



> 16 marzo 2026 alle ore 0:00

ALLARME CASA

Immobili comunali, una leva per superare l'emergenza abitativa

Il 60% dei capoluoghi è in attivo nella gestione immobiliare, il 70% ha avviato la rendicontazione. Ma il 10% non pubblica i dati e manca una strategia per rendere gli asset una leva per la crescita

Rossella Savojardo — a pag. 5



In attesa. L'approdo in Cdm della prima fase del Piano Casa continua a slittare

Comuni a confronto: la gestione immobili per il 60% è in attivo

Capoluoghi. Il 70% delle città ha avviato la rendicontazione, il 10% non pubblica i dati. Manca una strategia per rendere gli asset leva di crescita

Rossella Savojardo

Più che costruire il nuovo, la sfida del prossimo decennio sarà riabilitare l'esistente. Dopo anni, l'emergenza abitativa è tornata dirompente sui tavoli della politica nazionale ed europea portando alla luce livelli di accessibilità alla casa - sia sul fronte delle compravendite che su quello delle locazioni - estremamente critici. Mentre in Italia l'approdo in Cdm della prima fase del Piano Casa continua a slittare, la scorsa settimana il Parlamento europeo ha intanto

adottato il primo rapporto dedicato alla crisi abitativa, chiedendo a Commissione Ue e governi nazionali una serie di iniziative per contribuire ad affrontare l'aumento dei prezzi e la carenza di abitazioni, sostenendo non solo la costruzione ma anche la ristrutturazione, con fondi specifici. Nell'era della rigenerazione urbana e del consumo di suolo zero, la gestione del patrimonio immobiliare pubblico diventa quindi una leva



> 16 marzo 2026 alle ore 0:00

strategica per rispondere alla crisi abitativa. In questo campo, i Comuni capoluogo sono chiamati a un doppio compito: l'accountability (il dovere di rendicontare i beni) e la gestione economica attiva delle strutture. Ma come rispondono le città italiane a questa chiamata?

Sul fronte della rendicontazione immobiliare, il percorso delle amministrazioni locali italiane appare ancora a metà strada. Se il 49% dei comuni presenta una documentazione di livello medio e il 24% raggiunge standard qualitativi buoni, resta un consistente fronte critico: il 17% delle amministrazioni offre una rendicontazione scarsa, mentre il 10% una totale assenza di dati consuntivi. Eppure, l'ampiezza della fascia intermedia suggerisce che il gap sia colmabile senza stravolgimenti organizzativi radicali. Si tratta di enti che hanno già introdotto strumenti e procedure di base e che potrebbero, attraverso un rafforzamento mirato e una maggiore disciplina gestionale, compiere un salto di qualità decisivo verso la piena trasparenza.

I dati emergono dall'ultimo rapporto del Centro di Ricerca sugli Enti Pubblici (Rep), che ha analizzato il patrimonio immobiliare pubblico dei Comuni capoluogo tra il 2024 e il 2025. Lo studio ha misurato la performance dei Comuni analizzando due parametri chiave: la qualità e completezza delle informazioni pubblicate (rendicontazione) e l'efficienza economica (gestione), intesa come saldo tra affitti attivi e passivi rapportato alla popolazione residente. Paola Caporossi, co-fondatrice del Centro, sottolinea come la mappatura sia la condizione essenziale per qualunque strategia di valorizzazione: «Il patrimonio immobiliare va utilizzato, ma per farlo è necessario prima censirlo. Senza una conoscenza puntuale dell'esistente, ogni piano d'uso è destinato a fallire. Solo così gli immobili pubblici in disuso potranno essere oggetto di un piano di valorizzazione,

da utilizzare per studentati e per alloggi a prezzi calmierati». Secondo l'esperta, la sfida odierna non riguarda più il semplice adempimento burocratico, ma le modalità con cui esso avviene. Sebbene oltre il 70% dei Comuni abbia intrapreso un percorso di trasparenza superando la mera pubblicazione dei dati catastali, la qualità delle informazioni utili alla programmazione strategica resta estremamente eterogenea.

La mappa della trasparenza disegna infatti un'Italia variegata. A fronte di una media nazionale di efficienza nella rendicontazione fissata a 52 punti su 100, un nucleo di città si posiziona nettamente sopra la soglia, con eccellenze che vanno da Catania e Aosta fino a Caltanissetta, Lucca e Prato. Performance incoraggianti anche ad Andria, Campobasso e Catanzaro. Tra le metropoli, Roma e Bologna superano la media nazionale, mentre Palermo, Napoli, Firenze e Genova si attestano poco sotto. Al contrario, la pubblicazione delle informazioni appare ancora lacunosa a Padova e in centri di minori dimensioni come Latina, Chieti, Bolzano o Grosseto. Positivi i dati sulla gestione economica, oltre il 60% delle amministrazioni riesce a chiudere in positivo il saldo tra canoni di locazione attivi e passivi. Se la media nazionale si ferma a circa 5 euro per abitante, realtà come Milano e Firenze spiccano per la capacità di generare valore, con picchi rispettivamente di 93 e 60 euro pro capite. Un trend virtuoso che coinvolge anche Pavia, Viterbo, Venezia, Torino e Siena, tutte sopra la soglia dei 30 euro, seguite dai buoni risultati di Lodi, Cagliari e Vicenza. Per molti altri capoluoghi il patrimonio è un costo netto. I disavanzi più marcati colpiscono Isernia (-22 euro), Vibo Valentia (-21 euro) e Roma (-18 euro), ma il segno meno pesa anche sui bilanci di Palermo e Genova, oltre a centri come Bergamo, Perugia e Parma dove il peso delle locazioni passive resta una criticità irrisolta. Il caso della Capitale, pur



> 16 marzo 2026 alle ore 0:00

spiccando in negativo, va contestualizzato alla luce del patrimonio immenso difficile da gestire.

«Le radici dei dati di molti Comuni affondano in alcune criticità, tra cui una gestione non sempre coordinata a livello nazionale e una certa opacità che limita la trasparenza delle scelte - conclude Caporossi -. La via d'uscita non richiede nuove leggi, bensì strumenti operativi: modelli di inserimento di dati standardizzati e un sistema di incentivi economici che premi i virtuosi penalizzando chi non rende conto del proprio operato». Se i dati aggregati restituiscono un quadro complessivamente accet-

tabile, l'analisi puntuale rivela una realtà ancora a macchia di leopardo. Migliorare la trasparenza sullo stato degli immobili per i Comuni capoluogo significherebbe trasformare il mattone da mero obbligo contabile a risorsa per rispondere alle sfide dell'abitare senza gravare ulteriormente sulle casse pubbliche.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le sfide riguardano una gestione non sempre coordinata a livello nazionale e un'opacità che limita la trasparenza

Il trend

Gestione del patrimonio immobiliare pubblico delle principali città
In € pro capite



Fonte: rielaborazione Rep di dati Siope