



***“DARE CASA ALLA SPERANZA”
Le sfide dell’abitare secondo
le caritas lombarde***

**Il disagio abitativo in Lombardia.
I risultati dell'indagine presso alcuni centri
di ascolto delle Caritas lombarde**

Milano, 17 Ottobre 2025

1. Il contesto

→ Caritas Italiana, *Fili d'erba nelle crepe. Rapporto su povertà ed esclusione sociale in Italia 2024*

1. A livello nazionale, i bisogni principali sono: povertà economica (79%), problemi lavorativi (46%), **problemi abitativi (23%)**, familiari (13%) e di salute (13%). Anche in Lombardia reddito (73%), lavoro (37%) e **casa (21%)** sono i bisogni principali, seguiti però da problemi legati alla condizione di immigrati (12%).
2. Sia in Italia (50,3%) che in Lombardia (51,2%) **prevalgono persone che hanno case in affitto da privati**. Il dato scorporato in base alla cittadinanza rivela che questo tipo di situazione è più frequente tra le persone immigrate che non tra gli italiani (57,6% versus 42,6%).

2. Il disagio abitativo in Lombardia

N° interviste

| Diocesi | v.a. | % |
|------------|-----------|--------------|
| Bergamo | 10 | 10,3% |
| Brescia | 11 | 11,3% |
| Como | 10 | 10,3% |
| Crema | 8 | 8,2% |
| Cremona | 9 | 9,3% |
| Lodi | 9 | 9,3% |
| Mantova | 9 | 9,3% |
| Milano | 15 | 15,5% |
| Pavia | 7 | 7,2% |
| Vigevano | 9 | 9,3% |
| Tot | 97 | 100,0 |

3. Caratteristiche delle persone intervistate

- La maggioranza degli intervistati sono **donne** (65 su 97)
- Il gruppo prevalente ha **un'età** compresa tra i 35 e i 54 anni.
- Più di un terzo **vive con coniuge/partner e figli** (37), mentre 25 vivono solo coi figli senza un partner, 20 da solo, 10 col partner, 5 parenti/amici.
- Riguardo alla **cittadinanza** di appartenenza, 41 persone sono *italiane* e 40 *straniere*, 16 intervistati sono cittadini *italiani con origini straniere* (un sesto del totale). Meno della metà degli intervistati (46) ha **un'occupazione**, e di questi, una parte significativa è «sotto-occupata» (14). Si tratta di lavori poveri (precari, mal retribuiti, poco qualificati. L'altra metà (51) è composta da disoccupati (23), pensionati (10) e casalinghe (9). Un terzo degli intervistati ha un familiare del proprio nucleo che lavora (37).
- Circa due terzi (62) percepiscono **misure di sostegno al reddito**: assegno unico per 46 persone, 8 assegno di inclusione, 7 entrambi, 1 Supporto Formazione e Lavoro (SFL).
- Quanto **alle condizioni fisiche**, quasi la metà delle persone intervistate (44) convive con seri *problemi di salute* o personali o dei componenti del proprio nucleo familiare, che richiedono assistenza.

4. La ricerca e la condizione delle case in affitto

- Tre quarti degli intervistati hanno dovuto lasciare la loro precedente abitazione per problemi come **l'affitto troppo alto** o la **scadenza del contratto**.
- La maggior parte delle persone (66) ha avuto **difficoltà a trovare un'abitazione** a causa dei prezzi elevati e, anche, della diffidenza o della discriminazione da parte dei proprietari (verso immigrati o famiglie con bambini o, in un caso, provenienti dal Sud).
- Più della metà degli intervistati vive in un **bilocale (43) o trilocale (40)**. Circa un terzo (38 persone) segnala **problemi strutturali o di sicurezza**, tra cui muffa, infissi vecchi, impianti elettrici e caldaie non a norma o malfunzionanti, infestazione di insetti.

5. Contratti, costi e difficoltà economiche

- Più della metà degli intervistati ha un **contratto a canone libero (53)**, **8** hanno un contratto a canone concordato e **6** non hanno un contratto; ci sono però **un terzo di persone** che rispondono **genericamente “altro” senza specificare**.
- 77 intervistati hanno dichiarato di aver avuto **difficoltà nel pagare l'affitto**, mentre **83 hanno avuto problemi nel pagare le bollette e le utenze**.
- In caso di **difficoltà economiche** e in generale, il **maggior aiuto** arriva dai servizi Caritas (61 persone).
- **Il 42% delle persone spende più del 40% del proprio reddito mensile per l'affitto**, una percentuale molto superiore alla soglia del 30%, fissata convenzionalmente.

6. Rapporto coi proprietari dell'immobile

Aspetti problematici: nonostante i due terzi degli intervistati abbiano dichiarato di non aver avuto problemi con il proprietario per la manutenzione, tuttavia bisogna sottolineare che ce n'è **un terzo che si trova a dover affrontare proprietari poco disponibili o addirittura inesistenti quando si tratta di manutenzione**. In diversi casi, sono stati costretti a risolvere da soli i guasti o a sostenere spese di tasca propria. Si segnala anche la presenza di proprietari che aumentano gli affitti senza rispettare gli accordi o che cambiano idea frequentemente. Le controversie legali non mancano, ma sono in numero contenuto.

Aspetti positivi: Alcuni proprietari sono più disponibili e si interessano alle famiglie, anche intervenendo prontamente o aiutando con spese di manutenzione nell'ordinario (diverso è lo straordinario).

Vanno, infine, segnalati anche esempi molto positivi: proprietari comprensivi, disponibili e pronti a intervenire quando necessario, che mantengono un rapporto di fiducia e rispetto con gli inquilini.

7. Problemi con la casa popolare

- Circa la metà degli intervistati ha fatto **domanda per una casa popolare** (47), ma sono rari i casi in cui la richiesta è andata a buon fine.
- Le interviste mettono in evidenza che il **percorso per ottenere una casa popolare è spesso complicato e pieno di ostacoli**, anche quando le persone avrebbero tutti i requisiti di necessità reale per accedervi.
- I criteri di assegnazione sono così rigidi che alcune persone sono considerate "troppo ricche" per le case popolari ma rimangono "troppo povere" per l'affitto privato.
- Infine, a volte le persone rifiutano le assegnazioni perché le case offerte **non soddisfano le loro esigenze** (es. troppo piccole, lontane da scuola/lavoro, richiedono eccessive ristrutturazioni a spese proprie, con barriere architettoniche,) o per timore di vivere in quartieri problematici.

8a. L'aiuto di Caritas

Modalità e tipi di assistenza:

- La **maggioranza degli intervistati** (65 persone) ha **ricevuto aiuto** per risolvere i problemi abitativi **da un servizio Caritas**, spesso tramite un centro di ascolto (58 casi).
- I **due terzi dell'aiuto** fornito è di natura **economica** (46 su 65), destinato principalmente al pagamento di utenze (28 casi) e rate di affitto (9 casi), o entrambe (8).
- I centri di ascolto, **in misura limitata, cercano di trovare una casa** per le persone bisognose inserendole in progetti specifici.
- **Supportano anche le persone nella richiesta** di bonus affitto e nelle domande per la casa popolare.

8b. L'aiuto di Caritas

Efficacia e lavoro di rete:

- Le interviste evidenziano esempi di successo nel lavoro di rete, in cui la **Caritas collabora con i servizi sociali e il Comune** per assistere le persone in difficoltà.
- Un esempio è l'intervento congiunto che ha permesso di stipulare un accordo col Comune per un aiuto nel pagamento degli arretrati di affitto.
- In un altro caso, un accordo prevede l'aiuto nel pagamento dell'affitto fino a quando l'intervistato non inizierà a ricevere la pensione, in cambio di piccole collaborazioni.
- In generale, **l'aiuto di Caritas non è esclusivo**, poiché spesso le persone che ne beneficiano ricevono assistenza anche dai servizi sociali (43 casi su 61) e/o da familiari e amici (25 casi su 61).

9a. La voce degli intervistati

Principali categorie di problemi emersi dalle domande aperte:

- *economico generico:* «gli affitti sono troppo alti».
- *sostenibilità dei costi abitativi in riferimento alle capacità economiche dei locatari:* «Ci sono persone che hanno problemi a trovare lavoro e hanno difficoltà a pagare l'affitto. [...] fondamentale che le persone abbiano un lavoro che garantisca la possibilità di pagare un affitto. [...] Chi prende 1.000 euro fa molta fatica. Situazione tiratissima, chi ci governa dovrebbe rivedere le buste paghe oppure contribuire»; “una ragazza giovane di 21 anni dice: ‘lavoro per pagare la casa e le spese; alla fine del mese non ho niente. Non c'è futuro’”.
- *Discriminazioni:* sia dagli immigrati che si sentono discriminati in quanto non italiani: «c'è poca fiducia da parte dei proprietari verso gli stranieri», sia viceversa degli italiani nei confronti degli immigrati: «vengono aiutati solo gli stranieri».

9b. La voce degli intervistati

- *carenza di case popolari* (8 risposte): «un'accessibilità più facile alle case popolari o a case con affitti calmierati. A fronte di una povertà crescente e alle tante richieste (difficoltà ad arrivare a metà mese) c'è scarsità di questo tipo di case. Bisogna ripartire con un'opera residenziale pubblica importante (livello politico). Il privato non regala e non vuole rischi (garanzie) [...] Nel PNRR non c'è niente di dedicato all'edilizia residenziale popolare. Secondo me è imbarazzante. La prima cosa a cui uno ha diritto è un posto dove stare»;
- *mananza di un sostegno assistenziale*: «servirebbero degli aiuti, dei bonus» e anche «dovrebbe esserci la quota dello Stato, anche a livello locale non ci dovrebbe essere solo la Caritas, altri enti dovrebbero farsi carico»;
- *gestione delle politiche urbane*: «lasciare le case libere alle famiglie e dedicare agli studenti stabili/campus appositi»; «ci sono tante case vacanze, affitti brevi, ma ci sono pochissime case in affitto»;
- *necessità di controlli e regolamentazioni*: sia rispetto al comportamento dei locatari, sia degli inquilini: «dovrebbero in primis abbassare i canoni ed inoltre dare in affitto appartamenti a norma, con maggiori controlli», «il problema maggiore consiste nei comportamenti sbagliati che minano la fiducia delle persone. Tutti dovrebbero mantenere bene le case e pagare l'affitto puntualmente».

10. Proposte per il futuro

In conclusione:

- Gli intervistati chiedono principalmente una riduzione degli affitti e la risoluzione dei problemi strutturali nelle abitazioni.
- Molti segnalano la necessità di un maggior sostegno assistenziale da parte dello Stato, non solo da parte di enti come Caritas.
- È stata sollevata la questione delle discriminazioni sia verso gli stranieri sia verso gli italiani (alcuni di loro si sentono penalizzati).
- La soluzione non è solo politica o economica, ma deve affrontare anche il clima di diffidenza tra proprietari e inquilini, promuovendo la collaborazione e la fiducia reciproche.