

Troppe case, poche abitazioni

Pubblicato: Lunedì 3 Agosto 2026



L'Italia ha più di 35 milioni di abitazioni, e quasi tre quarti sono occupate da chi ci risiede (ISTAT, 2021-2023). Non è un paese a corto di case. È un paese in cui quelle case, costruite per una popolazione che non esiste più, faticano a diventare abitazioni per chi le cerca oggi. Il patrimonio c'è; la sua capacità di tradursi in accesso reale all'abitare no.

Lo scarto è prima di tutto demografico. La popolazione invecchia, le famiglie si accorciano, le persone sole aumentano, e la domanda si concentra dove ci sono lavoro e servizi, mentre lo stock resta dov'era. Da una parte case grandi, ereditate, sottoutilizzate in territori a domanda debole; dall'altra, nelle città attrattive, redditi da lavoro che non reggono più il costo dell'abitare. Le previsioni ISTAT danno le persone sole in crescita fino a 11 milioni nel 2050 e la dimensione media familiare in calo sotto i 2,1 componenti. Uno stock pensato per nuclei numerosi e stanziali deve ora servire una popolazione più anziana e più sola.

Da qui il concetto che tiene insieme il quadro: illiquidità immobiliare, intesa non come difficoltà di vendere, ma come difficoltà di trasformare lo stock in abitazioni socialmente accessibili. Una casa può essere liquida per l'investitore, affittabile a breve o rivendibile, e illiquida per la società, sottratta alla residenza stabile o offerta a canoni fuori misura rispetto ai redditi locali. Non è dunque una crisi di quantità, ma una condizione intermedia e fragile: il patrimonio esiste e fatica a muoversi.

Se questa lettura è giusta, la conseguenza è netta: il futuro non è costruire nuovo, è riattivare l'esistente. E qui la diagnosi smette di essere una tesi da convegno, perché la riconversione è già scritta nelle regole

e nei fondi del 2026. I nuovi Criteri Ambientali Minimi per l'edilizia, in vigore da febbraio, impongono la decostruzione selettiva e il recupero di almeno il 70% in peso dei materiali: chi prezza una demolizione tradizionale sta già sbagliando il preventivo. Il Piano Casa nazionale (legge 116/2026) destina 970 mln € non a nuove costruzioni ma al recupero del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Le misure regionali, in Lombardia già operative, finanziano manutenzione diffusa e recupero di alloggi sfitti. Il verso è coerente con la diagnosi: recuperare, non edificare.

È qui che la realtà complica la tesi. La grande riallocazione dello spazio urbano, quella dei paper e delle esposizioni, si scontra con ciò che arriva davvero in cantiere, ed è meno e più lento. Una parte della dotazione nazionale non è denaro nuovo, ma spostamento di fondi già esistenti. Gli appalti del canale statale si apriranno tardi, con ogni probabilità non prima del 2027, e concentrati sulle città maggiori. Nel breve, il lavoro alla portata delle imprese minori è quello regionale, di taglio contenuto: un intervento medio di manutenzione su alloggi pubblici vale attorno ai 32.000 € (stima su dati Regione Lombardia e ALER, 2026). Anche recuperare costa di più, con l'indice del costo di costruzione salito del 3,3% su base annua ad aprile 2026 (ISTAT, ripreso da ANCE). Da un lato la riconversione dello stock come questione di economia politica; dall'altro la manutenzione di un alloggio sfitto, commessa per commessa. I due piani non si toccano quasi mai.

Per le imprese, inquadrare questa distanza conta più di quanto sembri: nel breve i cantieri a portata sono quelli regionali, di taglio contenuto, e questo cambia come ci si qualifica e su cosa si punta. È per aiutare a leggere questo passaggio che Confartigianato Imprese Varese pubblica a breve una linea guida operativa su appalti, cantieri e fondi 2026 rivolta alle imprese associate.

Il punto non è quale dei due sia vero. Sono veri entrambi, e restano separati finché non si verifica una cosa sola: se le risorse annunciate sono nuove o soltanto rietichettate, e se scendono a una scala che le imprese diffuse sul territorio possano davvero eseguire. Da questo dipende se la riconversione verso il riuso sarà una politica o una diagnosi elegante e ferma. Una società che invecchia, perde giovani e concentra le opportunità in poche città avrà comunque bisogno di rimettere in movimento il proprio patrimonio abitativo. La domanda non è se serva, ma se il modo in cui la stiamo finanziando lo renda possibile.

Mauro Colombo
Amministratore delegato Artser

Fonti

- *Confartigianato Imprese Varese, Appalti, cantieri e fondi. Linea guida operativa 2026 (di prossima pubblicazione).*
- *DL 7 maggio 2026 n. 66, convertito in legge 2 luglio 2026 n. 116 (Piano Casa).*
- *DM MASE 24 novembre 2025 (Criteri Ambientali Minimi per l'edilizia), in vigore dal 2 febbraio 2026.*
- *ISTAT, Abitazioni occupate e non occupate (2021-2023), 2026; Previsioni della popolazione residente e delle famiglie, 2025; Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, 2026.*
- *Regione Lombardia, misure abitative 2026; dati ALER.*

di [Mauro Colombo](#)

