato di subire abusi - sottolinea lo studio - implica che, in assenza di alternative abitative accessibili, molte rimangano intrappolate in situazioni pericolose». Ma più in generale lo studio evidenzia «come le madri sole sperimentino livelli più elevati di deprivazione abitativa, sovraffollamento e sovraccarico dei costi, a causa della loro concentrazione nelle fasce di reddito più basse». Altra fragilità riguarda i giovani. La carenza di alloggi

## I casi di studio in Europa

### BARCELLONA

Strategia di regolazione forte in un mercato ad alta pressione turistica. Controllo stringente degli affitti brevi tramite licenze, zonizzazione e sanzioni. Introduzione dell'obbligo del 30% di edilizia protetta nei nuovi interventi nelle grandi ristrutturazioni. Espansione dello stock pubblico tramite acquisizioni e riuso. Rafforzamento delle tutele per gli inquilini. Elevata capacità di enforcement comunitare.

**Modello: norme vincolanti ed enforcement**

### DUBLINO

Strategia guidata dallo Stato attraverso il piano «Housing for All», con obiettivi pluriennali e finanziamenti dedicati. Introduzione del cost-rental come nuova forma di locazione a canone basato sui costi. Attivazione di un'agenzia pubblica (Lda) per sbloccare terreni e cantieri. Riforme della pianificazione per accelerare i tempi autorizzativi. Misure di prevenzione degli sfratti e tenant-in-situ.

**Modello: programmazione nazionale e delivery pubblica**

### HELSINKI

Strategia centrata sul modello Housing First che ha portato la Svezia a essere l'unico paese nella Ue ad aver abbattuto in modo strutturale il numero degli homeless. Accesso diretto alla casa come strumento di inclusione. Ampio stock di edilizia sociale gestito pubblicamente. Integrazione tra politiche abitative, sociali e sanitarie. Riduzione strutturale dell'emergenza abitativa.

**Modello: politiche pubbliche a forte impatto sociale**

### VIENNA

Strategia storica di edilizia pubblica e cooperativa su larga scala. Negli ultimi anni si è registrata una crescente pressione demografica dovuta alla crescita naturale e ai flussi migratori. Vienna utilizza strumenti di acquisizione fondata e di riserva di terreni per orientare lo sviluppo urbano e garantire che le nuove aree siano destinate in larga parte ad alloggi a canone regolato.

**Modello: continuità nelle politiche pubbliche**

### FRIBURGO

Forte presenza degli affitti (solo il 40% dei tedeschi è proprietario). Strategia che integra politica abitativa e obiettivi climatici. Crescita concentrata su aree dismesse, evitando l'espansione urbana. Introduzione di standard energetici obbligatori. Ruolo attivo del Comune nella selezione dei progetti. Ampio ricorso a cooperative e auto-costruzione (Baugruppen).

**Modello: pianificazione pubblica e standard ambientali vincolanti**

### VARSAVIA

La lunga fase di privatizzazione ha lasciato Varsavia con uno stock molto limitato di edilizia municipale: di qui la strategia di ricostruzione dell'intervento pubblico nel settore abitativo che hanno puntato su programmi e agenzie dedicate all'offerta accessibile. Utilizzo di suolo e patrimonio pubblico. Coordinamento tra Stato e Comune. Risultati ancora disomogenei.

**Modello: Stato attivatore in un mercato post-privatizzazione**

per studenti supera i 3 milioni di posti letto. Tra i 30-49enni la proprietà scende dal 75% al 68% tra 2010 e 2024, mentre il 47,3% degli over 65 vive in abitazioni sottoutilizzate.

Il reddito resta una linea rossa. Nel 2024, il 27,2% delle famiglie a basso reddito è sovraccaricato dai costi abitativi, contro il 12,7% della media. Il divario tra il quintile più basso e quello più alto arriva a quasi 40 volte. Quasi il 6% degli inquilini del mercato privato dichiara di sentirsi a rischio sfratto. Le minoranze e i migranti risultano particolarmente esposti: nel 2023 vive in abitazioni sovraffollate il 45% delle persone di origine africana e il 40% dei musulmani. Il sovraffollamento riguarda il 34,2% dei cittadini non Ue, contro il 13,7% dei cittadini nazionali, mentre il sovraccarico dei costi tocca il 18,8% dei primi contro il 7,6% dei secondi, recita il documento. E ancora, tra le persone con disabilità, il sovraccarico dei costi abitativi raggiunge il 10,4% rispetto al 7,8% di chi non presenta limitazioni, e solo il 28,9% considera propria abitazione adeguata ai bisogni.

Su questo quadro, fatto di numeri e squilibri già in atto, che il Piano europeo si innesta. E che secondo Tinagli ora va rafforzato: «Servono più risorse - dice - . Avremmo voluto più garanzie sulla parte di sostegno agli investimenti e di condizionalità in modo che questi investimenti vadano davvero a progetti di impatto sociale e non alimentino fenomeni speculativi». Ma c'è tempo, il Piano è alle prime battute e va trasferito dalla carta in azioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA