la Repubblica A&F AFFARI&FINANZA

> 2 novembre 2026 alle ore 0:00



I DATI

Gli immobili dei Comuni uno su cinque inutilizzato

La radiografia del Centro Rep ai capoluoghi: dati lacunosi Nel Sud e nelle Isole la quota di fabbricati non utilizzati sale al 27%. Milano regina di entrate da affitti, quasi 100 euro a testa

Raffaele Ricciardi

Recuperare gli alloggi pubblici inutilizzati per soddisfare la fame di abitazioni degli italiani. È uno dei cardini del Piano casa che muove i primi passi per dare risposta all'esigenza di un alloggio accessibile che - ha detto il commissario straordinario, Felice Squitieri, al Saie - interessa 1,5 milioni di famiglie, di cui 250mila in lizza per avere le chiavi di una casa "popolare".

Partire dal patrimonio esistente è il mantra, specialmente nel pilastro che prevede il ripristino di alloggi di edilizia residenziale pubblica (Erp) inagibili per mancate manutenzioni e il recupero di immobili destinati all'edilizia sociale (Ers), con l'obiettivo di recuperare 60mila unità abitative. Sul piatto ci sono 970 milioni al 2030. Un passaggio obbligato prima di muovere le altre gambe - che riguardano i bisogni della "zona grigia" di chi non rientra nell'Erp ma è respinto dai prezzi di mercato, e l'attrazione dei privati per le nuove costruzioni a condizioni accessibili - è la radiografia degli immobili di proprietà pubblica per capire dove si possano mettere le mani.

Un lavoro del Centro di Ricerca sugli Enti Pubblici (Rep, costola di Fondazione Etica) anticipa la ricognizione avviata nell'ambito del Piano e, a giudicare dalla qualità dei dati resi dai Comuni capoluogo al pubblico, le premesse non sono confortanti. Tra il Portale Immobili del Mef e le sezioni di "Amministrazione trasparente" degli Enti la «rendicontazione dei 119 Comuni capoluogo di provincia» analizzati «risulta ancora lacunosa». Ci sono esempi positivi, come Catania, ma a prevalere è la confusione.

Le incongruenze attraversano lo Stivale: lo studio Rep cita il caso di Vibo Valentia, che dichiara sei immobili senza specificare alcun utilizzo; ma dall'altro capo del Paese c'è Bolzano che ne dichiara soltanto uno, demaniale, insieme a un parco sebbene su criteri di classificazione differenti. A Napoli, per intendersi, ci sono oltre 20mila fabbricati. Nella sola casella dell'edilizia residenziale pubblica (Erp), i capoluoghi usa-

la Repubblica
A&F
AFFARI&FINANZA
> 2 novembre 2026 alle ore 0:00



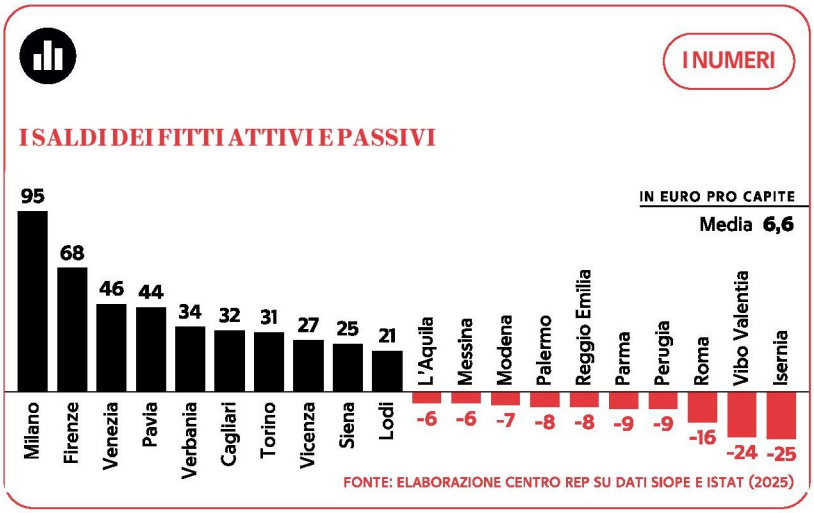
no una tale molteplicità di denominazioni ("alloggi Erp", "alloggi popolari", "residenza popolare" e via dicendo) da rendere difficile l'individuazione di un «glossario comune». Per Paola Caporossi, cofondatrice del Centro Rep «i dati sono un pre-requisito fondamentale sia perché i cittadini possano giudicare l'efficacia delle amministrazioni, sia per costruire politiche pubbliche fondamentali come il Piano Casa».

Ripuliti, per quanto possibile, delle loro incongruenze i dati scansionati da Rep dicono che di patrimonio da destinare a nuova vita ce n'è, eccome: un fabbricato su cinque di quelli in mano ai 119 capoluoghi analizzati è "non utilizzato" o "inutilizzabile". Il 19,2% del totale è dunque candidabile al Piano. Il quadro che emerge è polarizzato: ci sono 45 Comuni con una percentuale di inutilizzo inferiore al 5% e casi come Mantova e Bergamo al Nord o Foggia, Agrigento, Avellino e Taranto al Sud che dichiarano un inutilizzo allo zero per cento: estremo che merita una verifica. E dall'altra parte enti che superano l'80% di inutilizzo, Caserta, Vicenza, Salerno, Potenza e Ragusa. Ragionando per macro-aree, nel Sud e nelle Isole la quota di fabbricati non utilizzati sfiora il 27%, il Nord si ferma poco sopra il 15 per cento. «Il richiamo - aggiunge Caporossi - è alla trasparenza come leva per migliorare la gestione del patrimonio. Parliamo di una potenziale fonte di risorse da destinare all'erogazione dei servizi. I cittadini hanno il diritto di conoscere come vengono impiegati gli immobili, quanto se ne ricava e se ciò è in linea con le migliori prassi». Una domanda alla quale Rep risponde con l'indicatore della gestione economica dei fabbricati pubblici, che - questa volta sulla banca dati Siope e i siti dei Comuni - indica quando il patrimonio genera un'entrata netta oppure la spesa in fitti supera gli incassi. In media ne viene un saldo positivo da 6,6 euro per abitante, con due capoluoghi su tre che incassano più di quanto spendano. Il guadagno maggiore appartiene a Milano che dai suoi beni deriva 95 euro pro capite. Basta citare i 90 milioni incassati dalle griffe per avere vetrine in Galleria, il Salotto meneghino, per capire come si formi quel gruzzoletto: nei documenti si rintracciano ben 17 immobili con canone sopra il milione e 31 sopra i 500mila euro. Anche Firenze (68 euro pro capite) e Venezia (46) sono tra le città più in attivo, in una mappa che vede il Nord in media superare gli 11 euro e il Sud fermarsi sotto i tre euro. Tra le città di coda, anche Roma che "perde" 16 euro pro capite ma, si nota dall'assessorato al Patrimonio, rispetto al 2022 migliora di circa 3 euro grazie a riordino della gestione, regolarizzazione delle concessioni, recupero crediti. Considerando, poi, che una parte degli immobili è destinata a finalità pubbliche che non comportano un rendimento di mercato, ma producono servizi per i cittadini.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

la Repubblica A&F AFFARI&FINANZA

> 2 novembre 2026 alle ore 0:00





① Una veduta di Catania, esempio virtuoso di rendicontazione del patrimonio immobiliare