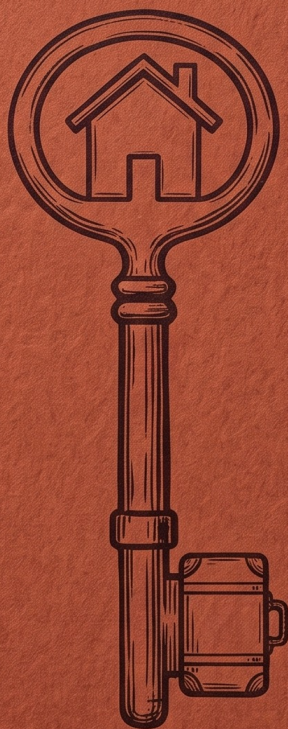


La casa che non è più un diritto

Come affitti brevi e fondi immobiliari hanno trasformato l'abitare in un investimento



CONTROPOTERE
un libro di Alessio Farinella



La casa che non è più un diritto

Come affitti brevi e fondi immobiliari hanno trasformato l'abitare in un investimento

Alessio Farinella

Indice

Prefazione — Perché questo libro ti riguarda, anche se pensi di no	2
Capitolo 1 — La casa come bisogno e la casa come investimento	5
Capitolo 2 — La rivoluzione degli affitti brevi	8
Capitolo 3 — I fondi immobiliari che comprano interi palazzi	11
Capitolo 4 — Il caso di alcune città italiane	14
Capitolo 5 — Le regole (poche) che esistono in Italia	17
Capitolo 6 — Come hanno reagito altre città europee	20
Capitolo 7 — L'edilizia popolare che manca	23
Capitolo 8 — Le obiezioni, trattate con onestà	26
Capitolo 9 — Cosa si potrebbe fare	29
Capitolo 10 — Cosa puoi fare tu, adesso	33
Nota sulla trasparenza nell'uso dell'intelligenza artificiale	36

Prefazione — Perché questo libro ti riguarda, anche se pensi di no

«Il mercato è così»

Prova a cercare un appartamento in affitto a Milano, a Firenze, a Venezia, o anche solo in una città media che ti piace. Nella maggior parte dei casi, quello che trovi è poco, caro, e sparisce in poche ore. Chi lo prova davvero, spesso finisce per dire una frase semplice: «il mercato è così, non ci si può fare niente.»

Questo libro nasce per raccontarti che non è vero. Non è una legge della natura che decide quanto costa un affitto in una città. Sono regole, scelte, e a volte semplicemente l'assenza di regole — decise da qualcuno, in un momento preciso, per ragioni che si possono ricostruire.

Due modi di guardare una casa

C'è un modo di guardare una casa come un posto dove vivere. E c'è un modo di guardarla come un investimento che deve rendere il più possibile, come un titolo in borsa che invece di azioni ha mattoni. Fino a qualche decennio fa, nella maggior parte delle città, il primo modo di guardare la casa prevaleva sul secondo. Oggi, in molte grandi città italiane ed europee, è successo il contrario.

Questo libro ti mostrerà, con dati verificabili, come è successo: la crescita degli affitti brevi per turisti, che

rende più conveniente affittare pochi giorni a un turista che anni a un residente; l'ingresso di grandi fondi di investimento che comprano interi palazzi non per abitarci, ma per farci rendita; l'assenza quasi totale, in Italia, di regole che bilancino questi interessi con il diritto delle persone normali ad avere un posto dove vivere a un prezzo sostenibile.

Non è un problema di «poca offerta»

Il racconto più comune che senti su questo tema è semplice: mancano case, quindi i prezzi salgono, punto. È una parte vera della storia, ma non tutta. In molte città che vivi come «senza case disponibili», esistono in realtà migliaia di appartamenti — solo che non sono sul mercato degli affitti a lungo termine per residenti: sono su piattaforme di affitto turistico, o tenuti sfitti in attesa che il loro valore salga, o gestiti da fondi che preferiscono affittarli a canoni alti a chi può permetterseli, piuttosto che a canoni più bassi a chi ne avrebbe bisogno.

Perché nessuno te lo spiega così

Se questo ti sembra un discorso nuovo, non è perché sia complicato. È perché toccare il tema della casa come investimento tocca interessi economici molto forti — proprietari immobiliari, piattaforme di affitto turistico, fondi di investimento — che hanno tutto l'interesse a far passare il messaggio che «il mercato è libero e va lasciato fare da solo». E chi amministra una

città, dal canto suo, guadagna dal turismo che gli affitti brevi portano, anche se quello stesso turismo rende più difficile per i suoi cittadini trovare casa.

Perché capire non è tempo perso

Come negli altri libri di questa collana, il punto di partenza è semplice: capire un meccanismo è il primo passo per poterlo cambiare. Città come Berlino e Barcellona hanno provato, con risultati diversi, a intervenire su questo squilibrio — te lo racconteremo con onestà, comprese le difficoltà e i fallimenti parziali di questi tentativi. Non esiste una soluzione facile, ma esiste una differenza enorme tra un cittadino che sa cosa sta succedendo e uno che pensa sia solo sfortuna.

Cosa troverai in questo libro

Nei capitoli che seguono ti racconteremo, con parole semplici e fatti verificabili, come si è arrivati alla situazione di oggi, cosa sta succedendo in alcune città italiane, cosa hanno provato a fare altre città europee, e quali proposte concrete esistono per riequilibrare il rapporto tra casa come diritto e casa come investimento. L'ultimo capitolo ti dirà cosa puoi fare tu, da subito, anche solo nella ricerca del tuo prossimo affitto.

Buona lettura.

Capitolo 1 — La casa come bisogno e la casa come investimento

Due domande diverse

Immagina di comprare una casa. C'è una domanda che puoi farti: «qui ci voglio vivere?» Ed è una domanda completamente diversa da un'altra: «quanto renderà questa casa, se la affitto o la rivendo tra qualche anno?»

Non sono domande sbagliate in sé. Ma quando la seconda domanda diventa quella dominante — non solo per i singoli proprietari, ma per interi quartieri e città — il modo in cui funziona il mercato delle case cambia radicalmente. Ed è quello che è successo, in modo sempre più marcato, negli ultimi vent'anni in molte grandi città italiane ed europee.

Quando la casa serve solo ad abitarci

Per gran parte del Novecento, nella maggior parte delle città italiane, la casa era vista soprattutto come un bisogno primario: un posto dove vivere, magari da comprare una volta nella vita con un mutuo, magari da affittare a lungo termine con un contratto stabile. Il valore di una casa dipendeva soprattutto da quanto era comoda, quanto era grande, in che zona si trovava rispetto al lavoro o alla famiglia.

Quando la casa diventa un titolo finanziario

Negli ultimi decenni, in molte grandi città, si è affermata una logica diversa: la casa vista soprattutto come un investimento che deve rendere il massimo possibile, in affitto o in rivendita, indipendentemente da chi ci abiterà davvero o da come cambierà il quartiere intorno.

Questa logica non riguarda solo i grandi investitori istituzionali di cui parleremo nel Capitolo 3. Riguarda anche milioni di piccoli proprietari, che scelgono, per esempio, di affittare il proprio appartamento a turisti per pochi giorni al mese invece che a un residente per un anno intero, perché il rendimento è più alto — ne parleremo nel prossimo capitolo.

Perché ha vinto la seconda logica

Ci sono diverse ragioni concrete dietro questo cambiamento, che vedremo una per una nei prossimi capitoli: la nascita di piattaforme digitali che hanno reso semplicissimo affittare a turisti (Capitolo 2); l'ingresso di grandi fondi di investimento nel mercato immobiliare delle grandi città (Capitolo 3); tassi di interesse rimasti bassi per molti anni, che hanno spinto chi aveva risparmi a cercare investimenti più redditizi del semplice conto in banca, e il mattone è sembrato a molti un rifugio sicuro; l'assenza, in Italia, di regole che bilan-

cino questi interessi con il diritto delle persone comuni a trovare un affitto a prezzo sostenibile (Capitolo 5).

Cosa significa per una famiglia normale

Il risultato pratico, per chi cerca oggi un affitto normale in una grande città italiana, è una doppia stretta: meno appartamenti disponibili per affitti a lungo termine, perché molti sono stati spostati verso affitti brevi o tenuti come investimento; e prezzi più alti per quelli rimasti, perché la domanda supera l'offerta.

Non è un fenomeno che riguarda solo chi cerca casa oggi. Riguarda anche chi ha già una casa in affitto a lungo termine, perché i proprietari, vedendo quanto si guadagna con altre forme di gestione, hanno un incentivo crescente a non rinnovare i contratti tradizionali, o a proporli a canoni sempre più vicini a quelli del mercato turistico.

Il punto di questo capitolo

Non stiamo dicendo che sia sbagliato, in assoluto, vedere una casa anche come un investimento — è una scelta legittima per chi la fa. Il punto è un altro: quando questa logica diventa dominante su intere città, senza nessun contrappeso, il diritto di trovare un posto dove vivere a un prezzo sostenibile smette di essere garantito dal mercato, e richiede scelte politiche precise per essere protetto.

Nei prossimi capitoli vedremo, uno per uno, i meccanismi concreti che hanno spostato l'equilibrio verso la casa come investimento: partiamo dalla rivoluzione degli affitti brevi.

Capitolo 2 — La rivoluzione degli affitti brevi

Un calcolo semplice

Metti che tu abbia un appartamento in centro a Firenze o a Venezia. Puoi affittarlo a un residente per un anno intero, con un contratto stabile, a un canone mensile fisso. Oppure puoi affittarlo a turisti, per pochi giorni alla volta, tramite una piattaforma come Airbnb, a una tariffa per notte che — sommata su un numero sufficiente di notti l'anno — può rendere molto di più del canone annuale.

In Italia, nel 2025, la tariffa media di un affitto turistico era intorno ai 167 euro a notte, con punte più alte in città come Venezia (circa 179 euro a notte). Basta affittare l'appartamento per un numero limitato di settimane l'anno, tra picchi stagionali e weekend, per superare quello che si guadagnerebbe con un affitto tradizionale — senza nemmeno contare la maggiore flessibilità di poter usare l'appartamento anche per sé in certi periodi.

Perché questo cambia tutto

Non serve che tutti i proprietari facciano questa scelta perché il mercato cambi in modo significativo. Basta che una parte sufficiente lo faccia — in centri storici particolarmente turistici, spesso una parte molto grande — perché il numero di appartamenti disponibili per affitti a lungo termine si riduca, facendo salire i prezzi di quelli rimasti.

Uno studio dell'IRPET (Istituto Regionale Programmazione Economica Toscana) su Firenze ha trovato un legame diretto tra l'aumento degli annunci di affitto turistico in un quartiere e l'aumento dei prezzi delle case in quello stesso quartiere — sia in vendita sia in affitto tradizionale.

Il caso delle mappe italiane

Un'inchiesta giornalistica ha ricostruito, città per città, la diffusione degli affitti brevi in Italia: emergono concentrazioni fortissime nei centri storici delle città d'arte e delle grandi città turistiche — Firenze, Venezia, Milano, Roma — dove interi isolati risultano quasi interamente dedicati ad affitti turistici, con conseguenze dirette sulla vita dei quartieri: meno residenti stabili, meno negozi di prossimità, più strutture pensate solo per chi resta pochi giorni.

Un segnale di correzione, da raccontare con onestà

Nel primo semestre del 2025 si è registrato per la prima volta un calo della domanda di affitti brevi in Italia, tra il 9 e il 10%, con gli annunci online scesi da circa 538.000 nell'estate 2024 a circa 502.000 nell'estate 2025. È un segnale importante da raccontare con onestà: il mercato degli affitti brevi non cresce all'infinito senza limiti, e comincia in alcuni casi a correggersi da solo, per effetto di una minore redditività o di una maggiore concorrenza tra host. Ne ripareremo nel Capitolo 8, dedicato alle obiezioni.

Chi ci guadagna, chi ci perde

In questo sistema, non tutti ci perdono. Molti piccoli proprietari, spesso famiglie che hanno ereditato un appartamento o che lo usano come integrazione al reddito, ci guadagnano davvero, e per loro gli affitti brevi sono un'opportunità economica concreta e legittima. Le piattaforme digitali che gestiscono le prenotazioni guadagnano una percentuale su ogni transazione. Il settore del turismo, in generale, beneficia di più posti letto disponibili a prezzi competitivi rispetto agli alberghi tradizionali.

A perderci sono soprattutto due categorie: chi cerca un affitto a lungo termine nella stessa città, che si trova con meno scelta e prezzi più alti; e i residenti storici dei quartieri più turistici, che vedono cambiare il tessuto

sociale intorno a loro — meno vicini di casa stabili, più valigie a rotelle sui marciapiedi.

Il punto di questo capitolo

Gli affitti brevi non sono, di per sé, un fenomeno negativo: sono una scelta economica razionale per chi possiede un immobile, resa possibile da piattaforme digitali che hanno abbassato drasticamente i costi di gestione rispetto al passato. Il problema nasce quando questo fenomeno cresce senza nessuna regola che tuteli anche chi cerca un affitto normale — un problema di cui parleremo nel Capitolo 5, dedicato alle regole che esistono (o non esistono) in Italia.

Nel prossimo capitolo vedremo un secondo attore, meno visibile ma altrettanto importante: i grandi fondi di investimento che comprano interi palazzi.

Capitolo 3 — I fondi immobiliari che comprano interi palazzi

Non solo piccoli proprietari

Nel capitolo precedente abbiamo parlato di singoli proprietari che scelgono l'affitto turistico. Ma esiste un secondo attore, meno visibile nel dibattito pubblico, che sta cambiando il mercato della casa nelle grandi città: i grandi investitori istituzionali — fondi di investimento, assicurazioni, fondi pensione — che comprano interi edifici, a volte interi isolati, non per

abitarci né per rivenderli subito, ma per affittarli a lungo termine e incassare una rendita costante nel tempo.

Come funziona, in parole semplici

Immagina un fondo di investimento che raccoglie soldi da grandi investitori — banche, assicurazioni, a volte anche fondi pensione che gestiscono i risparmi previdenziali di milioni di lavoratori — e li usa per comprare interi condomini in una città come Milano. Il fondo non vuole rivendere subito: vuole tenere l'immobile per anni, affittandolo, e incassare ogni mese l'affitto di decine o centinaia di appartamenti insieme.

Perché conviene farlo su larga scala invece che appartamento per appartamento? Perché un fondo che possiede un intero edificio, o più edifici nella stessa zona, ha un potere di determinazione dei prezzi che il singolo proprietario non ha: può decidere di tenere alcuni appartamenti sfitti in attesa di inquilini disposti a pagare il canone che il fondo ritiene ottimale, invece di dover accettare offerte più basse per paura di restare senza affitto — un margine di manovra che un piccolo proprietario, che ha bisogno di quell'affitto per pagare le proprie spese, raramente si può permettere.

Perché conviene affittare invece di vendere

Un fondo di investimento, a differenza di un privato che magari vuole liquidità subito, può permettersi

di ragionare su orizzonti di dieci, vent'anni. In un mercato immobiliare che nelle grandi città continua mediamente a crescere di valore nel tempo, affittare a lungo termine — incassando ogni mese un canone e vedendo comunque salire il valore dell'immobile — è spesso più redditizio, nel lungo periodo, che vendere subito e incassare una somma unica.

L'effetto sul mercato

Quando un numero crescente di edifici in una città passa dalle mani di piccoli proprietari a quelle di grandi fondi, il mercato degli affitti cambia natura. I fondi tendono ad avere obiettivi di rendimento definiti a livello centrale, spesso decisi da chi gestisce miliardi di euro di investimenti in più paesi contemporaneamente, non da chi conosce personalmente il quartiere o l'inquilino. Le decisioni su quanto far pagare un affitto, quanto investire in manutenzione, quando aumentare i canoni, seguono logiche finanziarie di portafoglio, non il rapporto diretto tra un proprietario e un inquilino che magari conosce da anni.

Non è un fenomeno solo italiano

Questo processo — spesso chiamato «finanziarizzazione della casa» — riguarda molte grandi città nel mondo, non solo in Italia: Berlino, Amsterdam, diverse città americane hanno visto interi quartieri passare sotto il controllo di pochi grandi proprietari istituzionali. In alcuni casi, questi fondi diventano così impor-

tanti in una città da influenzare, di fatto, l'andamento generale dei prezzi degli affitti in interi quartieri.

Il punto di questo capitolo

Non tutti gli investimenti immobiliari istituzionali sono un problema: capitali che ristrutturano edifici degradati, o che finanziano nuova edilizia in aree che ne hanno bisogno, possono avere effetti positivi. Il problema nasce quando questi capitali si concentrano soprattutto sull'acquisto di patrimonio immobiliare già esistente nelle zone più richieste delle grandi città, aumentando la pressione sui prezzi senza aumentare l'offerta reale di case disponibili.

Nel prossimo capitolo vedremo cosa è successo, in pratica, in alcune città italiane specifiche — mettendo insieme gli effetti degli affitti brevi e dei fondi immobiliari raccontati in questi primi due capitoli.

Capitolo 4 — Il caso di alcune città italiane

Milano: il caso più estremo

Milano resta, con ampio margine, la città più cara d'Italia per gli affitti: circa 22,6 euro al metro quadro nel 2025. Per fare un esempio concreto, un appartamento di 60 metri quadri, una dimensione comune per una coppia o una famiglia con un figlio, costa in media oltre 1.350 euro al mese solo di affitto — una cifra che,

considerando gli stipendi medi italiani, assorbe da sola una parte molto grande del reddito mensile di una famiglia.

Negli ultimi anni Milano ha vissuto una crescita economica reale, con nuovi investimenti, nuove sedi di aziende internazionali, un settore universitario che attira studenti da tutta Italia. Questa crescita ha attirato anche una domanda abitativa molto forte, che si è scontrata con un'offerta che non è cresciuta nella stessa misura — anche a causa dello spostamento di molti appartamenti verso l'affitto turistico raccontato nel Capitolo 2.

Firenze e Venezia: il peso del turismo

Firenze e Venezia raccontano una storia diversa, legata soprattutto al turismo. Sono due città con una popolazione residente relativamente piccola rispetto al numero di visitatori che ricevono ogni anno, e questo squilibrio si riflette direttamente nel mercato della casa.

A Firenze, come abbiamo visto nel Capitolo 2, uno studio ha trovato un legame diretto tra la densità di annunci Airbnb in un quartiere e l'aumento dei prezzi delle case — sia in affitto sia in vendita. Gli affitti sono cresciuti del 5,2% nell'ultimo anno.

Venezia è, se possibile, un caso ancora più estremo: gli affitti sono cresciuti dell'8,9% nell'ultimo anno, una delle percentuali più alte in Italia, e la città convive

da anni con un fenomeno di spopolamento del centro storico, dove sempre più residenti si trasferiscono in terraferma perché non riescono più a permettersi di vivere nell'isola dove magari sono nati, sostituiti da appartamenti destinati quasi esclusivamente ai turisti.

Non solo le grandi città d'arte

Il fenomeno non riguarda solo le città più famose. Città come Bari (+12,3% negli affitti nell'ultimo anno) e Genova (+11,4%) hanno vissuto aumenti ancora più marcati di Firenze e Venezia, spesso legati a dinamiche locali diverse — nel caso di Bari, per esempio, un turismo in crescita rapida in una città che fino a pochi anni fa non era una meta turistica di massa, che ha colto il mercato immobiliare locale relativamente impreparato.

Chi si trasferisce fuori città

Il risultato pratico, in tutte queste città, è simile: sempre più residenti — soprattutto giovani, famiglie con redditi medi, lavoratori del settore pubblico o dei servizi — si trovano costretti a cercare casa fuori dal centro, spesso fuori dai confini comunali, in comuni limitrofi dove i prezzi sono ancora sostenibili. Questo comporta tempi di spostamento più lunghi per andare al lavoro, meno legame con la città in cui magari si è cresciuti, e un progressivo svuotamento dei centri storici dalla popolazione residente stabile, sostituita da turisti, studenti fuori sede o lavoratori temporanei.

Il punto di questo capitolo

Questi esempi mostrano che il fenomeno raccontato in questo libro non è un'astrazione teorica: ha nomi di città precise, percentuali concrete, e conseguenze dirette sulla vita quotidiana di milioni di italiani. Non è «il mercato» nel senso astratto e ineluttabile con cui viene spesso raccontato: è il risultato di scelte — quali regole permettere, quali vietare, quanto investire in edilizia pubblica — che nel prossimo capitolo vedremo essere, in Italia, quasi del tutto assenti.

Capitolo 5 — Le regole (poche) che esistono in Italia

Un vuoto normativo, non un caso

Se in Italia il fenomeno degli affitti brevi e della finanziarizzazione della casa è cresciuto così rapidamente, una parte importante della spiegazione è semplice: mancano quasi del tutto regole nazionali pensate per governarlo. Non è successo per caso: ogni tentativo di introdurre limiti più stringenti si è scontrato, negli anni, con interessi economici forti e con un dibattito politico che fatica a trattare il tema con la serietà che merita.

La cedolare secca

Una delle poche regole rilevanti che esistono riguarda la tassazione: la «cedolare secca», introdotta nel 2011, permette ai proprietari di tassare il reddito da affitto

con un'aliquota fissa (21% per i contratti a canone libero, 10% per quelli a canone concordato) invece delle aliquote ordinarie IRPEF, che possono arrivare fino al 43%. È una misura pensata per incentivare l'emersione degli affitti in nero, ma nel tempo ha finito per favorire anche gli affitti brevi turistici, che godono dello stesso trattamento agevolato.

I tentativi di regolare gli affitti brevi

Negli ultimi anni si sono susseguiti diversi tentativi, a livello nazionale e locale, di introdurre regole più stringenti sugli affitti brevi: codici identificativi obbligatori per ogni struttura, limiti al numero di notti affittabili in un anno, tasse di soggiorno più alte per gli affitti turistici rispetto agli alberghi tradizionali. Molti di questi tentativi sono rimasti parziali, sono stati rinviati, o sono stati applicati solo in alcuni comuni con margini di manovra limitati, perché la materia della locazione è in gran parte regolata a livello nazionale, e i singoli comuni hanno pochi strumenti diretti per intervenire.

Il canone concordato: uno strumento poco usato

Esiste già oggi uno strumento che potrebbe incentivare gli affitti a lungo termine a prezzi più sostenibili: il «canone concordato», un contratto che applica un affitto calmierato secondo accordi tra associazioni di proprietari e di inquilini, in cambio di vantaggi fiscali

per il proprietario. È uno strumento che esiste da anni, ma resta poco utilizzato rispetto al suo potenziale, sia per scarsa conoscenza da parte dei proprietari, sia perché i vantaggi fiscali spesso non compensano, agli occhi del proprietario, la rinuncia a un canone di mercato più alto — soprattutto quando l'alternativa è un affitto turistico ancora più redditizio.

Il confronto con altri paesi

Come vedremo meglio nel prossimo capitolo, altri paesi europei hanno provato interventi molto più diretti: limiti rigidi al numero di giorni affittabili come struttura turistica, obbligo di autorizzazione comunale con quote massime per zona, in alcuni casi divieti quasi totali in determinate aree. L'Italia, al confronto, ha finora scelto un approccio molto più leggero, lasciando che sia soprattutto il mercato a decidere.

Perché è successo così

Non è un caso che manchino regole più stringenti. Il settore del turismo genera un indotto economico enorme per molte città italiane, e nessuna amministrazione locale ha un interesse politico immediato a limitarlo, anche se questo comporta costi reali per i residenti. Allo stesso tempo, i proprietari immobiliari sono un gruppo sociale numeroso e politicamente ascoltato, con un interesse diretto a mantenere la massima libertà possibile su come gestire i propri immobili.

Il punto di questo capitolo

Il risultato di questo vuoto normativo non è neutro: è una scelta implicita, fatta per assenza di intervento, che favorisce chi può guadagnare di più dal mercato della casa a discapito di chi ha solo bisogno di un posto dove vivere. Nel prossimo capitolo vedremo come altre città europee hanno provato ad affrontare lo stesso problema, con risultati diversi — anche fallimentari, e lo racconteremo con onestà.

Capitolo 6 — Come hanno reagito altre città europee

Berlino: un tentativo forte, finito male

Nel gennaio 2020, la città-stato di Berlino approvò una legge molto ambiziosa, chiamata «Mietendeckel» (tetto agli affitti): per cinque anni, i canoni di locazione sarebbero stati congelati o addirittura ridotti per legge in gran parte della città. Fu una delle misure più radicali mai tentate in Europa contro la crescita incontrollata degli affitti.

Nell'aprile 2021 la Corte costituzionale tedesca dichiarò la legge incostituzionale. È importante raccontare bene il motivo, perché cambia il significato della vicenda: la Corte non ha giudicato sbagliato, nel merito, l'idea di calmierare gli affitti. Ha giudicato che Berlino, come singolo Land (stato federato), non aveva la competenza legislativa per farlo, perché la materia della

locazione è regolata a livello federale in Germania. In altre parole: la legge è stata bocciata per un problema di chi aveva il potere di deciderla, non perché l'idea in sé fosse considerata dannosa.

Il risultato pratico fu comunque duro per molti inquilini berlinesi: i canoni congelati tornarono esigibili retroattivamente, con conguagli anche pesanti da pagare tutti insieme per il periodo in cui la legge era stata in vigore.

Cosa insegna il caso di Berlino

Questo caso è utile per un libro onesto come questo: mostra che anche un tentativo serio e ambizioso di intervenire sul mercato degli affitti può fallire non per un errore nel merito della proposta, ma per ostacoli istituzionali — in questo caso, il livello di governo sbagliato ad approvarla. Una lezione concreta: interventi di questo tipo, per reggere nel tempo, vanno costruiti al livello di governo che ha davvero la competenza legale per farlo, non solo quello con la volontà politica di farlo.

Barcellona: la misura più drastica

Barcellona ha scelto una strada diversa e più radicale sugli affitti brevi turistici, non sugli affitti a lungo termine in generale. Nel giugno 2024 il sindaco Jaume Collboni ha annunciato un piano per eliminare completamente le licenze di affitto turistico in città entro novembre 2028 — non limitarle, eliminarle del tutto.

La Corte Costituzionale spagnola ha confermato la legittimità del decreto della Generalitat de Catalunya che dà ai comuni catalani il potere di non rinnovare queste licenze.

È, ad oggi, la misura più drastica mai tentata da una grande città turistica europea contro gli affitti brevi. Non sapremo i risultati reali fino a quando la misura non sarà pienamente in vigore, ma segna un cambio di approccio importante: da «regolare» gli affitti brevi a «eliminarli» del tutto in una città che vive in larghissima parte di turismo.

Amsterdam: un approccio intermedio

Amsterdam ha scelto un approccio più graduale rispetto a Barcellona: limiti al numero massimo di notti l'anno in cui un appartamento può essere affittato come struttura turistica (30 notti, ridotte da un limite precedente di 60), zone del centro storico dove i nuovi affitti turistici sono del tutto vietati, e un sistema di registrazione obbligatoria con controlli attivi. È un modello intermedio tra la leggerezza italiana e la radicalità di Barcellona.

Nessuna soluzione è perfetta

Un libro onesto deve dirlo chiaramente: nessuna di queste misure ha risolto del tutto il problema della casa nelle rispettive città. Berlino, dopo la bocciatura della sua legge, resta una città con affitti in crescita. Amsterdam continua ad avere un mercato immobilia-

re tra i più cari d'Europa. Barcellona dovrà dimostrare, nei prossimi anni, che eliminare gli affitti turistici non sposti semplicemente il problema altrove (per esempio verso l'affitto in nero) senza risolverlo davvero.

Il punto di questo capitolo

Quello che questi esempi mostrano con chiarezza è che esistono alternative concrete al «non fare nulla» scelto finora dall'Italia, raccontato nel capitolo precedente. Nessuna è priva di difficoltà, ma tutte dimostrano che il mercato della casa nelle grandi città può essere oggetto di scelte politiche esplicite, non solo di un destino ineluttabile lasciato al mercato libero.

Nel prossimo capitolo affrontiamo un tassello mancante fondamentale nel caso italiano: l'edilizia popolare, cioè le case pubbliche a prezzi calmierati, che in Italia sono molto meno diffuse che in gran parte d'Europa.

Capitolo 7 — L'edilizia popolare che manca

Una valvola di sicurezza sempre più stretta

In quasi tutti i paesi europei esiste, da decenni, uno strumento pensato apposta per proteggere le famiglie a basso e medio reddito dalle oscillazioni del mercato immobiliare privato: l'edilizia popolare, cioè case di

proprietà pubblica o di enti no-profit, affittate a canoni calmierati, molto più bassi di quelli di mercato.

L'idea di fondo è semplice: se il mercato privato, lasciato a sé stesso, tende a spingere i prezzi verso l'alto nelle zone più richieste — come abbiamo visto nei capitoli precedenti — avere una quota consistente di case pubbliche funziona come una valvola di sicurezza, che offre un'alternativa concreta a chi non può permettersi i prezzi di mercato, e indirettamente contribuisce a calmierare anche i prezzi del mercato privato circostante.

Il caso italiano

L'Italia ha, secondo le stime disponibili, una delle quote di edilizia residenziale pubblica più basse d'Europa: si parla di una percentuale intorno al 4% dello stock abitativo totale — un numero da prendere con cautela, perché le metodologie di conteggio cambiano da paese a paese, ma comunque nettamente inferiore a quella di paesi come l'Austria, i Paesi Bassi o la Danimarca, dove le percentuali stimate vanno dal 15% fino a oltre il 30% in alcuni casi.

Cosa significa questo divario, in pratica

Immagina due famiglie con lo stesso reddito medio-basso, una a Vienna e una a Milano, entrambe alla ricerca di una casa. La famiglia di Vienna ha una probabilità concreta, se il proprio reddito rientra nei parametri, di accedere a un alloggio pubblico o calmie-

rato a un canone sostenibile, in tempi ragionevoli. La famiglia di Milano, con lo stesso profilo, si trova quasi certamente costretta al mercato privato, con tutte le pressioni al rialzo raccontate nei capitoli precedenti, oppure a lunghissime liste d'attesa per le poche case popolari disponibili — spesso anni, a volte decenni.

Perché l'Italia ha investito così poco

Le ragioni sono diverse e si sono sommate nel tempo: decenni di scarsi investimenti pubblici nell'edilizia sociale, complice anche la pressione sui conti pubblici raccontata in altri libri di questa collana; la vendita, negli anni '90 e 2000, di parte consistente del patrimonio di edilizia popolare esistente, spesso con l'obiettivo di fare cassa per lo Stato o i comuni; e una cultura politica che, a differenza di altri paesi europei, ha storicamente puntato molto più sulla proprietà privata della casa (l'Italia è uno dei paesi europei con la percentuale più alta di famiglie proprietarie della propria abitazione) che sull'affitto pubblico o calmierato come opzione diffusa.

Un circolo che si autoalimenta

Meno case pubbliche disponibili significa più pressione sul mercato privato. Più pressione sul mercato privato significa prezzi più alti. Prezzi più alti significano che sempre più famiglie avrebbero bisogno di un'alternativa pubblica — proprio nel momento in cui quell'alternativa si è ristretta ancora di più. È un circo-

lo che si autoalimenta, e che richiede un investimento pubblico deciso per essere invertito, non semplici correzioni marginali.

Il punto di questo capitolo

L'assenza di una quota consistente di edilizia popolare non è un dettaglio tecnico: è uno dei motivi strutturali per cui l'Italia è particolarmente esposta ai fenomeni raccontati in questo libro — affitti brevi, fondi immobiliari, prezzi in crescita nelle grandi città — perché manca quella valvola di sicurezza che altri paesi europei hanno costruito nel tempo.

Nel prossimo capitolo affrontiamo, con la massima onestà possibile, le obiezioni più serie a tutto quello che abbiamo raccontato finora.

Capitolo 8 — Le obiezioni, trattate con onestà

Perché questo capitolo conta

Fin qui abbiamo raccontato come affitti brevi, fondi immobiliari e assenza di edilizia popolare abbiano reso più difficile trovare casa in molte città italiane. Ma un libro onesto deve affrontare anche gli argomenti seri di chi guarda a questi fenomeni in modo più favorevole, o comunque più cauto rispetto a interventi troppo drastici.

Prima obiezione: il turismo è un reddito reale per molte famiglie

Milioni di famiglie italiane, spesso non ricche, hanno un secondo appartamento — ereditato, comprato con sacrifici, o ricevuto in donazione — che affittano tramite piattaforme come Airbnb per integrare un reddito altrimenti insufficiente. Per queste famiglie, l'affitto turistico non è speculazione: è un'opportunità economica concreta, spesso l'unica disponibile per far fruttare un immobile che altrimenti resterebbe vuoto o si svaluterebbe nel tempo.

Limitare in modo troppo rigido gli affitti brevi, senza distinguere tra il piccolo proprietario che affitta un solo appartamento e il grande investitore che ne gestisce decine, rischia di colpire ingiustamente proprio le famiglie che questo libro vorrebbe difendere. Una regola onesta dovrebbe distinguere tra le due situazioni, non trattarle allo stesso modo.

Seconda obiezione: il rischio di regole che scoraggiano gli investimenti

C'è un argomento economico serio anche contro regole troppo rigide sul mercato immobiliare in generale: se investire in un immobile per affittarlo diventa poco conveniente per eccesso di vincoli normativi, il rischio è che i proprietari smettano semplicemente di mettere gli appartamenti sul mercato degli affitti — tenendoli sfitti, vendendoli, o convertendoli ad altri usi — ridu-

cendo ulteriormente l'offerta disponibile, con l'effetto opposto a quello desiderato.

Il caso di Berlino, raccontato nel Capitolo 6, mostra un rischio concreto di questo tipo: dopo l'annuncio del tetto agli affitti, alcuni proprietari ridussero gli investimenti in manutenzione sugli immobili coinvolti, temendo di non riuscire a recuperare i costi con canoni bloccati per legge.

Terza obiezione: il mercato degli affitti brevi si sta già correggendo da solo

Come raccontato nel Capitolo 2, nel 2025 si è registrato per la prima volta un calo della domanda di affitti brevi in Italia, con una riduzione degli annunci online. Chi difende un approccio più leggero alla regolamentazione sostiene che questo dimostra che il mercato, lasciato libero, trova da solo un nuovo equilibrio, quando la redditività degli affitti brevi comincia a scendere per eccesso di offerta o calo della domanda turistica — senza bisogno di interventi normativi pesanti.

Una risposta onesta a queste obiezioni

Queste obiezioni contengono elementi veri, e un libro serio non deve ignorarli. Ma non cambiano il quadro di fondo raccontato in questo libro: anche tenendo conto di correzioni parziali di mercato e della legittimità di molti piccoli proprietari, resta il fatto che milioni di persone in Italia oggi faticano a trovare un affitto a

prezzo sostenibile nelle grandi città, e che l'assenza quasi totale di regole — raccontata nel Capitolo 5 — non è una scelta neutra: è una scelta che favorisce chi ha più capacità di adattarsi al mercato (grandi proprietari, fondi di investimento) rispetto a chi ne ha meno (famiglie con reddito medio-basso, giovani, lavoratori dei servizi).

La domanda giusta, quindi, non è «regolare sì o no», ma «come regolare in modo mirato, distinguendo il piccolo proprietario dal grande investitore, senza scoraggiare gli investimenti necessari ma correggendo gli squilibri più gravi». È quello che vedremo nel prossimo capitolo.

Capitolo 9 — Cosa si potrebbe fare

Non tutto o niente

Come abbiamo visto nel capitolo precedente, la scelta giusta non è tra «lasciare tutto come sta» e «vietare tutto in modo rigido». Esistono proposte intermedie, già sperimentate in altre città, che provano a proteggere chi cerca casa senza colpire ingiustamente i piccoli proprietari.

Limiti mirati agli affitti brevi nei centri storici

Il modello di Amsterdam, visto nel Capitolo 6, offre un esempio concreto: un tetto al numero massimo di notti l'anno in cui un appartamento può essere

affittato come struttura turistica, con zone specifiche del centro storico dove nuovi affitti turistici non sono più permessi, mantenendo però la possibilità per chi affitta già in modo occasionale di continuare a farlo entro limiti chiari.

Un modello simile in Italia, applicato nei centri storici delle città più colpite — Firenze, Venezia, i quartieri centrali di Milano e Roma — permetterebbe di distinguere tra il piccolo proprietario che affitta la propria casa per un periodo limitato dell'anno e chi ha trasformato interi palazzi in strutture ricettive permanenti.

Incentivi fiscali per affitti a lungo termine

Invece di solo limitare gli affitti brevi, si potrebbe rafforzare la convenienza degli affitti a lungo termine: ampliare gli incentivi legati al canone concordato raccontato nel Capitolo 5, rendendolo più semplice da usare e più vantaggioso fiscalmente, in modo che diventi una scelta economicamente competitiva rispetto all'affitto turistico, non solo un'opzione residuale poco conosciuta.

Un registro nazionale trasparente

Uno strumento tecnico ma importante: un registro nazionale unico di tutti gli affitti brevi, con codice identificativo obbligatorio per ogni struttura, collegato ai dati fiscali. Oggi in Italia manca un quadro completo e aggiornato di quanti appartamenti siano

effettivamente destinati ad affitti turistici in ogni città — un problema che rende più difficile anche solo misurare la dimensione reale del fenomeno prima di decidere come intervenire.

Investire di nuovo in edilizia popolare

Come raccontato nel Capitolo 7, l'Italia ha una delle quote di edilizia pubblica più basse d'Europa. Un piano pluriennale di investimento in nuova edilizia popolare, magari concentrato nelle città con la pressione più forte sul mercato degli affitti, ridurrebbe la dipendenza totale dal mercato privato per le famiglie a reddito medio-basso, offrendo un'alternativa concreta invece che solo regole sul mercato esistente.

Tassare in modo diverso chi possiede molti immobili

Un'altra proposta discussa in diversi paesi europei: applicare un'imposizione fiscale progressiva in base al numero di immobili posseduti, più alta per chi possiede molti appartamenti destinati alla rendita rispetto a chi ne possiede uno o due. L'obiettivo non è punire la proprietà immobiliare in sé, ma disincentivare l'accumulo speculativo di grandi patrimoni immobiliari residenziali nelle stesse città dove la casa scarseggia per i residenti.

Il ruolo dei comuni

Molte di queste proposte richiederebbero più poteri diretti in mano ai comuni, che oggi hanno strumenti limitati per intervenire sulla materia della locazione, in gran parte regolata a livello nazionale. Un maggiore decentramento su questo tema specifico — sempre nel rispetto delle competenze costituzionali, imparando dalla lezione di Berlino raccontata nel Capitolo 6 — permetterebbe alle singole città di calibrare le regole sulla propria situazione specifica, molto diversa tra una grande metropoli come Milano e una città d'arte come Venezia.

Il punto di questo capitolo

Nessuna di queste proposte, da sola, risolverebbe completamente il problema raccontato in questo libro. Ma insieme rappresentano un cambio di approccio possibile: passare da un vuoto normativo quasi totale, come quello italiano di oggi, a un sistema di regole mirate che protegga sia il diritto dei piccoli proprietari a un reddito legittimo dai propri immobili, sia il diritto di chi cerca casa a trovarne una a un prezzo sostenibile.

Nell'ultimo capitolo vediamo cosa puoi fare tu, da subito, sia come cittadino sia nella tua ricerca personale di un affitto.

Capitolo 10 — Cosa puoi fare tu, adesso

Non sei solo una vittima del mercato

Se sei arrivato fin qui, ora sai che i prezzi degli affitti nelle grandi città italiane non sono il risultato di una legge naturale, ma di scelte precise — o della mancanza di scelte, che è a sua volta una scelta. Questo non risolve da solo il problema di trovare un affitto sostenibile, ma cambia il modo in cui puoi affrontarlo, sia come cittadino sia nella tua ricerca personale.

Nella ricerca di un affitto

Se stai cercando casa, alcune cose concrete possono aiutarti: verifica se il proprietario è disposto a un contratto a canone concordato invece che a canone libero — spesso comporta un affitto più basso in cambio di vantaggi fiscali per il proprietario, quindi un accordo che può convenire a entrambe le parti, non solo a te. Controlla sempre che il contratto venga regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate: un affitto in nero, oltre a essere illegale, ti lascia senza le tutele minime previste dalla legge, comprese quelle sulla durata minima del contratto e sui limiti agli aumenti del canone.

Segnalare canoni fuori mercato o irregolarità

Se sospetti che il canone che ti viene chiesto sia molto superiore ai valori medi della zona, puoi verificarlo

confrontandolo con le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, disponibili gratuitamente online, o con i valori pubblicati da portali immobiliari indipendenti. Se sospetti un affitto in nero, puoi segnalarlo in forma anonima all'Agenzia delle Entrate: chi affitta in nero rischia sanzioni severe, ed è un fenomeno che, riducendo l'offerta regolare, contribuisce a far salire i prezzi per tutti gli altri.

Parlarne, senza vergogna

Difficoltà a trovare casa spesso viene vissuta come un problema personale, quasi una colpa individuale — «non guadagno abbastanza», «ho aspettative troppo alte». Una parte importante di quello che questo libro ha cercato di raccontare è che si tratta, in larga misura, di un problema strutturale, che riguarda milioni di persone nella tua stessa situazione, non un tuo fallimento personale. Parlarne apertamente — con amici, colleghi, sui social, in un'assemblea condominiale o di quartiere — aiuta a togliere quel senso di colpa individuale e a costruire consapevolezza collettiva sul problema.

Condividere questo libro

Come tutti i libri della collana Contropotere, anche questo è pensato per essere condiviso liberamente e gratuitamente. Se conosci qualcuno alle prese con la ricerca di una casa — e probabilmente conosci più di

una persona in questa situazione — condividi questo libro con loro. Più persone capiscono che il problema non è «solo sfortuna», più diventa possibile una pressione politica reale per cambiare le regole raccontate nel Capitolo 5.

Farsi sentire dalle amministrazioni locali

I comuni, come abbiamo visto, hanno margini di manovra limitati ma non nulli sul tema della casa: regolamenti locali sugli affitti brevi, piani per l'edilizia popolare, decisioni urbanistiche che favoriscono o scoraggiano nuova offerta abitativa. Partecipare a consultazioni pubbliche, scrivere al proprio consiglio comunale, sostenere candidati che mettono il tema della casa tra le priorità reali (non solo negli slogan elettorali) sono strumenti concreti, alla portata di qualunque cittadino.

Per finire

Il problema della casa nelle grandi città italiane non si risolve con un singolo gesto individuale. Ma, come per gli altri temi di questa collana, la consapevolezza diffusa resta la preconditione per qualunque cambiamento politico reale. Non sei una goccia isolata in un problema troppo grande per essere affrontato: sei una delle milioni di persone che, messe insieme, hanno il potere di far cambiare le regole.

Grazie per aver letto fino in fondo. Buona diffusione.

Nota sulla trasparenza nell'uso dell'intelligenza artificiale

Questo libro è stato scritto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale, usati per la ricerca preliminare delle fonti, la prima stesura dei testi a partire da una scaletta e da indicazioni editoriali definite dall'autore, e la revisione linguistica e strutturale.

Restano interamente umane: la scelta del tema e la tesi del libro, la verifica di ogni fatto, cifra e citazione contro una fonte primaria o istituzionale prima della pubblicazione, la decisione editoriale finale su cosa viene pubblicato o corretto, e la responsabilità editoriale dei contenuti — che resta in capo all'autore, mai allo strumento di intelligenza artificiale utilizzato.

Questa nota risponde agli obblighi di trasparenza previsti dall'art. 50 del Regolamento (UE) 2024/1689 (AI Act), applicabile dal 2 agosto 2026.

Se trovi un errore, una fonte imprecisa o un'affermazione che ritieni non verificata correttamente, scrivi a redazione@contropotere.com — ogni segnalazione fondata porta a una correzione pubblica del testo. Questo libro fa parte della collana **Contropotere**: gli altri titoli sono disponibili gratuitamente su **contropotere.com**.