

Ambito Territoriale Bassa Bresciana Orientale

Scenari di coesione sociale La filiera dell'abitare e dell'housing

Vuoto a rendere

Gabriele Rabaiotti
Presidente fondazione casa Amica ETS
presidente@fondazionecasaamica.org

16.04.2026, Montichiari



130 (case) /100 (famiglie)

Quello che vi racconterò interessa, in modo
differente, molte aree del nostro Paese
L'Italia è prima in Europa per numero di case
(130) su numero di famiglie (100)
ma si piazza agli ultimi posti (con Spagna,
Portogallo e Grecia) per quota di case destinate
alla locazione (non più del 20%)

Uno dei temi agganciati alla
questione abitativa ha a che fare con
il 'vuoto'



1000 (ragioni)

Sono vere molte considerazioni che contribuiscono a spiegare la presenza di tante case.

- le seconde e le terze case nei luoghi di villeggiatura
- lo svuotamento e lo scivolamento della popolazione a valle nelle zone di montagna e nelle aree interne
- l'abbandono che segna una serie di piccoli comuni nel centro e nel sud del paese

Ma questo non è sufficiente e non spiega come mai, ad esempio, nelle grandi città che mantengono una capacità attrattiva
(restando in Lombardia pensiamo a Milano, Brescia, Bergamo, ...)

percentuali variabili tra il 15 e il 20% del patrimonio esistente rappresentano il vuoto.



1000 (tipi)

Innanzitutto il vuoto interessa di solito tanto il patrimonio privato quanto il patrimonio pubblico (case popolari che non vengono assegnate).

Inoltre nel comparto privato il vuoto è pieno di tante cose: Case affittate in nero, case per ospitalità e permanenze brevi e brevissime (B&B), case di proprietari 'poveri' che non possono essere ristrutturate, case 'in attesa' di essere riempite, case in attesa di essere 'vendute'.

Se riuscissimo a 'smuovere' questo patrimonio esistente ma inattivo avremmo trovato un modo per aumentare la disponibilità di offerta abitativa senza costruire nuovi volumi e senza consumare nuovo suolo.



2+1 (strumenti)

Per il vuoto pubblico (ammesso che da voi esista) abbiamo due possibilità:

- Recuperare **risorse pubbliche** che possano essere a questo finalizzate (il Piano casa? L'intervento regionale – DGR 5248/2025 -? I Bilanci comunali/Ambito?);
- Attivare iniziative di **'valorizzazione'** (L.R. 16/2016 art. 31) con un passaggio di una parte degli appartamenti SAP a SAS (max per 15 anni)

Per il vuoto privato è possibile attivare un **sistema di 'incentivi e premialità'** (più efficace se affiancato ad un corrispondente sistema di 'disincentivi e penalità') che spinga i proprietari a muovere gli alloggi (vuoti) facendoli entrare nel mercato della locazione concordata o spostandoli dalla locazione privata a quella concordata

Siamo chiamati ad andare incontro alla proprietà (senza offerta non rispondiamo alla domanda)

Oltre ad una fiscalità vantaggiosa che premi la scelta per il canone concordato (svantaggiosa se l'alloggio resta vuoto) è possibile immaginare contributi o forme di garanzia (depositi) che riducano i cosiddetti 'rischi locativi' (mancato rilascio, manomissione, morosità).

Prestate attenzione alla dimensione fiduciaria (che resta la principale forma di 'garanzia')

