

**Promemoria per incontro con la Commissione HOUS del
Parlamento Europeo
Commissione speciale sulla crisi degli alloggi nell'Unione
europea**



Il mercato immobiliare residenziale in Sicilia ha mostrato nel corso del 2024 segnali di miglioramento, interrompendo la dinamica negativa dell'anno precedente

Per il 2025, anche in virtù del calo dei tassi di interesse, è presumibile ipotizzare un consolidamento della crescita dell'attività transattiva nella regione. In questo contesto in continuo mutamento, la domanda abitativa delle famiglie in Sicilia rimane elevata. Infatti, quest'ultime sono sempre più alla ricerca di un'abitazione caratterizzata da spazi adeguati e confortevoli, in grado di rispondere ai bisogni della vita quotidiana, siano essi routinari o di socialità.

Allo stesso tempo, le nuove esigenze dell'abitare hanno indirizzato la ricerca verso delle unità residenziali collocate in aree urbane c.d. funzionalizzate, caratterizzate dalla presenza di servizi essenziali e attività commerciali.

All'emergere di questo nuovo paradigma abitativo, però non si è ancora associato un altrettanto celere cambiamento nelle condizioni reali.

Risulta importante implementare misure volte alla riorganizzazione degli spazi, incentrate su una maggior presenza di servizi legati al decoro urbano e sullo sviluppo di sistema di trasporto urbano integrato e diffuso sul territorio.

È fondamentale quindi l'inserimento di tali progetti in un piano più ampio di rinnovamento delle città della Sicilia, finalizzato alla riqualificazione delle aree caratterizzate da maggiori criticità grazie alla sinergia tra obiettivi ambientali, sociali ed economici.

Inoltre, in Sicilia, alla mancata valorizzazione delle aree urbane, si affianca la questione dell'emergenza abitativa, che risulta maggiormente circoscritta alla fascia di reddito più bassa.

A conferma di ciò, l'indice di accessibilità elaborato dall'Ance (*) per i capoluoghi della regione Sicilia mostra che, per le famiglie meno abbienti (con redditi inferiori ai 10.500 euro annui - primo quintile di reddito), l'acquisto della casa in quasi tutti i capoluoghi è economicamente insostenibile. In particolare, a Catania, Palermo e Messina le suddette famiglie devono destinare circa il 45% del proprio reddito al pagamento della rata del mutuo, e altrettanto problematica, sebbene meno grave, è la situazione a Enna, Ragusa, Siracusa e Agrigento, dove il rapporto si colloca tra il 32,7% di Agrigento e il 39,1% di Enna. Solo Trapani e Caltanissetta presentano un valore dell'indice (rispettivamente pari a 28,4% e a 22,7%), al di sotto della **soglia critica del 30%**, per la quale l'acquisto della casa è più sostenibile.

Passando alle famiglie della c.d. fascia grigia (famiglie con un reddito compreso tra 10.500 e 17mila euro - secondo quintile), si osserva come le condizioni migliorino, con tutti i capoluoghi di provincia che presentano un valore dell'indice inferiore alla soglia di accessibilità, sebbene con alcune distinzioni.

Infatti, per le città di Palermo, di Catania e di Messina, l'indice restituisce un valore prossimo o superiore al 28%; nei rimanenti capoluoghi il rapporto rata-reddito scende e si colloca tra il 14,3% di Caltanissetta e il 24,6% di Enna. L'elevato impegno economico necessario per l'acquisto della casa ha spinto le famiglie siciliane più svantaggiate a indirizzarsi sul mercato della locazione, nonostante tale segmento non sia esente da criticità.

In tal senso, lo stesso indice di accessibilità elaborato per la locazione evidenzia che nel caso delle famiglie meno abbienti l'affitto per scopi residenziali è proibitivo in quasi tutti i capoluoghi. In particolare, l'indicatore si dimostra superiore al 40% a Palermo, Siracusa, Catania, Messina e Trapani, mentre a Ragusa ed Enna raggiunge il 30%.

Allo stesso tempo, anche Agrigento (28,8%) e Caltanissetta (27,5%), che risultano i capoluoghi con il rapporto canone-reddito più basso, manifestano una limitata accessibilità all'affitto.

Di contro, analogamente a quanto emerso per l'acquisto della casa, l'analisi sulle famiglie appartenenti alla fascia grigia mostra come le difficoltà per tali nuclei siano più sfumate, sebbene non risultino del tutto trascurabili a Messina, Siracusa e Palermo, per le quali l'indice oscilla tra il 27,1% della prima e il 29,2% dell'ultima.

(*) (quote di reddito disponibile che le famiglie possono destinare al pagamento delle rate del mutuo per l'acquisto di un'abitazione, l'indice è definito dal rapporto tra la rata del mutuo funzione del prezzo di compravendita dell'immobile, della durata del finanziamento e del tasso annuo nominale applicato all'importo dello

stesso) e il reddito disponibile delle famiglie al netto dei fitti figurativi. Nel dettaglio per la stima dei prezzi delle abitazioni si è fatto ricorso alla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, mentre per il calcolo del tasso di interesse sono stati utilizzati i dati di CRIF. Parallelamente, il reddito disponibile al netto dei fitti figurativi è stato ottenuto dai dati sull'indagine sui bilanci delle famiglie italiane della Banca d'Italia, attribuendo alle famiglie meno abbienti il livello di reddito associato al primo quintile su base regionale, e a quelle della c.d. fascia grigia il secondo. Per questioni di omogeneità, tutte le variabili oggetto della simulazione sono riferite all'anno 2022; ai fini del calcolo, le variabili prese a riferimento sono: canoni di affitto (contratti ordinari transitori e di lungo periodo) per i capoluoghi di provincia ricavati da elaborazioni sulla banca dati delle locazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate; redditi disponibili al netto dei fitti figurativi su base regionale ottenuti dall'indagine sui bilanci delle famiglie della Banca d'Italia)

Tali evidenze pongono l'accento sulla necessità di un intervento di rigenerazione urbana su larga scala, capace di rispondere alle complesse esigenze delle città moderne e dei loro abitanti. La realizzazione di questi progetti implica un profondo processo di rinnovamento, basato su tre fattori interconnessi: la sostenibilità ambientale, con la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione degli edifici esistenti per diminuirne l'impatto carbonico, in linea con la direttiva europea "Casa Green"; la coesione sociale, attraverso la creazione di spazi comuni e luoghi di incontro che rafforzino il senso di comunità; il trasporto pubblico efficiente, garantito da mezzi moderni a basse emissioni, capaci di collegare capillarmente i quartieri e i principali centri della città.

ANCE ha lanciato una campagna nazionale chiedendo soluzioni contro il disagio abitativo, un'emergenza che purtroppo sta coinvolgendo fasce di popolazione sempre più ampie, a cominciare dai giovani, chiedendo un intervento organico che coinvolga le istituzioni, i capitali privati e gli operatori del settore.

L'Ance sta suggerendo gli strumenti per reperire le risorse per un Piano nazionale pluriennale da 15 miliardi di euro potenziali attingendo da varie voci di fondi pubblici, nazionali e comunitari. "La città deve essere fucina di crescita e avere la funzione di ascensore sociale", sollecitando un partenariato tra pubblico e privato, "uno sforzo corale" per una città inclusiva che contempra "consumo del suolo 'zero'; città per giovani anziani e città che sia capace di adattarsi climaticamente". Da qui le "ipotesi di reperimento delle risorse", per superare il paradosso che "dove c'è lavoro oggi non ci sono case e dove ci sono case non c'è lavoro.

Per un Piano casa pluriennale si potrebbero reperire 15 miliardi di risorse potenzialmente attivabili a valere sulle misure per l'emergenza casa previste a livello nazionale ed europeo.

Dati alla mano, le risorse potrebbero essere reperite nella misura di:

- 1,5 mld per la casa verrebbero dalla riprogrammazione del Pnrr;
- 2,5 mld dalla riprogrammazione dei fondi strutturali 2021-27;
- 6,0 mld dal nuovo Bilancio Ue 2028-2034;
- 3,0 mld dal Fondo sociale per il Clima
- 2,0 miliardi dal Fondo investimenti e sviluppo infrastrutturale 2027-2033.

Le cifre evidenziate dall'Ance delineano un quadro drammatico: spopolamento e urbanificazione provocano forti differenze territoriali con la popolazione al 2040 in rialzo al Nord, lieve calo al Centro e forte calo al Sud, ben 2 milioni in meno come se sparissero intere città. Intanto i prezzi sono alle stelle: tra il 2015 e il 2023 nell'Ue sono aumentati del 48%, gli affitti +18% tra il 2010 e il 2022. In Italia, secondo i dati Federcasa, circa 1,5 mln di famiglie italiane vive in situazione di disagio abitativo.

In Italia a livello nazionale per i 10 milioni di famiglie con un reddito fino a 24mila euro acquistare o affittare la casa è insostenibile nelle grandi città, denuncia l'Ance: per pagare il mutuo si arriva a spendere la metà del reddito, per i meno abbienti anche oltre 2/3. Lo stesso vale per l'affitto. Pesa poi la carenza di alloggi pubblici: nel nostro paese solo il 3,8% delle famiglie vive in abitazioni di edilizia sociale pubblica. Inoltre, quasi il 9% degli alloggi pubblici è sfitto. Pochi i posti letto per studenti fuori sede: circa 62.000 unità, di cui circa 40.000 unità in strutture pubbliche o convenzionate, ossia meno dell'8% dei fuori sede, un livello ben più basso di Francia (23%), Germania (14%) e Spagna (11%).

Investimenti previsti

Con riferimento al 2025, la previsione Ance per gli investimenti in costruzioni è di un calo del -7% su base annua, in peggioramento rispetto alla flessione stimata per l'anno precedente. Tale risultato è fortemente influenzato dall'ulteriore ridimensionamento della manutenzione straordinaria abitativa (-30%), conseguenza diretta dell'abbattimento delle aliquote fiscali, le quali dal primo gennaio 2025 scendono al 50% per gli interventi di riqualificazione abitativa riguardanti la prima casa e al 36% per le seconde case.

La previsione Ance per il 2025, elaborata sui dati di Prometeia, **per il settore delle costruzioni in Sicilia è di un calo degli investimenti del -8,1%** in peggioramento rispetto alla flessione già prevista per l'anno precedente.

Una forte spinta agli investimenti, per risolvere la crisi abitativa potrebbe arrivare dall'Europa, così come preannunciato dalla Presidente Von der Leyen nel discorso all'Unione del 10 settembre scorso a Strasburgo, modificando le norme sugli aiuti di Stato per consentire misure di sostegno agli alloggi.

In particolare, destano preoccupazione e attenzione le parole pronunciate dalla Presidente *“Non è una semplice crisi degli alloggi, è una crisi sociale. Indebolisce il tessuto sociale europeo e la nostra coesione, oltre a mettere a rischio la nostra competitività”*.

Inoltre, un ulteriore contributo potrà arrivare dalla revisione dei fondi Coesione approvata il 10 settembre scorso dal Parlamento Europeo con la quale è possibile destinare risorse a nuovi obiettivi, fra i quali quelli dell'housing sociale, nonché la risoluzione che impegna l'esecutivo a tenere fuori le spese per l'housing sociale dai vincoli di bilancio.