

Oltre la crisi dell'affitto: proposte e visioni per far rinascere i borghi tra Frentania e Sangro-Aventino



6 Ottobre 2026

“I dati diffusi a livello nazionale delineano la mappa di un'emergenza sociale ormai strutturale, trasversale e profondamente pervasiva. In tutta Italia sono oltre sette milioni le persone che affrontano quotidianamente difficoltà insostenibili nel coprire i costi dell'abitare. Tre milioni di cittadini vivono un perenne e logorante stato di stress finanziario a causa di un affitto o di una rata del mutuo che arriva a divorare oltre il quaranta per cento del reddito familiare netto, mentre ben settecentomila famiglie rimangono bloccate in un'interminabile e sconcertante lista d'attesa per l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica.”

Scriva **Egisto Rossetti**, Assessore all'Urbanistica, all'Edilizia Privata ed alla Pianificazione Territoriale del Comune di Perano.

“A fronte di un balzo medio dei canoni che negli ultimi anni ha toccato picchi compresi tra il 35% e il

50% rispetto al periodo pre-pandemico, nel Paese si registra il drammatico paradosso di circa 9,6 milioni di abitazioni che risultano del tutto vuote o sottoutilizzate. Un corto circuito evidente e sistemico che la narrazione mediatica e politica tende erroneamente a reclinare e circoscrivere soltanto sulle grandi metropoli come Milano, Roma o Bologna. La crisi dell'abitare, tuttavia, non è affatto una patologia confinata oltre i confini della nostra regione: al contrario, si declina con spietata nitidezza, contorni preoccupanti e dinamiche fortemente penalizzanti anche all'interno del territorio abruzzese. A determinare l'esplosione dell'emergenza è un mutamento profondo nelle abitudini, nelle certezze economico-patrimoniali e soprattutto nelle possibilità reali di spesa e di risparmio delle famiglie. L'impatto dei tassi d'interesse sui finanziamenti, le condizioni di accesso al credito bancario sempre più rigide, selettive e restrittive, la crescente precarietà lavorativa e la generale erosione del potere d'acquisto causata dalla spinta inflazionistica degli ultimi anni hanno trasformato la compravendita immobiliare in un traguardo inaccessibile per fasce sempre più ampie di popolazione. Si assiste così a un graduale e forzato rinvio, se non a una vera e propria rinuncia definitiva, all'acquisto della prima casa: giovani coppie, nuclei familiari a reddito medio-basso, lavoratori dipendenti e precari non riescono più a soddisfare le garanzie patrimoniali e reddituali richieste dagli istituti di credito per la concessione di un mutuo e finiscono inevitabilmente per riversarsi quasi esclusivamente sul mercato delle locazioni. Questa vera e propria "corsa all'affitto" trova tuttavia ad attenderla un mercato immobile, impreparato, frammentato e strutturalmente asfittico. Osservando con attenzione la geografia socio-economica dell'area frentana e della fascia del Sangro-Aventino emerge una duplice e complessa criticità che rischia di paralizzare e ipotecare lo sviluppo dell'intero comprensorio."

"Da un lato - illustra Rossetti - abbiamo la realtà di Lanciano e dei principali centri costieri, dove l'effetto combinato della forte domanda residenziale stanziale, della concentrazione di poli scolastici, uffici e servizi direzionali, e della crescita esponenziale delle locazioni brevi ad uso turistico ha spinto i prezzi dei canoni verso l'alto. La progressiva e massiccia conversione di appartamenti tradizionali in strutture extra-alberghiere e case vacanza sta letteralmente prosciugando il mercato residenziale a lungo termine: trovare un alloggio in affitto a canone equo e accessibile per una famiglia stanziale o per un lavoratore è diventato ormai un miraggio, un'impresa titanica che spinge molti a spostarsi altrove. Dall'altro lato della medaglia, nei comuni collinari e lungo la dorsale che guarda alla Val di Sangro, assistiamo a un fenomeno speculare e profondamente contraddittorio: la presenza di un imponente, sterminato patrimonio edilizio inutilizzato, fatto di abitazioni sfitte, immobili degradati, seconde case dimenticate e centri storici minacciati da un progressivo e inesorabile spopolamento. Si tratta di un bacino d'offerta potenziale immenso che tuttavia rimane del tutto disconnesso e incomunicabile rispetto alla reale e pressante richiesta di alloggi accessibili per le migliaia di maestranze e operai impiegati nell'indotto industriale e manifatturiero della vallata e per i residenti che non riescono più a sostenere i costi proibitivi dei poli urbani maggiori. Quando l'affitto arriva ad assorbire una quota sproporzionata del reddito locale o quando l'offerta residenziale a lungo termine è del tutto assente, le conseguenze non sono soltanto di natura economico-immobiliare ma assumono i tratti di un'emergenza demografica, sociale e culturale: si contraggono drammaticamente i consumi delle famiglie, si rinuncia a formare nuovi nuclei familiari o ad avere figli, e si alimenta una pericolosa spirale di abbandono dei centri minori a favore di una

progressiva desertificazione umana, sociale ed economica del nostro entroterra.”

“Di fronte a questo scenario di forte sofferenza e paralisi, la pianificazione territoriale e le istituzioni locali non possono assolutamente assumere un atteggiamento di passiva e inerte attesa di fronte alle sole ed egoistiche dinamiche del libero mercato. Non servono proclami astratti, ma la costruzione condivisa di un’agenda territoriale per la casa basata su indirizzi chiari e coordinati tra i diversi Comuni del nostro comprensorio. La prima proposta strategica su cui avviare un confronto sovramunicipale riguarda l’ipotesi di istituire un’Agenzia Territoriale per la Locazione gestita in forma associata dai Comuni del comprensorio, anche attraverso l’intercettazione di linee di finanziamento regionali ed europee: considerando che molti proprietari esitano a locare gli immobili per timore di morosità o danneggiamenti, un ente pubblico capace di agire da garante tramite un fondo speciale di tutela per le morosità incolpevoli permetterebbe di assicurare i locatori a fronte dell’impegno ad applicare canoni calmierati e concordati. Parallelamente, sul piano amministrativo appare opportuno studiare l’attivazione della fiscalità locale in chiave premiale ed equa: per disincentivare il fenomeno degli immobili colpevolmente lasciati inutilizzati ed agibili, le amministrazioni comunali possono valutare l’introduzione di aliquote IMU differenziate, prevedendo in parallelo forti agevolazioni fiscali, sconti sulle aliquote locali e percorsi di affiancamento alla risoluzione dei contenziosi ereditari per i proprietari che riqualificano e stipulano contratti a canone concordato (3+2) a favore di famiglie residenti, giovani coppie e lavoratori. Sul fronte della rigenerazione urbana e urbanistica, la linea guida non deve essere il ricorso a nuove colate di cemento o espansioni speculative sul suolo agricolo, bensì la pianificazione del recupero dell’esistente a consumo di suolo zero. Occorre censire nei nostri comuni il patrimonio immobiliare pubblico o ex-pubblico in stato di abbandono (scuole dismesse, ex uffici o sedi comunali inutilizzate) per programmarne la riconversione, intercettando fondi pubblici o partenariati pubblico-privati, in alloggi di Housing Sociale e residenze a canone sostenibile per giovani lavoratori e studenti.”

“A questo – illustra l’assessore – si deve affiancare l’idea di un Protocollo D’Intesa Casa-Lavoro da proporre alle sigle sindacali e alle grandi aziende del distretto industriale della Val di Sangro: strutturare piani di welfare aziendale dedicati all’abitare, in cui le imprese affiancano le maestranze nella sostenibilità della locazione mentre i Comuni dell’entroterra mettono a disposizione il patrimonio edilizio recuperato nei borghi, può rappresentare una leva straordinaria per contrastare lo spopolamento. Al contempo, il dibattito urbanistico deve porsi il tema della regolamentazione delle locazioni brevi: mentre nell’interno le case restano vuote, a Lanciano e lungo la costa l’espansione del mercato turistico extra-alberghiero rischia di prosciugare la residenzialità ordinaria, rendendo necessaria l’individuazione di strumenti di pianificazione per tutelare l’equilibrio dei quartieri e preservare alloggi destinati alle famiglie stanziali. Un’ulteriore ed avvincente opportunità di rinascita per i nostri borghi collinari può trarre un geniale ed intelligente spunto di riflessione dal mondo del cinema, ed in particolare dal film *“Ci vediamo domani”* (commedia del 2013 diretta da Andrea Zaccariello e interpretata da Enrico Brignano, Burt Young, Francesca Inaudi e Ricky Tognazzi). Nella pellicola, l’intrattenimento si intreccia con una paradossale intuizione socio-demografica: la trasformazione di un piccolo paese anziano e dimenticato in una comunità ad altissima longevità ed accoglienza. Ribaltando la prospettiva in chiave seria e di alto valore

urbanistico, alcuni dei nostri Comuni interni possono trasformarsi in veri e propri “borghi felici” e attrattivi, valorizzando la presenza della popolazione senior e attirando residenti della terza età da altre regioni o dall'estero. Ne rappresenta un modello paradigmatico la promozione di modelli integrati di Senior Housing e co-housing sociale diffuso nei centri storici, basati su formule flessibili ed evolutive come quella “n+1” (o persino con una quota potenziata di presidi centrali): il recupero guidato di un numero variabile di unità abitative residenziali indipendenti (bilocali e trilocali storici riqualificati, resi pienamente accessibili dal superamento delle barriere architettoniche negli snodi strategici, dotati di domotica leggera per la sicurezza e ad alta efficienza energetica), da tarare sulla base della reale disponibilità e conformazione del patrimonio edilizio censito (ad esempio partendo da almeno 2 o 3 unità fino ad allargarsi a interi isolati), affiancate da un immobile centrale polifunzionale adibito a servizi condivisi. Questo spazio comune integrato può ospitare un bistrò o ristorante di comunità, aree relax ed eventi culturali e un punto salute dedicato al monitoraggio della telemedicina e al supporto socio-sanitario coordinato. Un simile approccio dimostra come la rigenerazione a consumo di suolo zero possa arrestare lo spopolamento, generare occupazione locale e rianimare le botteghe e i servizi di prossimità 365 giorni all'anno.

“Tuttavia – conclude Rossetti -, **un pilastro imprescindibile per rendere davvero attrattivi e vivibili i Comuni dell'interno e i modelli di borghi rigenerati risiede nell'attualizzazione e modernizzazione della rete dei trasporti e della mobilità locale:** casa, servizi e mobilità sono infatti tre facce della stessa medaglia, poiché rendere disponibile un alloggio a buon prezzo nell'entroterra è del tutto inefficace se lo si lascia privo di collegamenti rapidi, frequenti e dignitosi verso i luoghi di lavoro, di studio e di cura. È indispensabile promuovere un piano strategico di ammodernamento della viabilità locale e di potenziamento dell'infrastruttura ferroviaria frentana e sangrina; interconnettere in modo capillare e cadenzato i borghi della dorsale collinare con l'asta della Val di Sangro, con il nodo urbano di Lanciano e con i vettori della costa significa azzerare il divario storico di opportunità tra grandi poli e centri minori, consentendo alle famiglie e agli anziani di scegliere liberamente di risiedere nei Comuni dell'interno senza subire l'isolamento o l'onere economico del trasporto privato quotidiano. Infine, è fondamentale promuovere una decisa semplificazione edilizia ed urbanistica a favore dei centri storici collinari: l'adozione di Regolamenti Edilizi Snelli e Piani di Recupero Semplificati, unita all'abbattimento degli oneri e a corsie preferenziali per i titoli abilitativi sugli interventi di efficientamento e miglioramento sismico delle abitazioni sfitte, consentirebbe di trasformare il recupero edilizio in una concreta opportunità di sviluppo per l'artigianato e le imprese locali. Governare con visione e coraggio la transizione tra la spinta turistico-attrattiva della fascia costiera, la forza industriale del Sangro e la straordinaria capacità ricettiva ed abitativa dell'entroterra frentano non è un semplice adempimento burocratico o una mera questione di tecnica urbanistica, ma rappresenta la precisa scelta politica con cui restituire centralità al diritto fondamentale ed inalienabile alla casa, riducendo le disuguaglianze sociali, sostenendo l'economia produttiva e garantendo la coesione, la tenuta ed il futuro di tutte le nostre comunità.”