

urban@it

Centro nazionale di studi per le politiche urbane

Urban@it

Centro nazionale di studi
per le politiche urbane

Undicesimo Rapporto sulle città

**Non solo casa.
Ripensare il sistema
dell'abitare**

il Mulino

PRESENTAZIONE DEL XI RAPPORTO DI URBAN@IT

Non solo casa. Ripensare il sistema dell'abitare

UNDICESIMO RAPPORTO SULLE CITTÀ DI URBAN@IT

curato da

Nadia Caruso | *Politecnico di Torino*

Carlo Cellamare | *Sapienza Università di Roma*

Cristina Mattiucci | *Università Federico II di Napoli*

30 gennaio 2026



Urban@it

Centro nazionale di studi
per le politiche urbane

Undicesimo Rapporto sulle città

**Non solo casa.
Ripensare il sistema
dell'abitare**

il Mulino



Centro nazionale di studi per le politiche urbane

PRESENTAZIONE DEL XI RAPPORTO DI URBAN@IT
Non solo casa. Ripensare il sistema dell'abitare

30 gennaio 2026, ore 10.00
Auditorium Enzo Biagi - Sala Borsa
Piazza del Nettuno, 3 - Bologna

Programma 10.30 – 13.00

Accoglienza e saluti istituzionali ore 10.00

Apri i lavori

Mariella Annese | Direttrice esecutiva di Urban@it

Saluti

Matteo Lepore | Sindaco di Bologna

Presentano il Rapporto e coordinano i lavori

Nadia Caruso | Politecnico di Torino

Carlo Cellamare | Sapienza Università di Roma

Cristina Mattiucci | Università Federico II di Napoli

Discutono con gli autori

Marco Bertuzzi | Federcasa

Stefano Betti | Vice Presidente Edilizia e Territorio ANCE

Carlo Testini | Social Forum dell'Abitare

Daniela Barbaresi | Segreteria confederale CGIL

Alessandro Balducci | Presidente Fondazione Housing Sociale

Dibattito con le autrici e gli autori del Rapporto

Conclusioni

Valentina Orioli | La Presidente di Urban@it, Università Alma Mater di Bologna

Programma 15.00 – 17.00

L'abitare in una prospettiva europea

Matthew Baldwin | Responsabile EU Housing Task Force

Discussant

Emily Clancy | Vice-sindaca di Bologna

Conclusioni

Gabriele Pasqui | Presidente del Comitato Scientifico di Urban@it, Politecnico di Milano



Urban@it

Centro nazionale di studi
per le politiche urbane

Undicesimo Rapporto sulle città

**Non solo casa.
Ripensare il sistema
dell'abitare**

il Mulino

INDICE

Presentazione - *Valentina Orioli*

Introduzione - *Nadia Caruso, Carlo Cellamare, Cristina Mattiucci*

I. Governance multilivello per il diritto all'abitare: indirizzi per una politica pubblica - *Angela Barbanente, Marzia De Donno, Sabina De Luca, Camilla Perrone*

II. Casa, lavoro e redditi - *Massimo Bricocoli, Marianna Filandri, Marco Peverini*

III. L'abitare dei soggetti fragili - *Maurizio Bergamaschi, Daniela Leonardi*

IV. Per un'economia politica della crisi abitativa in Italia - *Filippo Celata, Alessandro Coppola*

V. La crisi abitativa europea tra nuove strategie UE e declinazioni nazionali - *Laura Colini, Laura Pogliani*

VI. Politiche abitative tra rigenerazione urbana e qualità dell'abitare - *Francesca Cognetti, Laura Fregolent*

VII. Locazioni accessibili: politiche e Agenzie sociali per l'affitto - *Daniela Festa, Elena Marchigiani*

VIII. Condizioni di efficacia di politiche urbane innovative - *Giovanni Laino, Elena Ostanel*

Conclusioni. Ripensare il sistema dell'abitare - *Nadia Caruso, Carlo Cellamare, Cristina Mattiucci*

Bibliografia

**Indirizzi di policy
e forme innovative
dell'abitare nei contesti
locali italiani.**

A cura di:
Nadia Caruso
Carlo Cellamare
Cristina Mattiucci

INDICE WORKING PAPERS

Introduzione - *Caruso N., Cellamare C., Mattiucci C.*

Parte I – Indirizzi di policy

Esiti del Seminario “Nodi e questioni per una politica nazionale dell’abitare. Verso l’XI Rapporto Urban@it” organizzato da Urban@it a Roma il 14 febbraio 2025

Nodi e questioni per una politica nazionale dell’abitare - *Betti S.*

Per una politica nazionale dell’abitare. Il contributo del Forum Disuguaglianze e Diversità - *De Luca S.*

Bisogni sociali e welfare abitativo - *Mariani, L.*

Il Social Forum dell’Abitare: vertenze e proposte di una rete orizzontale di territori ed esperienze collettive - *Testini, C.*

Il mutualismo e l’orizzonte europeo per una città e un abitare non speculativi - *Zaccaria, R.*

INDICE WORKING PAPERS

Parte II – Esperienze e casi locali

Finanziarizzazione dell’abitare e rigenerazione urbana. Il caso dello Scalo di Porta Romana - *Bortolotti A.*

Dalla città eterna alla città a breve termine: turistificazione e crisi di abitabilità a Roma - *Brollo, B., Esposito, A., Festa, D.*

Supportare gli inquilini “in un mercato impossibile”: l’esperienza delle Agenzie sociali per la casa in Italia - *Brollo, B., Esposito, A., Festa, D., Rossi, I.*

Migrazione e emergenza abitativa nel caso di Torino - *Cafora, S., Colini, L., Furri, F.*

Verso il caporalato abitativo: dalla segregazione allo sfruttamento abitativo in Torino - *Casalegno. I., Mauloni, L.*

Affitti brevi e vulnerabilità abitativa a Napoli: analisi spaziale della pressione di Airbnb e implicazioni per la regolamentazione urbana - *Del Giudice, G.*

Politiche di housing sociale in sistemi a scarsa supply-side immobiliare. L’intreccio tra risposte formali e informali alla domanda abitativa a Roma - *Giovanelli, G., Lucciarini, S.*

La convivenza intergenerazionale come paradigma di una nuova residenzialità: il caso del Condominio Sociale di Napoli - *Giovine, R., Ventre, S.*

Relazioni di lungo periodo tra politiche abitative e progetti di rigenerazione urbana in Emilia-Romagna - *Gulli L.*

Il primo community land trust italiano a Torino: un progetto di abitare bene comune

per una rigenerazione urbana inclusiva, sostenibile e antispeculativa - *Kraemer K.*

La dimensione provinciale nelle politiche abitative. Proposte di governance sinergica - *Mangialardi G.*

Vuoti a rendere. La sfida della partecipazione popolare - *Mangione E., Borghi E.*

L’accesso alla casa per i cittadini stranieri: una questione sempre più impellente - *Marconi, G.*

Abbassare la tensione, ridurre la pressione, invertire la tendenza: la proposta di legge “Alta Tensione Abitativa” per regolamentare le locazioni brevi - *Menegus, G., Salerno, G.M., Wacogne, R.*

Il build-to-rent tra finanziarizzazione e politiche urbane: il caso di Milano - *Mugnano, S., Giannotti Mura C.*

Abitare affordable a Trieste. Mappature locali per immaginare reti integrate tra casa, servizi e spazi urbani - *Novak, V., Frausin, T.*

L’abitare cooperativo nel tempo presente. Esperienze della Cooperativa CCPMS di Reggio Emilia - *Pavarini, R.*

Autorecupero come policy e patrimonio. Due casi fiorentini - *Tosi Cambini S.*

Il PNRR alla prova dell’abitare pubblico: sfide e strategie di co-progettazione nel processo di rigenerazione di Taverna del Ferro, Napoli Est - *Vingelli F., Arillotta, G.*

Strategie territoriali per la tutela del diritto all’abitare di soggetti stranieri.

Prospettive dalla Campania - *Volpe, M.*

Urban@it

Centro nazionale di studi
per le politiche urbane

I temi del Rapporto

Nadia Caruso, Politecnico di Torino

Carlo Cellamare, Sapienza Università di Roma

Cristina Mattiucci, Università Federico II di Napoli

il Mulino

Non solo casa. Ripensare il sistema dell'abitare

L'Undicesimo Rapporto si concentra sulle varie dimensioni dell'abitare

L'abitare è un tema di rinnovata centralità, su cui il dibattito è molto acceso a scala nazionale e locale

L'abitare non è solo la casa: è multidimensionale e interroga le città e le politiche pubbliche

Non solo casa. Ripensare il sistema dell'abitare

Il tema è urgente e gravoso, per molte categorie di persone, che fa emergere la perdurata mancanza di politiche e programmazione adeguate

La postura scelta propone i nodi e le questioni del tema abitativo con un approccio non neutrale e un taglio critico selettivo, per identificare indirizzi di policies, strategie e azioni

Non solo casa. Ripensare il sistema dell'abitare

LE DIMENSIONI DEL PROBLEMA – problema di disponibilità e accessibilità dei dati

1.530 di **famiglie in disagio abitativo** nel 2024 (Osservatorio nazionale ERP di Federcasa),
il 78% in locazione e il 22% in alloggio con mutuo

le **condizioni di disagio abitativo sono differenziate** nei diversi contesti geografici, dalle aree metropolitane (aree in Alta Tensione Abitativa), alle aree interne

769.161 **alloggi pubblici**, di cui però solo il 2,1% viene assegnato ogni anno, poco meno di 16.000 alloggi, a fronte di 350.000 domande in graduatoria

Sfratti – 138.000 nel 2008, moratoria negli anni di pandemia, per risalire a sopra gli 80.000 provvedimenti nel 2022-23

Povertà abitativa – incidenza dei costi abitativi sulle spese familiari

Peso degli affitti brevi sul mercato immobiliare

NON SOLO CASA

Non solo casa. Ripensare il sistema dell'abitare

CONDIZIONI ATTUALI – ricadute a scala locale di processi di scala globale

Finanziarizzazione dell'abitare – ruolo del mercato finanziario e della redditività dell'investimento immobiliare, pervasività e diffusione dei fondi immobiliari

Mutamenti delle condizioni e delle forme dell'abitare – mobilità e internazionalizzazione delle traiettorie abitative, temporalità, multi-località, condizioni ambientali, appartenenza ai luoghi e reti di relazioni

Disuguaglianze e precarietà abitativa determinano: sovraffollamento, bassa qualità abitativa, forme di sfruttamento e nella distribuzione spaziale delle disuguaglianze

Non solo casa. Ripensare il sistema dell'abitare

Necessità di una visione integrata e multiattoriale sulla casa, per la ripresa delle politiche abitative con una solida regia pubblica

Non solo casa. Ripensare il sistema dell'abitare

NODI E QUESTIONI – il taglio interpretativo

I. **Governance multilivello** per il diritto all'abitare

II. **Casa, lavoro e redditi**

III. **L'abitare dei soggetti fragili**

IV . **Per un'economia politica della crisi abitativa**

V . La crisi abitativa europea tra **nuove strategie UE e declinazioni nazionali**

VI. Politiche abitative tra **rigenerazione urbana e qualità dell'abitare**

VII. Locazioni accessibili: **politiche e Agenzie sociali per l'affitto**

VIII. Condizioni di efficacia di **politiche urbane innovative**

Non solo casa. Ripensare il sistema dell'abitare

NODI E QUESTIONI – statements chiave

Governance - È necessaria una svolta strutturale. Riconoscimento del diritto all'abitare come diritto socio-spaziale, fondamentale, riconosciuto dalla Costituzione. Rilancio di una governance multi-livello, orizzontale e verticale.

Casa e redditi - *Affordable housing* - Emerge il ruolo centrale della ricchezza patrimoniale nelle disuguaglianze e nelle forme di disagio abitativo. I costi abitativi influiscono sulle condizioni di povertà (pendolarismo come “trade-off”) e diminuzione degli alloggi in locazione. Necessità di interventi di tutela, di prevenzione e di regolazione.

Soggetti fragili - Ampliamento della popolazione in condizioni di vulnerabilità abitativa. Forme di colpevolizzazione e stigmatizzazione. Approcci diversi per le persone in grave emarginazione: il paradigma *Housing First*.

Non solo casa. Ripensare il sistema dell'abitare

NODI E QUESTIONI – statements chiave

Mercato immobiliare e patrimoni - Italia come Paese patrimoniale e diseguale. Rendite e *rentier*. Immobiliare come strategia di investimento. Necessità di politiche fiscali e forme di regolazione del mercato (come su affitti brevi).

Strategie europee e contesti nazionali - UE utilizza strumenti normativi, finanziari e di governance multilivello, nel quadro della tensione tra coordinamento europeo e autonomie nazionali. Crisi abitativa in tutta Europa. Finanziamenti per ristrutturazione e recupero dell'abitare sociale. Attenzione verso la sostenibilità ambientale.

Rigenerazione urbana - Approccio integrato e sviluppo locale in relazione alla qualità dell'abitare. Necessità di attenzione a spazi e servizi materiali, ma anche riconoscimento di attori locali e cittadini come protagonisti attivi, e di relazioni e forme di cooperazione tra istituzioni.

Non solo casa. Ripensare il sistema dell'abitare

NODI E QUESTIONI – statements chiave

Locazioni accessibili - Crisi del mercato privato dell'affitto. Agenzie sociali per l'affitto come strumento a regia pubblica per mediare tra soggetti privati e terzo settore e la domanda abitativa. Agenzie come osservatori, ma anche supporto economico multilivello e continuo nel tempo. Necessità di territorializzare le politiche per l'affitto sociale.

Politiche urbane innovative - Urgenza di legare politiche abitative e politiche sociali: valorizzare le competenze nel reclutamento all'interno delle pubbliche amministrazioni, attivazione di agenzie locali coinvolgendo il terzo settore, apprendimento istituzionale e cooperazione con attori locali e cittadini.

Non solo casa. Ripensare il sistema dell'abitare

INDIRIZZI DI POLICY

Agire su fattori strutturali problematici con strumenti di regolazione e forme di condivisione, come il forte sbilanciamento verso la proprietà privata

Elaborare una rinnovata dimensione pubblica delle politiche abitative, con azioni dirette e indirette, innovando gli strumenti disponibili, come la leva fiscale

Rafforzare l'integrazione tra abitare e dimensione sociale, attraverso forme di cooperazione e partenariato pubblico-privato a forte regia pubblica

Promuovere politiche integrate, per trattare la questione della casa come parte del welfare, con il sistema dei servizi, la qualità urbana, l'accompagnamento sociale a diversi livelli

Riconoscere le forme innovative dell'abitare nei contesti locali

Discutono con gli autori

Marco Bertuzzi | Federcasa

Stefano Betti | Vice Presidente Edilizia e Territorio ANCE

Carlo Testini | Social Forum dell'Abitare

Daniela Barbaresi | Segreteria confederale CGIL

Alessandro Balducci | Presidente Fondazione Housing Sociale

Dibattito con le autrici e gli autori del Rapporto

Conclusioni

Valentina Orioli | La Presidente di Urban@it, Università Alma Mater di Bologna

Programma 15.00 – 17.00

L'abitare in una prospettiva europea

Matthew Baldwin | Responsabile EU Housing Task Force

Discussant

Emily Clancy | Vice-sindaca di Bologna

Conclusioni

Gabriele Pasqui | Presidente del Comitato Scientifico di Urban@it, Politecnico di Milano