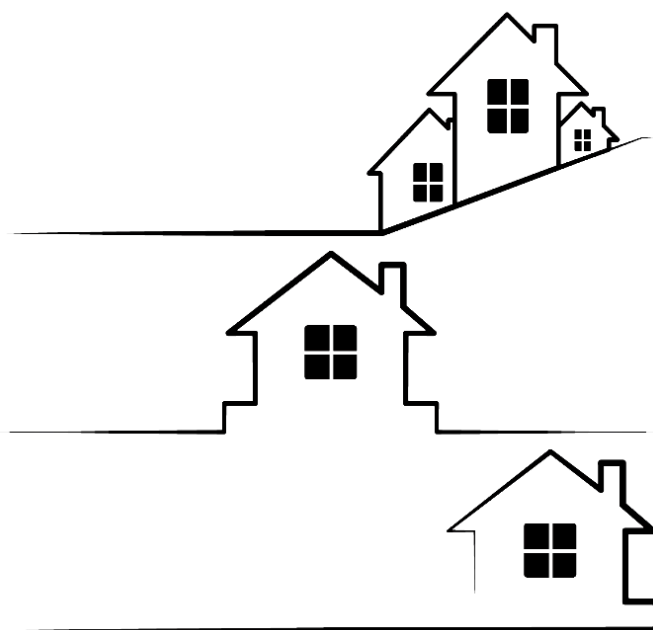




Emergenza casa

e crisi sociale

A cura dell'Area Stato Sociale e Diritti



Settembre 2026



Emergenza casa e crisi sociale

L'emergenza abitativa in Italia non è una percezione marginale, ma si conferma come crisi sociale e strutturale. Gli ultimi dati diffusi dall'OMI, l'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'agenzia dell'Entrate relativi al 2025, confermano quelli contenuti nella [Piattaforma CGIL sulla Casa e l'Abitare](#) lanciata a luglio 2026, offrendo un quadro convergente e drammatico: il mercato immobiliare è dominato dalla rendita e da dinamiche speculative che impoveriscono lavoratori, pensionati e famiglie.

Come si evince dal Rapporto Immobiliare 2026, nel 2025 il numero di abitazioni locate è cresciuto dell'1,5% su scala nazionale, con un aumento del canone annuo complessivo generato dal mercato delle locazioni del 5,4% rispetto all'anno precedente. Il canone annuo medio nazionale si attesta a 79,6 euro al metro quadro.

Guardando ai segmenti di mercato, l'Ordinario Lungo Periodo (ORD_L), segmento storicamente più pesante, pesa per il 39,5% sul totale, in diminuzione del 2,4% sull'anno precedente, con un costo medio di 81,5 euro/mq.

L'Ordinario Transitorio (ORD_T), in crescita dell'2,3%, presenta un canone medio di 75,7 euro/mq e rappresentando circa il 29,0% del totale. L'Agevolato Lungo Periodo (AGE_L) e l'Agevolato Transitorio, trainano la crescita del settore con un aumento di abitazioni locate rispettivamente di circa il 6,0%, i contratti superando il 31% dell'intero mercato con canoni annui medi rispettivamente i 80,0 e quasi 83,0 euro/mq.

Segmento di mercato	Abitazioni locate 2025	Var. % 2025/2024	Quota per segmento di mercato	Differenza 2025-2024	Sup. media abitazione locata	Canone medio euro/mq
ORD_L	409.986	-2,4%	39,5%	-1,6%	85,3	81,5
ORD_T	300.003	2,3%	28,9%	0,2%	80,6	75,7
AGE_L	257.636	6,0%	24,8%	1,1%	87,2	80,0
AGE_T	71.043	6,1%	6,8%	0,3%	85,5	82,8

Sulla base dei dati analizzati per il 2025 nelle principali città italiane, i costi al metro quadro variano a seconda della città, indipendentemente dalla tipologia di contratto:

Milano è la città più cara in tutti i segmenti con canoni medi dai 166,9 euro/mq. annui dell'Ordinario transitorio fino ai 206,0 euro/mq. dell'Ordinario lungo. Le superfici medie sono le più ridotte (tra i 64,6 e i 69,3 mq.).

Roma e Firenze si collocano in una fascia medio-alta con canoni a Roma dai 132,5 euro/mq. nell'Ordinario transitorio fino ai 162,2 euro/mq. nell'Ordinario lungo; a Firenze tra i 105,6 euro/mq dell'Agevolato lungo e i 167,0 euro/mq. dell'Ordinario lungo.

Bologna presenta una forbice che va dagli 87,0 euro/mq. (Agevolato transitorio) fino ai 156,3 euro/mq. nell'Ordinario Lungo.

Torino e Napoli si muovono su livelli intermedi: Torino varia da 75,4 euro/mq dell'Agevolato lungo fino ai 113,3 euro/mq. dell'Ordinario lungo, Napoli spazia tra 82,1 euro/mq. e 96,7 euro/mq.

Genova mostra canoni che si mantengono tra 79,4 euro/mq. e 87,1 euro/mq. in tutte le categorie.

Palermo conferma i canoni più bassi, tra i 56,8 euro/mq. (Agevolato transitorio) e i 68,5 euro/mq. (Ordinario lungo), con le superfici medie più ampie (tra gli 87 e gli 100 mq.).

Il mercato delle locazioni metropolitane nel 2025 evidenzia, quindi, una grande polarizzazione e una frattura profonda tra i mercati metropolitani ad alta tensione abitativa e le aree economicamente più accessibili o depresse, con una forte concentrazione della domanda nelle grandi concentrazioni lavorative e universitarie.

Queste, peraltro, sono medie dei soli contratti registrati. Considerando le offerte di mercato del mercato privato i livelli dei canoni salgono enormemente, con differenze che destano perplessità e preoccupazioni, potendo sottendere a forme di elusione ed evasione fiscale.

Del resto, i dati della *Relazione sull'economia non osservata* del MEF del 2025 evidenziano come l'introduzione della cedolare secca abbia ridotto l'evasione da omessa dichiarazione, ma spostando l'illegalità fiscale verso l'elusione e l'evasione parziale che riguarda gli affitti brevi turistici e i falsi contratti concordati, cresciuti nel tempo.

	Ordinario Lungo Perido (Libero) 4+4 anni			Ordinario Transitorio (Libero) Da 1 a 18 mesi			Agevolato Lungo periodo (Concordato) 3+2 anni			Agevolato Transitorio (Concordato) Da 6 mesi a 3 anni		
	Abitazioni locate	Superficie media (m.q.)	Canone medio (€/m2)	Abitazioni locate	Superficie media (m.q.)	Canone medio (€/m2)	Abitazioni locate (n.)	Superficie media (m.q.)	Canone medio (€/m2)	Abitazioni locate (n.)	Superficie media (m.q.)	Canone medio (€/m2)
Roma	10.818	80,1	162,2	7.867	79,3	132,5	27.304	81,8	143,7	8.517	78,8	142,5
Milano	29.173	68,6	206,0	23.592	64,6	166,9	8.793	69,3	182,9	2.720	64,6	182,9
Napoli	5.632	75,1	91,8	2.123	75,3	82,1	7.981	83,0	95,9	1.200	83,3	96,7
Torino	14.125	67,5	113,3	8.503	66,2	98,1	6.116	75,1	75,4	3.721	75,9	77,0
Palermo	4.639	87,3	68,5	2.773	88,5	64,0	4.893	99,2	61,7	821	100,6	56,8
Genova	1.944	79,6	87,1	2.664	83,9	79,4	6.499	81,7	82,5	1.719	80,3	84,5
Bologna	7.863	70,3	156,3	2.389	73,0	119,9	3.316	81,6	107,5	560	86,0	87,0
Firenze	4.232	81,8	167,0	7.712	89,8	120,6	1.380	89,7	105,6	1.490	90,3	107,0

L'incidenza dei contratti transitori, in aumento nel 2025, e di quelli turistici riduce lo stock di immobili destinati a residenza stabile a lungo termine, alimentando l'instabilità abitativa e la speculazione sui prezzi, generando distorsioni sistemiche.

La forte redditività garantita dagli affitti brevi (turistici o transitori brevi) spinge moltissimi proprietari a ritirare gli immobili dai canali tradizionali di lungo periodo, riducendo lo stock di case disponibili per residenti, lavoratori fuori sede e studenti.

La scarsità di case per la locazione a lungo termine inasprisce inoltre la concorrenza e anche i canoni concordati tendono a saturare i massimali previsti dagli accordi territoriali, toccando i livelli più alti consentiti dalla legge, come dimostrano i forti rincari registrati dall'OMI in molte grandi città.

Un nuovo quadro normativo dell'UE per il settore abitativo sotto pressione.

La crisi dell'accesso alla casa e del caro-affitti, che ha smesso di essere una criticità congiunturale o limitata ad alcune mete turistiche, ma si è trasformata in una profonda emergenza sociale, economica e salariale, attraversa l'Italia, come evidenziano i dati del nostro paese, così come l'intera Unione Europea dove l'impossibilità di affittare un alloggio a prezzi compatibili con i redditi reali non colpisce più soltanto le fasce marginali o in condizione di povertà estrema, ma investe direttamente lavoratori, pensionati, studenti.

L'esplosione dei canoni di locazione e la progressiva espulsione dei ceti lavoratori dai centri urbani e dalle aree metropolitane determinano una grave compressione del potere d'acquisto e dei salari reali, una limitazione della mobilità geografica e professionale del lavoro, la disgregazione del tessuto sociale delle città, sempre più ostaggio della turistificazione e della finanziarizzazione immobiliare.

In questo scenario, l'iniziativa della Commissione Europea con l'*Affordable Housing Act* presentato il 9 settembre e le raccomandazioni annesse riconosce il fallimento delle logiche di autoregolazione del mercato e introduce per la prima volta una cornice giuridica comune a livello europeo per consentire ai governi locali di arginare i fenomeni che sottraggono immobili alla residenza stabile di lungo periodo (in primis gli affitti brevi turistici e l'immobilizzo speculativo di seconde case).

Un intervento importante che va nella giusta direzione di limitare gli affitti brevi, soprattutto nelle realtà a più alta tensione abitativa.

Un'iniziativa che risponde alle richieste di città e regioni in relazione a una cornice giuridica per intervenire nel mercato delle locazioni: le politiche abitative rimangono competenza dei singoli Stati, ma si stabilisce un quadro comune che consente ai governi nazionali e locali di adottare misure di tutela nelle aree con forte pressione abitativa.

Tuttavia, l'analisi dei singoli pilastri operativi evidenzia alcune criticità da superare:

La proposta subordina la facoltà di intervento dei comuni a un iter basato su dati oggettivi, primariamente l'indice Prezzo-Reddito, con una soglia indicativa fissata a 8 anni o più di reddito, integrato da analisi demografiche e sulla domanda/offerta.

Questo impianto rischia di rivelarsi eccessivamente rigido: un indicatore macroeconomico e statistico di medio-lungo periodo non è in grado di cogliere le sacche di disagio abitativo acuto e latente. Molti lavoratori poveri e famiglie a basso reddito subiscono l'espulsione dai contesti urbani ben prima che le medie statistiche formali certifichino ufficialmente lo "stress abitativo", restando privi di tutele tempestive.

Il regolamento non impone alcun obbligo di calmierazione o di limitazione degli usi speculativi, ma si limita a stabilire una facoltà condizionata per i governi locali, imponendo l'onere di dimostrare la riduzione dell'offerta negli ultimi tre anni, con tutele per la prima casa e una durata massima di 5 anni delle misure.

Sebbene la tutela della prima casa e dei piccoli proprietari sia un punto fermo, la scelta di lasciare tutto alla mera discrezionalità dei singoli comuni crea un regime a "geometria variabile" e disomogeneo tra territori, scaricando interamente sulle amministrazioni locali la responsabilità politica e i pesanti contenziosi legali promossi dai grandi proprietari e dalle piattaforme digitali.

Viene introdotta una procedura snella per bypassare i complessi obblighi di notifica preventiva della Direttiva Servizi in materia di locazioni brevi, raccordandosi con il Regolamento UE sui dati degli affitti brevi.

Pur comprendendo l'esigenza di dare certezza giuridica ai sindaci, si pone la necessità di vigilare affinché questa semplificazione procedurale non si traduca in un'arma spuntata di

fronte ai ricorsi amministrativi e in una riduzione dei poteri di controllo pubblico sulla rendita speculativa.

La Commissione punta, inoltre, su piani di accelerazione per velocizzare i permessi edilizi, la rigenerazione urbana e la mobilitazione di prestiti tramite la BEI, uniti a una revisione delle norme sugli aiuti di Stato.

L'Unione Europea omette del tutto lo stanziamento di risorse pubbliche dirette per l'edilizia residenziale pubblica e sociale, continuando a riporre fiducia nel mercato, nella finanza immobiliare e negli incentivi ai privati. Accelerare i permessi senza un massiccio intervento diretto dello Stato e un controllo pubblico dei prezzi e significa alimentare ulteriore speculazione anziché garantire l'accesso universale alla casa.

Un'iniziativa a livello europeo, quindi, importante, con norme fondamentali che necessitano, tuttavia, di alcuni correttivi e di investimenti.

L'insufficienza dei parametri europei e la debolezza della governance locale impongono un'assunzione di responsabilità autonoma e radicale.

Per la CGIL è urgente un cambio di paradigma che dia concretezza agli assi strategici individuati nella piattaforma di rivendicazione presentata a luglio 2026 e che delinea una strategia organica per superare la crisi abitativa, articolando le proprie rivendicazioni ai vari livelli di contrattazione.

In questa strategia multilivello la contrattazione sociale e territoriale rappresenta lo strumento per incidere a livello locale: promuovendo iniziative pubbliche e tavoli di contrattazione con gli enti locali, e legando la vertenza casa alla difesa dei salari reali, delle pensioni e dei servizi essenziali, si può ricostruire una risposta efficace, partecipata e strutturale a una delle più grandi emergenze sociali del nostro tempo.

In conclusione, l'analisi dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare evidenzia come il caro-affitti e la forte polarizzazione delle grandi aree metropolitane italiane non rappresentino anomalie congiunturali. Questa contrazione dell'accessibilità economica si inserisce in un quadro europeo più ampio, trasformandosi in una profonda emergenza sociale, economica e salariale che colpisce non solo le fasce di povertà estrema.

Il filo che unisce la crisi nazionale alle difficoltà a livello europeo è l'esplosione della rendita speculativa, della finanziarizzazione immobiliare e della turistificazione. La proliferazione incontrollata dei contratti transitori e degli affitti brevi sottrae immobili ai canali tradizionali di lungo periodo, riducendo lo stock di case per i residenti e costringendo la domanda a riversarsi su contratti calmierati che subiscono rincari.

Di fronte a un'Unione Europea che, pur introducendo una cornice giuridica comune con l'*Affordable Housing Act*, mostra limiti strutturali, affidandosi eccessivamente alla leva privata, alla finanza e a criteri troppo rigidi o facoltativi per i Comuni, la CGIL rivendica un cambio di paradigma: occorre superare le logiche di mercato attraverso un Piano Straordinario di Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale, introdurre obblighi stringenti di calmierazione, penalizzazioni per gli immobili sfitti e gli usi speculativi, una moratoria sugli sfratti garantita da un'alternativa abitativa pubblica.

Settembre 2026



Appunti

A series of horizontal dotted lines for taking notes.

[illegible]

“La felicità non è un posto in cui arrivare ma una casa in cui tornare”
Proverbio arabo

