

ALLEGATO 1. DATI E CIFRE DISPONIBILI SUL DIRITTO A UN'ABITAZIONE DIGNITOSA

PER LA CAMPAGNA DEL BICENTENARIO DI GPIC nella Provincia
Europea di Vedruna:

"PER UN PRESENTE CON UN ALLOGGIO DECENTE!"

Data di questa raccolta: agosto 2025

1. SELEZIONE DEI DATI DI REALTÀ SULL'ABITAZIONE

Sulla base dei dati globali e nazionali provenienti da Spagna e Italia¹ forniti da Unanima International (UI), abbiamo approfondito la nostra ricerca in varie fonti per farci carico della realtà intorno alle situazioni dei senzatetto, che non sono solo quelle di quelle persone che dormono per strada.²

Il rapporto dell'UI "*The Hidden Faces of Housing Shortage: Global Perspectives and Ways Forward*",³ insieme ai rapporti di UN-Habitat, mostra che ci troviamo in un contesto globale in cui l'alloggio non è sostenibile per gran parte della popolazione.⁴ Si stima che circa 1.800 milioni di persone, una persona su cinque sul pianeta, vivano senza una casa adeguata.

Dopo questa ricerca, condividiamo alcuni dati reperiti in fonti che riteniamo attendibili e che erano alla nostra portata, sulla crescente violazione del diritto alla casa nei paesi in cui siamo attualmente presenti: Spagna e Italia.

La speculazione e la mancanza di alloggi sociali impediscono sempre più alle famiglie vulnerabili, ma anche ai giovani e ai pensionati, di accedere a un alloggio dignitoso... Quindi sta già colpendo le famiglie a reddito medio.... In Spagna, secondo uno studio di Provivienda, **IL 29,5% DELLE FAMIGLIE (QUASI UN TERZO) VIVE SITUAZIONI**

¹ Cfr. articolo di Maureen Foltz " *FALTA DE VIVIENDA. España, Italia: reflexión general sobre la situación de falta de vivienda: estrategias nacionales*" di Unanima International.

² Nel 2001 nasce Unanima International, una ONG con status consultivo presso l'ONU, focalizzata sulla difesa delle donne e dei bambini che vivono in condizioni di povertà, senzatetto, sfollati e che sono vittime dello sfruttamento delle persone e hanno portato la loro voce alle Nazioni Unite. È composto da 24 congregazioni religiose femminili. Fin dall'inizio, la nostra congregazione delle Carmelitane della Carità Vedruna ne ha fatto parte. Negli ultimi anni ha avuto un impatto sulle Nazioni Unite nella visibilità delle famiglie e delle persone che si trovano in una situazione di senzatetto e nell'attività di lobbying che ha contribuito con altri a istituire una Giornata Internazionale delle Persone in Situazioni di Senzatetto e che questa realtà è presa in considerazione. Termina ufficialmente quest'anno 2025.

³ Può essere scaricato all'indirizzo: <https://unanima-international.org/>

⁴ <https://onu-habitat.org/index.php/vivienda-inviable-para-la-mayoria> e sulle persone che si trovano in una situazione di Senzatetto <https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing/homelessness-and-human-rights#homelessness> Sulla visita in Spagna del relatore delle Nazioni Unite per l'habitat: rapporto preliminare <https://docs.un.org/es/A/HRC/4/18/Add.3>; e la relazione finale 2008 <https://docs.un.org/es/A/HRC/7/16/Add.2>

DI ESCLUSIONE ABITATIVA. In termini assoluti, ciò rappresenta 5,5 milioni di famiglie⁵. C'è una proliferazione di alloggi al di sotto degli standard, cioè famiglie che vivono in una stanza singola ("baraccopoli verticale"), persone che pagano per un turno di 8 ore in un letto, alloggi instabili, malsani e non sicuri, ecc., persone e famiglie che vivono temporaneamente in rifugi, ostelli sociali o ostelli, così come molti altri che vivono per strada, in spazi aperti o in auto. **Nel 2023 il 25,4% della popolazione in Italia e il 7,6% in Spagna VIVEVANO IN FAMIGLIE SOVRAFFOLLATE.**⁶ Alloggi inadeguati e situazioni di insicurezza abitativa colpiscono milioni di famiglie.

Sebbene non esistano cifre ufficiali dettagliate per ogni situazione di senzateetto, i dati disponibili sono allarmanti. Dietro ci sono i volti e le vite di milioni di persone:

In Spagna, nel primo trimestre del 2025 ci sono stati un totale di 7.334 **SFRATTI GIUDIZIARI**, di cui 5.644 per mancato pagamento dell'affitto, il 3,69% in più rispetto al 2024. Gli ultimi dati ufficiali dall'Italia risalgono al 2023: la polizia ha eseguito 21.354 sfratti e 39.373 condanne a sfratto, 30.702 delle quali per ritardi di pagamento non colposi e 74.000 domande di esecuzione degli sfratti sono state presentate agli ufficiali giudiziari.⁷ Entrambi i paesi concordano sull'aumento degli sfratti per incapacità di pagare l'affitto e sul maggiore **IMPATTO SPROPORZIONATO SULLE FAMIGLIE GUIDATE DA DONNE CON MINORI** (tra il 70-80% del totale).⁸

Nel 2023 in Italia, tra il 16,2 e il 45% dei minori – a seconda della zona – viveva in abitazioni con problemi strutturali o di umidità con un alto rischio di sfratto o di esclusione residenziale in diverse regioni, soprattutto in Valle d'Aosta, Piemonte, Lazio, Lombardia e Puglia e il numero medio di **MINORI ESPOSTI A POVERTÀ ASSOLUTA è stato del 12,4% (1,3 milioni di bambini)**. E nel 2024 ha continuato ad aumentare il rischio di povertà o di esclusione sociale tra i bambini italiani di età inferiore ai sei anni, La percentuale è salita al 27,7%, una situazione particolarmente grave nelle regioni meridionali.⁹

⁵ *Provivienda (2023). Prevención y atención de la exclusión residencial: Factores explicativos.*

⁶ https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing&action=statexp-seat&lang=es

⁷ Fonti: **per l'Italia** sono indirette in base ai dati del Ministero dell'Interno, in quanto il link, quando consultato, nega l'accesso alla nota pubblicata da questo Ministero; ma le tabelle pdf con i dati del Ministero sono state pubblicate dalla CGIL-Confederazione Generale Italiana del Lavoro e da Sunia (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari) in chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://files.cgil.it/version/c:YWYzNGJjNWQ0OTU0Y000:OWMONGI3OWEtNDIzOC00/Nota%20Procedure%20di%20sfratto.pdf . I dati generali sono riportati nella lettera dell'Unione Inquilini al Parlamento italiano dell'ottobre 2024 e nella nota dell'Unione Sindacale di Base <https://www.usb.it/leggi-notizia/i-dati-degli-sfratti-del-2023-continuano-a-certificare-il-fallimento-della-legge-n431-del-1998-1527-1.html?> . **Per la Spagna:** comunicato stampa del Consiglio Generale della Magistratura-CGPJ) <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/Consejo-General-del-Poder-Judicial/Oficina-de-Comunicacion/Archivo-de-notas-de-prensa/Los-concursos-presentados-ante-los-organos-judiciales-en-2023-aumentaron-un-52-9-por-ciento-respecto-al-ano-anterior;https://www.poderjudicial.es/cgpj/en/Judiciary/Pressroom/News-archive/Los-concursos-presentados-en-los-organos-judiciales-mantienen-la-tendencia-al-alza-y-en-el-primer-trimestre-del-ano-crecen-un-49-1-respecto-a-2024->

⁸ In Spagna, il 70-80% di questi bambini ha una cifra compresa tra i 18.600 e i 21.000 bambini colpiti da sfratti e, applicando le cifre relative agli sfratti con minori, i bambini colpiti in Italia sono tra i 15.000 e i 17.000. Cfr. per la Spagna <https://www.savethechildren.es/notasprensa/espaaes-el-tercer-pais-europeo-en-el-que-las-familias-tienen-mas-dificultades-para>. Il rapporto promosso dalla Piattaforma Docents 080 realizzato da insegnanti e genitori di 46 scuole di Barcellona, insieme all'Osservatorio DESC, ha rilevato situazioni di alloggi scadenti e sfratti tra i bambini a scuola e il grave impatto di queste situazioni sulla loro vita e sul rendimento scolastico. Cfr. <https://caladona.org/deteccio-de-situacionsdinfrahabitatge-i-desnonaments-en-centres-educatius-de-barcelona/> .

⁹ Dati Eurostat giugno 2025.

D'altra parte, Secondo l'Istituto Nazionale di Statistica, il tasso AROPE, che misura la percentuale della popolazione a **RISCHIO DI POVERTÀ O ESCLUSIONE SOCIALE, AMMONTA AL 34,7% TRA I BAMBINI DI ETÀ INFERIORE AI 16 ANNI IN SPAGNA**, ben al di sopra della media europea¹⁰, **CON LE FAMIGLIE MONOPARENTALI, I MINORI TRA I 13 E I 17 ANNI E QUELLI DELLE Comunità Autonome dell'Andalusia 44,4%, Murcia 43,9% e Isole Canarie 38,6%, i più colpiti.**

La crisi degli alloggi è stata aggravata dalla speculazione e dalla carenza di alloggi sociali. **L' AUMENTO DEI PREZZI DI AFFITTO E ACQUISTO** rende sempre più difficile l'accesso ad una delle case disponibili in Italia e Spagna. Secondo la Banca di Spagna¹¹, il 40% delle famiglie in affitto in Spagna è costretto a destinare oltre il 40% del proprio reddito lordo disponibile all'abitazione (considerata un onere finanziario), una percentuale che scende al 28% in Italia, un punto in più rispetto alla media UE.

Il sovraccarico finanziario è molto maggiore per le famiglie vulnerabili: tra il 14 e il 20% di loro spende quasi tutto il proprio reddito mensile per l'affitto e le utenze, soprattutto nelle aree in cui si concentra l'attività economica e turistica. La metà delle famiglie delle città, una volta pagato l'affitto, vive in una situazione di grave povertà.¹² **IL 3% DELLA POPOLAZIONE SPAGNOLA VIVE IN UNA STANZA, condividendo un appartamento**¹³. La Spagna è stata avvertita dall'Unione Europea riguardo alla percentuale significativa di **FAMIGLIE CHE AFFRONTANO UN GRANDE SFORZO ECCESSIVO**, fino al 73% del loro reddito e ha esortato il governo spagnolo a garantire un alloggio dignitoso.¹⁴

Questa situazione incide gravemente sulla salute mentale e sulla coesione sociale, generando esclusione e difficoltà per lo sviluppo della vita.

Nonostante ciò, e a differenza di alcune campagne mediatiche, **IL 92% DELLE FAMIGLIE PAGA L'AFFITTO OGNI MESE**. Secondo i dati dell'Istituto Nazionale di Statistica per settembre 2023, **LE OCCUPAZIONI DI ALLOGGI SONO DIMINUITE IN SPAGNA DI CIRCA IL 30%**, con un totale di **15.289 case occupate**, nella maggior parte dei casi si tratta di situazioni di occupazione abusiva di case vuote, che rappresentano **lo 0,06% del totale dello stock residenziale spagnolo**¹⁵ **E in Italia nel 2023 c'erano 50.000 case occupate, che rappresentano lo 0,16% del totale del patrimonio residenziale**. Di queste, 30.000 sono case pubbliche e il resto sono

¹⁰ La media europea es del 24,8%.

¹¹ Banco de España (2024). *El mercado del alquiler de vivienda residencial en España: evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo*. Documentos Ocasionales, N° 32.

¹² Secondo il rapporto *Vivere in affitto: insicurezza garantita dalla legge*, pubblicato dall'Istituto di ricerca urbana di Barcellona (IDRA) nel dicembre 2024, che studia la situazione abitativa in Spagna.

¹³ Nessun dato disponibile per l'Italia.

¹⁴ <https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living%20conditions%20in%20Europe%20-%20housing&action=statexp-seat&lang=es> ; l'report della Banc d'Espanya, ottobre 2024: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadas/DocumentosOcasionales/24/Fich/do2432.pdf

¹⁵ I dati del Ministero dell'Interno: l'usurpazione delle abitazioni da parte delle banche è diminuita del 36% e l'appiattimento delle abitazioni private è diminuito del 29%. In media, l'80% degli immobili occupati illegalmente appartiene a banche, fondi di investimento o Sareb, anche se in luoghi come la Galizia questi rappresentano il 90% del totale.

private.¹⁶

In **Spagna**, insieme all'aumento dei prezzi, si percepisce una **MANCANZA DI CERTEZZA GIURIDICA** dei proprietari di fronte ai mancati pagamenti da parte degli inquilini e agli investimenti necessari per la loro riabilitazione, e questo li spinge a scegliere di vendere l'immobile o di non utilizzarlo, anche se, secondo i dati disponibili, vediamo che i mancati pagamenti e le occupazioni abusive sono una realtà rara. Ci sono il 14,4% di **CASE VUOTE (3.837.328)**, oltre a 2.514.511 case per uso sporadico e 943.924 case per meno di un mese. Questa situazione peggiora l'accesso agli alloggi esistenti.¹⁷

Inoltre, sia in Spagna che in Italia, molte **CASE RESIDENZIALI SONO DIVENTATE ALLOGGI AD USO TEMPORANEO -UTV-** per turisti, studenti e altri usi stagionali e raggiungono già il 50% nelle aree stressate, *al di sopra della media dei paesi dell'UE*¹⁸ e quindi eludono le norme di contenimento dei prezzi. In Italia, dal 2019, a causa del boom degli affitti turistici, circa 230.000 abitazioni hanno cessato di avere un uso residenziale permanente: quasi 110.000 hanno cessato di essere disponibili per l'affitto residenziale e più di 120.000 per affitti di oltre tre anni.

D'altra parte, in **Italia** si stima che ci siano il 5-6% di **SOCIAL HOUSING** in uso -circa 700.000- e ci sono altri **100.000 SOCIAL HOUSING VUOTI** in attesa di fondi per la loro riabilitazione, mentre ci sono 652.000 famiglie in situazione di senzatekto in attesa di un housing sociale pubblico, con tempi di attesa per l'assegnazione che possono arrivare a dieci anni. C'è una certa capacità ricettiva, anche se il sovraffollamento e la durata limitata dei soggiorni nelle case popolari sono un problema.

E in **Spagna** c'è un'offerta del 3,4% di **alloggi pubblici** con circa 318.000 alloggi sociali.¹⁹ Secondo i calcoli del Gruppo ViSO, in Spagna sarebbero già necessarie 814.000 case popolari e a prezzi accessibili²⁰ e altre 1.822.000 per alleviare la situazione nei prossimi 10 anni, tra cui l'edilizia sociale (332.000) e l'edilizia abitativa a prezzi accessibili (1.490.000)²¹ al fine di alleviare l'attuale crisi abitativa nelle famiglie in

¹⁶ Per l'Italia non ci sono dati che distinguano le case dei grandi investitori dalle case dei privati, o se siano vuote o occupate. I dati citati provengono da Federcasa.

¹⁷ A Madrid ci sono 97.178 case vuote, Barcellona ha più di 75.000 case vuote e città come Valencia, Vigo e Siviglia hanno più di 20.000 case vuote nei loro comuni. Consulta la mappa aggiornata delle abitazioni vuote per città nell'Osservatorio: <https://provivienda.org/observatorio/causas-del-problema/parque-de-vivienda/> L'uso è considerato inferiore a un mese quando il consumo è compreso tra la soglia minima e i 250 Kwh; e l'uso sporadico se è compreso tra 261 e 750 Kwh.

¹⁸ Dati dell'INE Spagna 2023: su un totale di 26.623.000 case esistenti, 3.837.000 erano vuote e 3.400.000 hanno avuto un uso sporadico per meno di un mese in molte occasioni, e c'erano circa 16.000 case occupate. Secondo il rapporto 2024 della Banca di Spagna, solo nelle cinque province più stressate (Madrid, Barcellona, Valencia, Alicante e Malaga) si è accumulato un deficit abitativo superiore al 50%.

¹⁹ È in coda all'Europa nell'edilizia sociale accanto a Romania, Croazia, Estonia o Portogallo ... cfr. Eurostat <https://ec.europa.eu/eurostat/web/main/home>; Dati Spagna-Europa e confronto degli alloggi sociali in affitto per città, per <https://provivienda.org/observatorio/causas-del-problema/parque-de-vivienda/> di proprietà.

²⁰ <https://elpais.com/economia/vivienda/2024-10-13/la-nueva-trampa-de-la-vivienda.html>

²¹ Alloggi sociali per famiglie con una quota di impegno superiore al 40% che guadagnano meno di 2.000 euro e alloggi a prezzi accessibili per famiglie con una quota compresa tra il 30-40% e un reddito pari o inferiore a 2.500 euro. Ciò richiederebbe uno sforzo di investimento di circa 250.000 milioni di euro, quasi quanto l'Agenzia delle Entrate incassa in un anno. Gli investimenti pubblici attuali sono dello 0,15%, mentre nella sanità sono del 7,8%, 4,9% e oltre il 2,48%.

cui l'alloggio rappresenta uno sforzo superiore al 30% del reddito; per il 38,6% delle famiglie.

LA MEDIA EUROPEA È DEL 9,3% DI EDILIZIA SOCIALE, SUPERATA IN ALCUNI STATI COME OLANDA (30%), Danimarca e Svezia (20%), Francia (17%) e Regno Unito (19%) e gli stati sono incoraggiati a garantire che il costo delle abitazioni e delle utenze non superi il 30% del reddito, con particolare attenzione alle aree stressate e a limitare l'autorizzazione preventiva dell'attività di turismo residenziale.

Per quanto riguarda la **COSTRUZIONE DI NUOVE CASE**, la Spagna e l'Italia hanno avuto un **BASSO TASSO GENERALE DI COSTRUZIONE** negli ultimi anni. Quella dell'Italia è la più bassa d'Europa con 1,6 ogni 1000 abitazioni esistenti ed entro il 2024 in Spagna sono state costruite 100.980 abitazioni, il 14% in più rispetto agli anni precedenti e, di queste, 14.371 - più del 13% - sono protette. Ma questo non basta. Secondo il Consiglio economico e sociale, ogni anno sarebbero necessarie 150.000 nuove case. Le misure applicate finora sono solo palliative, dato che si tratta di un problema strutturale.²²

Secondo l'ultimo rapporto sull'emancipazione giovanile del Consiglio spagnolo della gioventù, **UNA PERSONA DI ETÀ INFERIORE AI 35 ANNI CHE VUOLE VIVERE DA SOLA DEVE DEDICARE OLTRE IL 90% DEL PROPRIO STIPENDIO AL PAGAMENTO DELL'AFFITTO**, il che spiega i dati sull'emancipazione giovanile che si collocano in fondo alla classifica europea, al 15,2%.

IN SPAGNA, L'AUMENTO DEI PREZZI colpisce tutti i tipi di abitazioni, nuove e di seconda mano, così come gli affitti, a causa di una domanda molto più alta dell'offerta, della mancanza di terreni e manodopera nell'edilizia, e dell'aumento dei costi di costruzione.

I dati Eurostat mostrano che, nel primo trimestre del 2025, i prezzi delle case in Spagna sono cresciuti del 12,3% su base annua, mentre in Italia sono diminuiti dello 0,2%. L'Osservatorio sull'edilizia a prezzi accessibili di Provivienda sottolinea che il prezzo medio delle vendite di case in Spagna nel 2025 è aumentato tra il 10 e il 14%, a seconda della provincia. Dal 2010, in Spagna, il prezzo di acquisto è cresciuto del 57,9% e quello degli affitti del 27,8%, ma anche così le vendite sono cresciute del 20% nella prima metà del 2025.

La situazione in Italia è diversa: dal 2010 il prezzo di acquisto delle abitazioni è sceso

Il Gruppo ViSO è un think tank multidisciplinare di esperti nel settore sociale e immobiliare per muoversi verso un nuovo modello sostenibile di edilizia sociale e a prezzi accessibili in Spagna, che propone queste figure insieme a programmi di supporto socio-lavorativo che rendono possibile la sostenibilità del modello, dalla concezione dell'alloggio come infrastruttura di base. "Si tratta di offrire una casa sia a persone e famiglie con difficoltà di accesso all'alloggio – giovani, lavoratori con stipendi bassi o prossimi alla pensione – sia a coloro che si trovano in situazioni di vulnerabilità o a rischio di vulnerabilità, che devono essere aiutati nella loro evoluzione attraverso programmi di sostegno socio-lavorativo che rendano possibile la sostenibilità del modello. L'edilizia sociale deve essere concepita come un'infrastruttura di base". (Cfr. <https://elpais.com/economia/2025-02-20/un-grupo-de-expertos-calcula-que-espana-necesita-18-millones-de-viviendas-sociales-y-asequibles.html> ; <https://visogruppo.org/>; <https://www.ingeus.es/visogruppo/>; <https://observatorioinmobiliario.es/noticias/organizaciones/nace-viso-el-grupo-de-trabajo-que-defiende-un-nuevomodelo-de-alquiler-2/>

²² La Vanguardia, del 29 maggio 2025, con i dati del rapporto annuale del CES: *L'alloggio è il "buco nero" che inghiotte il miglioramento dei redditi.*

del 5%, mentre gli affitti sono aumentati tra il 7 e il 9%.

In generale, c'è un divario tra l'aumento dei salari e i maggiori aumenti dei prezzi delle case e del costo della vita, che è più pronunciato in Spagna,²³ dove la ripresa economica ha aumentato le disuguaglianze sociali, il divario tra reddito e spesa che avvantaggia i redditi elevati e danneggia le famiglie più vulnerabili.

La scarsa offerta esistente ha fatto sì che **in Italia** ci fossero 13 **PERSONE INTERESSATE PER OGNI APPARTAMENTO IN AFFITTO DISPONIBILE** a settembre 2024, variabili a seconda della località: a Verona 42, a Forlì 37, a Prato 33, a Trento 32, a Roma 29, 23 a Torino e 21 a Firenze.

In Spagna, i dati di giugno 2025 mostrano che **il numero medio di contatti ricevuti per ogni casa in affitto è stato di 38**, ma con cifre molto disparate a seconda delle capitali: 109 persone a Vitoria, 95 a Barcellona, 80 a Guadalajara, 75 a Tarragona, 72 a Pamplona, 70 a Lleida, 64 a Palma, 44 a Madrid, 41 a Bilbao e San Sebastián, 38 a Valencia e Malaga, 36 a Siviglia, 14 a Granada e Segovia, 12 a Orense e Ceuta e, il più basso a Salamanca e Cáceres con 9.²⁴

IN ENTRAMBI I PAESI, C'È UNA CULTURA TRADIZIONALE CHE TENDE A POSSEDERE UNA CASA. In Spagna, la cifra è in calo a causa della mancanza di accesso. Attualmente, il 73,7% è proprietario o ha il diritto di utilizzare la propria casa, rispetto all'82% del 2018²⁵. Il numero di comproprietari è in aumento e il 18,7% delle famiglie vive già in affitto, per integrare il proprio reddito. Il 15,4% ha un affitto a prezzo di mercato, il 3,4% delle famiglie ha un affitto inferiore al prezzo di mercato e il 6,1% vive in una casa ceduta.²⁶ Nel 2024 le persone fisiche detenevano il 90,8% delle abitazioni e il resto era diviso tra persone giuridiche (2,3%) e altre entità non giuridiche (6,9%).

Le case nelle mani delle **GRANDI SOCIETÀ (MEGATENANTS)** con più di 50 case, sono poco più dell'8% del normale stock di case in affitto in Spagna, **CONCENTRANDO CIRCA 185.000 CASE AFFITTATE** (dati della Banca di Spagna),²⁷ questa cifra è la somma dei depositi depositati in 11 Comunità Autonome

²³ Sulla base dei dati di Eurostat e dell'Istituto nazionale di statistica, luglio 2025: <https://www.rtve.es/noticias/20250704/espana-zona-euro-creceprecio-vivienda/16651647.shtml> ; Vedi su costruzione di alloggi Spagna e aumenti dei prezzi, al 30 marzo 2025: <https://www.elmundo.es/economia/vivienda/2025/03/20/67dc4e7afdddf69a38b45b3.html>. Dati Eurostat: <https://eulerpool.com/en/macro/italy/homeownership-rate>. Confronto dei prezzi delle case con gli stipendi aggiornati per ogni provincia della Spagna: <https://provivienda.org/observatorio/causas-del-problema/precio-decompraventa/>.

²⁴ Dal portale Idealista, dati del 18 settembre 2024 per l'Italia e giugno 2025 per la Spagna. Cfr. Osservatorio degli alloggi a prezzi accessibili dell'Associazione Provivienda: <https://provivienda.org/observatorio/causas-del-problema/precide-compraventa/> che confronta anche il prezzo delle abitazioni con i salari in ogni provincia.

²⁵ Si stima che, approssimativamente, solo il 60% sia proprietario privato dell'abitazione in cui risiede e il resto sia usufruttuario.

²⁶ I dati dell'Istituto Nazionale di Statistica, che conta sia il proprietario che le altre persone residenti nell'abitazione.

²⁷ NY Times 25 aprile 2025: <https://www.nytimes.com/es/2025/04/25/espanol/mundo/espana-alquiler-pisos-crisisvivienda.html>; CIVIO, 2 aprile 2024: <https://civio.es/poder/2024/04/02/caixabank-y-blackstone-los-dos-mayores-caseros-del-pais-suman-cerca-de-41-dot-400-viviendas-alquiladas/>. Intestatari catastali: https://www.catastro.hacienda.gob.es/esp/estadistica_3.asp.

e non include le case con deposito non obbligatorio o quelle in altre Comunità Autonome. Di questi, i grandi fondi "avvoltoio" o²⁸ **SOCIMI rappresentano più di 115.000 CASE IN AFFITTO**²⁹. CaixaBank e Blackstone da sole possiedono più di 41.000 case e SAREB altre 37.716.

Alcuni individui accumulano anche fino a 700 case. Sebbene le società abbiano una bassa percentuale di case rispetto al totale, queste, insieme alle grandi società e a SOCIMIS, possono dominare l'aumento dei prezzi di mercato per la speculazione poiché hanno vantaggi fiscali e grandi fondi sostenuti da investitori internazionali; e se ne vanno quando non gli porta profitto, come sta accadendo in Catalogna, dall'applicazione della legge sulla casa nelle zone di tensione.³⁰

Per quanto riguarda l' **ITALIA**, Eurostat ha riferito che **IL TASSO DI PROPRIETÀ DELLA CASA È AUMENTATO DI 7 DECIMI NEL 2024**, attestandosi al 75,9%. Non esiste un inventario nazionale, tuttavia, secondo Istat/Omi e Idealista 2024-2025, si stima che circa **il 7% del patrimonio abitativo residenziale sia in mano a persone non fisiche** – circa 2,5 milioni di abitazioni – senza distinguere le azioni speculative dei fondi "avvoltoio" dai fondi istituzionali.³¹

Infine, per quanto riguarda le persone che ora vengono chiamate **PERSONE IN UNA SITUAZIONE DI STRADA perché vivono per strada, o in auto o in alloggi scadenti, e anche per quanto riguarda coloro che vivono in rifugi e rifugi sociali temporanei, abbiamo riscontrato che:**

- **In SPAGNA c'erano un totale di 28.552 senzatetto assistiti nei centri di assistenza**, secondo gli ultimi dati dell'INE 2022. Di questi, 7.277 sono senzatetto, 11.498 vivono in ostelli e centri di accoglienza e altri 9.778 in appartamenti e pensioni temporanee. In altre parole, in media, su 100.000 persone, 86,6 sono senzatetto. Questa cifra è molto più alta se si calcola che le ONG che servono queste persone, come la Caritas, che, nel 2023, ha servito **42.336 SENZATETTO**, il che mostra l'invisibilità di coloro che vivono in

²⁸ L'origine di questi fondi opportunistici, chiamati "fondi avvoltoio", è nella crisi bancaria del 2011, quando l'Europa decise di salvare le banche privatizzando gli asset salvati attraverso banche "cattive" come la SAREB – Company for the Management of Assets Proceeding from Banking Restructuring – in Spagna o l'irlandese NAMA. Questi fondi opportunistici hanno acquistato centinaia di migliaia di debiti non pagati dalle banche a prezzi bassi, al fine di realizzare un profitto. Un'indagine sui proprietari di aziende europee: <https://cities4rent.journalismarena.media/> che ha vinto il Premio Europeo per l'Innovazione 2022.

²⁹ https://diariosabemos.com/nacional/los-fondos-buitre-acaparan-mas-de-115-000-viviendas-de-alquiler-en-espana_352314_102.html articolo del 22 aprile 2023, aggiornato il 2 luglio 2024. Elenco aggiornato mensilmente delle case SAREB: <https://www.sareb.es/>.

³⁰ Con l'applicazione in Catalogna del tetto agli affitti della nuova legge spagnola sulla casa, questi fondi stanno mettendo in vendita case in affitto sul mercato al dettaglio alla scadenza del contratto, per prendere i fondi dove c'è un mercato libero. <https://cincodias.elpais.com/companias/2025-01-13/los-grandesfondos-salen-de-cataluna-con-la-venta-de-centenares-de-viviendas-por-el-tope-del-alquiler.html>

³¹ Senza dati specifici sui fondi avvoltoio in quanto tali, i dati italiani si riferiscono al totale del patrimonio immobiliare gestito da **fondi immobiliari e REIT** che sono società – Real Estate Investment Trusts – soggette a tassazione molto bassa, che investono in asset immobiliari per generare reddito, di cui devono distribuire il 90% sotto forma di dividendi tra i loro investitori.

baracche, roulotte o sono in attesa di sfratto nelle statistiche ufficiali.³²

- **In ITALIA, a novembre 2024 c'erano QUASI 100.000 SENZATETTO**, contando solo i cittadini italiani e stranieri con permesso di soggiorno valido. Non ci sono altre cifre che includano le persone che erano senza fissa dimora, in quanto non sono nei registri ufficiali perché non hanno la documentazione di residenza.³³ In questo paese, i migranti costituiscono una parte significativa della popolazione senza fissa dimora, più che in Spagna.

Oltre ai fattori personali, ai problemi di salute mentale e alla mancanza di sostegno sociale che possono contribuire alla mancanza di una casa, ci sono fattori sociali ed economici, in particolare la mancanza di alloggi disponibili, che peggiorano la mancanza di accesso a un alloggio dignitoso e aumentano il numero di persone e famiglie che vivono per strada.

2. SELEZIONE DEL DIRITTO INTERNAZIONALE, EUROPEO E NAZIONALE. LEGISLAZIONE SUL DIRITTO A UN ALLOGGIO DIGNITOSO

Il diritto alla casa è proclamato a livello internazionale in:

- Art. 25.1 della Dichiarazione Universale dei Diritti dell'Uomo.
- Art. 11.1 del Patto internazionale relativo ai diritti economici, sociali e culturali e delle risoluzioni delle Nazioni Unite del 19 giugno 2020.³⁴
- Si tratta di un diritto che fa parte della call to action internazionale dell'Agenda 2030, esplicitamente contenuta nell'**Obiettivo di Sviluppo Sostenibile n. 11**, nel suo target 1: "*Entro il 2030, garantire l'accesso a tutte le persone a un alloggio e a servizi di base adeguati, sicuri e convenienti e migliorare le baraccopoli*", e altri SDGs correlati come l'SDG n. 1 sulla lotta alla povertà.

In EUROPA è riconosciuto per:

- Articolo 31 della Carta sociale europea riveduta.
- Art. 34, paragrafo 3, della Carta dei diritti fondamentali dell'UE (2000).

³² Dal Ministero degli Affari sociali: <https://www.dsca.gob.es/ca/derechos-sociales/servicios-sociales/personassin-hogar>. Articolo dell'8 agosto 2025: <https://cadenaser.com/nacional/2025/08/08/la-bendita-pelota-de-futbol-es-la-salvacion-de-la-seleccion-espanola-de-personas-sin-hogar-perdi-el-control-de-mi-vida-por-completo-cadena-ser/>

³³ Dall'8 novembre 2024: <https://www.elperiodico.com/es/sociedad/20241108/italia-aprueba-personas-sinhogar-acceder-medico-cabecera-111515815>; <https://www.rtve.es/noticias/20241021/caritas-atiende-13784-personas-sin-hogar-invisibles-estadisticas-oficiales/16296433.shtml?utm>

³⁴ <https://docs.un.org/es/A/HRC/RES/43/14>

- La risoluzione del Parlamento europeo del 21 gennaio 2021 sull'accesso a un alloggio dignitoso e a prezzi accessibili per tutti³⁵, che invita la Commissione e gli Stati membri a garantire la parità di accesso a un alloggio dignitoso per tutti come diritto fondamentale, attraverso la legislazione applicabile.
- Dall'altro lato, la Grande Camera della Corte di Giustizia dell'Unione Europea (CGUE)³⁶ ha stabilito il 22 settembre 2020 che, per motivi imperativi di interesse generale nella lotta alla carenza di alloggi e al mantenimento dell'equilibrio funzionale del territorio, gli enti locali possono disciplinare meccanismi di autorizzazione e limitazione dell'attività di turismo residenziale.
- Inoltre, il 30 gennaio 2025 è stata costituita al Parlamento europeo la commissione speciale sulla crisi degli alloggi nell'Unione europea (HOUS), con il mandato di *"analizzare le cause profonde della carenza di alloggi, valutare l'efficacia dei finanziamenti e delle regole dell'UE e individuare soluzioni sostenibili e convenienti"*.³⁷

In **ITALIA**, diversi articoli della Costituzione tutelano le condizioni di vita dignitose che, in termini abitativi, sono state specificate nella legge 457/1978 sull'edilizia abitativa pubblica, nella legge 431/1998 che disciplina l'affitto e la tutela degli inquilini e nella legge 9/2007 che istituisce misure per l'emergenza abitativa. Il governo italiano ha introdotto leggi per migliorare l'accesso all'assistenza sanitaria per i senzatetto, vincolando l'accesso all'anagrafe comunale piuttosto che a un indirizzo permanente.

In **SPAGNA**, l'articolo 47 della Costituzione spagnola nel 1978 protegge "il diritto a godere di un alloggio dignitoso e adeguato" e l'articolo 33 evidenzia la funzione sociale del diritto alla proprietà privata. Questo tema è affrontato nella Legge 12/2023, del 24 maggio, sul diritto all'abitazione, che stabilisce un quadro nazionale, sebbene le competenze spettino alle Comunità Autonome³⁸. Esiste una Strategia Nazionale per combattere la carenza di alloggi (2023-2030) per la quale sono in corso alcune iniziative *Housing First*. L'aggiornamento della legge è stato pubblicato il 28 febbraio 2025³⁹ con nuove disposizioni per proteggere le persone vulnerabili, fermare gli sfratti e affrontare i mancati pagamenti, scoraggiare le case vuote e quelle ad uso temporaneo da parte di grandi proprietari, soprattutto nelle aree stressate, tra le altre misure.

In entrambi i paesi, **la legislazione di molti comuni deve essere rivista in conformità con le raccomandazioni europee**.⁴⁰ E, secondo Housing Rights Watch,

³⁵ https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2021-0020_ES.html e la scheda informativa sulla situazione europea: <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/es/sheet/353487/la-crisis-de-la-vivienda-en-la-union-europea>

³⁶ <https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=231406&pageIndex=0&doclang=es&mode=req&dir=&occ=prima&parte=1&cid=3788247>

³⁷ <https://www.europarl.europa.eu/committees/es/hous/home/highlights>

³⁸ Solo 6 Comunità Autonome: Catalogna, Navarra, Asturie, Galizia, Paesi Baschi e Isole Canarie, applicano la legge sugli alloggi per le aree stressate, nel marzo 2025: <https://www.businessinsider.es/vivienda/unicas-comunidadeshan-declarado-zonas-tensionadas-alquiler-ley-vivienda-1445428>

³⁹ La prima legge del 2023 e il testo aggiornato 2025 sono scaricabili all'indirizzo: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203&tn=1&p=20250228>

⁴⁰ Vedere la relazione della commissione per l'occupazione e gli affari sociali del Parlamento europeo sull'accesso a

in Spagna c'è preoccupazione per le politiche locali che potrebbero criminalizzare i senzatetto. Sia in Spagna che in Italia, i senzatetto incontrano spesso ostacoli all'accesso a servizi essenziali come le cure mediche non urgenti.

3. SINTESI GENERALE DELLA SITUAZIONE NEI DUE PAESI

In sintesi, i fattori trainanti della mancanza di alloggi dignitosi in **Spagna** sono la carenza di alloggi sociali e a prezzi accessibili, soprattutto nelle grandi città.

Oltre a fattori economici come la disoccupazione, il calo dei salari e l'impatto delle crisi economiche, in particolare la recessione del 2008 e la pandemia di COVID-19, che hanno aumentato la vulnerabilità ai senzatetto, nonché la speculazione di fronte a questa carenza di alloggi. A ciò si aggiunge l'impatto di fattori economici quali la disoccupazione, il calo del potere d'acquisto dei salari e le crisi economiche, in particolare la recessione del 2008 e la pandemia di COVID-19, che hanno esacerbato la difficoltà di accesso agli alloggi, nonché la speculazione di fronte alla loro scarsità.

Anche in Italia, la crisi economica del 2008 e la pandemia di COVID-19 hanno esacerbato il problema. L'instabilità economica, la mancanza di alloggi a prezzi accessibili e gli alti tassi di disoccupazione contribuiscono in modo significativo a peggiorare la situazione insieme agli alti costi di affitto.

Per entrambi i paesi, è difficile ottenere dati accurati e completi sui senzatetto a causa della diversità delle definizioni e delle metodologie.

La crisi abitativa è un problema complesso e crescente, con importanti fattori sociali ed economici che contribuiscono ad aggravarla. Allo stesso modo, in Spagna, possono contribuire anche crisi personali come il divorzio e la violenza domestica. Mentre, in Italia, i migranti costituiscono una parte significativa della popolazione senza fissa dimora, più che in Spagna. Allo stesso modo, l'abuso di sostanze, i problemi di salute mentale e la mancanza di sistemi di supporto sociale svolgono un ruolo in entrambi i paesi.

Inoltre, lo stigma sociale e la mancanza di consapevolezza sulla situazione dei senzatetto possono rendere difficile l'accesso all'aiuto e al sostegno.

Entrambi i paesi stanno adottando sempre più il modello *Housing First*, che dà priorità alla fornitura di alloggi stabili e al sostegno come metodo di integrazione, ma **è necessario fare di più per garantire un sostegno adeguato e completo alle popolazioni vulnerabili.**

un alloggio dignitoso e a prezzi accessibili per tutti, adottata nel dicembre 2020:
https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-9-2020-0247_ES.html