

**Rapporto sul simposio**

# **Lavoro e alloggi**

## **La sfida degli alloggi a prezzi accessibili**

**29 – 30 maggio 2025**

**AFB** Bildungs- und  
Energieforum

Pfarrhofstraße 60/a / via Maso della Pieve 60/a

I-39100 Bozen/Bolzano

Tel: +39 0471-254199

info@afb.bz

Rapporto sul simposio  
**Lavoro e alloggi -**  
**La sfida degli alloggi a prezzi accessibili**  
29 e 30 maggio 2025

**"Lavoro e alloggi - La sfida degli alloggi a prezzi accessibili"**: questo il titolo del convegno annuale co-organizzato da AFB ed EZA il 29 e 30 maggio a Bressanone (Italia) e dedicato alla crisi abitativa, una delle problematiche più urgenti a livello europeo. Esperti del settore edilizio, insieme a rappresentanti della politica, dei sindacati e di associazioni attive in campo sociale, hanno analizzato la situazione del mercato immobiliare nei diversi Paesi, l'evoluzione delle politiche abitative e le implicazioni sociali del problema. Il Parlamento europeo (2021), la Commissione europea (2023), i ministri competenti per le politiche abitative nazionali (Dichiarazione di Liegi 2024) hanno richiamato l'attenzione politica sulla carenza di alloggi e le sue ripercussioni sull'occupazione, la qualità della vita e la coesione sociale. I dati sulla domanda immobiliare mostrano che, ai prezzi correnti, la tanto desiderata casa di proprietà rimane fuori dalla portata sia dei soggetti a basso reddito sia delle famiglie di lavoratori dipendenti e autonomi del ceto medio che si rivolgono al mercato privato. Se oltre il 40% del reddito se ne va in affitto, si rischia che quel che resta non sia sufficiente a far fronte al costo della vita.

Alla conferenza hanno preso parte oltre 70 partecipanti provenienti da Alto Adige/Italia, Germania, Austria, Lussemburgo, Repubblica Ceca e Belgio. Il simposio è stato finanziato dall'Unione europea.

Dal dibattito sono emersi tre problemi fondamentali che richiedono risposte al passo con i tempi. Il primo riguarda la classificazione dei bisogni abitativi. Secondo gli esperti, l'attuale domanda di alloggi è molto diversificata. Si vanno riducendo le dimensioni di famiglie e nuclei familiari e le soluzioni abitative devono tenere conto delle esigenze degli occupanti nelle diverse fasi di vita e del reddito disponibile che ne deriva. Tra le variabili principali figurano il luogo di lavoro e il contesto occupazionale: nel settore dell'ospitalità, ad esempio, gli stagionali risiedono spesso in alloggi messi a disposizione dal datore di lavoro. Lo stesso vale per le badanti, che tipicamente vivono presso la sede di servizio. In molti settori è sempre più comune un modello misto, che alterna pendolarismo quotidiano o settimanale a periodi di lavoro da casa. Naturalmente, chi vive vicino al posto di lavoro ha esigenze abitative diverse rispetto a chi si sposta ogni giorno verso le aree metropolitane, dove si concentrano le imprese manifatturiere e i servizi. I giovani hanno carriere lavorative più mobili rispetto al passato, con cambi di impiego frequenti e dunque cercano soluzioni abitative più flessibili, in particolare alloggi in affitto a prezzi più accessibili.

I nuovi modelli abitativi, come il co-housing o le soluzioni intergenerazionali, stanno vivacizzando il mercato immobiliare, rompendo con la tradizionale focalizzazione sui bisogni delle giovani famiglie e tenendo conto del numero crescente di nuclei unipersonali. Colgono nel segno anche le proposte che incentivano gli anziani a trasferirsi da abitazioni grandi ad altre più piccole, in grado di rispondere meglio alle esigenze di cura che aumentano con il progredire dell'età. Riscoperta di recente, la realizzazione di alloggi per i dipendenti rappresenta una soluzione temporanea ad un bisogno urgente. Varie aziende si sono già attivate autonomamente per offrire un tetto ai propri collaboratori, ma spesso si trascura un aspetto cruciale: molti lavoratori migranti con contratti stabili sono interessati a soluzioni abitative durature anche in vista di un ricongiungimento familiare.

Il secondo problema riguarda la domanda di alloggi, oggi profondamente cambiata. La “corsa alla casa” che ha contraddistinto gli ultimi decenni del Novecento non c’è più. In molte regioni, la carenza di manodopera locale ha spinto l’economia a reclutare lavoratori provenienti da Paesi terzi, in particolare dall’Africa e dall’Asia. Questo ha modificato radicalmente la composizione sociale della domanda. Chi proviene da contesti con un tenore di vita e un livello di reddito molto bassi, e arriva nei Paesi dell’UE per lavorare o per avere almeno una chance di un futuro migliore in sicurezza, spesso ha maggior titolo all’assegnazione di un alloggio rispetto ai residenti locali. La situazione si è complicata per il significativo afflusso di rifugiati e richiedenti asilo che hanno bisogno di un posto in cui vivere, ma anche di essere inseriti in programmi di inclusione. Una parte dello schieramento politico ignora deliberatamente la questione, un’altra è prudente nell’attuare politiche abitative orientate al sociale, conscia che il tema può generare tensioni dirimpenti. L’intervento pubblico si limita per lo più a modifiche della politica abitativa, con revisioni delle norme urbanistiche e aggiustamenti alle agevolazioni per l’edilizia abitativa, senza però incidere in modo sostanziale sulle dinamiche del mercato immobiliare. Le misure concrete si rivolgono spesso a gruppi socialmente “neutri”, come il ceto medio, e sono vincolate a criteri di accesso che molte persone in reale difficoltà non riescono a soddisfare. In altri casi, gli interventi vengono rinviati a tempo indefinito.

Affidarsi alla capacità del mercato immobiliare di autoregolarsi o intervenire con una politica abitativa pubblica mirata? È un equilibrio difficile da trovare, che crea tensione. In un mercato immobiliare bloccato, caratterizzato da una scarsa offerta di appartamenti in affitto, prezzi gonfiati e una crescente concorrenza da parte di acquirenti stranieri, prevale la tendenza a mantenere lo status quo, senza incidere in modo significativo sui fattori di mercato più rilevanti. Di conseguenza, è la logica di mercato a dominare: quando l’offerta ristagna o cala e la domanda cresce, i prezzi non scendono e aumentano invece i profitti di costruttori, investitori e speculatori. In questo contesto, i sussidi per l’affitto rappresentano uno strumento essenziale per garantire un alloggio dignitoso alle fasce a basso reddito. Il rischio però è che, a loro volta, finiscano per alimentare la spirale dei prezzi.

Le esperienze nei diversi Paesi evidenziano che il mercato non ritiene sia di sua competenza reperire alloggi a prezzi accessibili per persone a basso reddito e prive di reddito. È qui che entrano in gioco altri attori del mercato, soprattutto enti pubblici e organizzazioni senza scopo di lucro - ed è dovere della politica sostenere il loro mandato e ampliarne gli spazi d’azione poiché si tratta di soggetti che, animati da una responsabilità sociale, antepongono il bene comune al profitto. Tra questi troviamo i Comuni, le imprese edilizie pubbliche, ma anche fondazioni private e cooperative. Con incentivi mirati si potrebbero incoraggiare anche investitori privati a fare un “investimento sociale” nel settore dell’edilizia abitativa accettando margini di guadagno più contenuti. Gli esempi presentati al convegno dimostrano che grazie a una pianificazione oculata, all’adozione di standard qualitativi condivisi e all’impiego di tecniche costruttive collaudate, gli operatori non profit sono in grado di realizzare soluzioni abitative più economiche e, in collaborazione con i Comuni, riescono a negoziare condizioni più vantaggiose sia per l’acquisto che per l’affitto. Anche le cooperative a proprietà indivisa rappresentano modelli promettenti per garantire la disponibilità di alloggi a fini sociali, poiché la proprietà dell’appartamento resta alla cooperativa anche in caso di recesso da parte dell’inquilino.

In ogni caso, l’obiettivo è garantire che la destinazione a fini sociali degli immobili sia permanente. Solo così una quota significativa dello stock abitativo può essere accessibile a famiglie a basso e medio reddito, sotto il controllo di enti pubblici e no profit. Tali soggetti vanno sostenuti non solo nei progetti di riqualificazione ecocompatibile degli edifici esistenti, ma anche nella transizione

verso sistemi di riscaldamento e raffrescamento a basso impatto ambientale. Gli interventi di ristrutturazione con ammodernamento tecnico comportano infatti costi elevati per proprietari e inquilini, spesso superiori alle possibilità economiche di chi ha un reddito medio. È quindi fondamentale potenziare gli incentivi fiscali per la costruzione di abitazioni a bilancio energetico neutro e per la riqualificazione energetica del patrimonio abitativo esistente. Un problema in questo ambito sono i frequenti aumenti di prezzo a carattere speculativo: per contrastarli, è indispensabile un'azione di controllo e coordinamento da parte delle istituzioni pubbliche.

---

**AFB** Arbeiter-, Freizeit- und Bildungsverein  
Energieforum Südtirol

Via Pfarrhof 60/a, 39100 Bolzano

Telefono: +39-0471-254199, Fax: +39-0471-1880494

E-Mail: [info@afb.bz](mailto:info@afb.bz) - Internet: [www.afb.bz](http://www.afb.bz)

In collaborazione con l'*Europäisches Zentrum für Arbeitnehmerfragen* (EZA – Centro europeo per le questioni dei/delle lavoratori/lavoratrici dipendenti) e con il sostegno dell'Unione europea

---