

Case non più case. Città non più città

Elena Granata

9 Ottobre 2026

Maricarmen Abascal aveva ottantasette anni ed era nata, quasi letteralmente, dentro la sua casa. Nel 1956 suo padre aveva preso in affitto un appartamento nel quartiere madrileni del Retiro che alla sua morte il contratto era passato alla moglie e poi alla figlia. Maricarmen vi ha abitato per settant'anni, pagando l'affitto e le bollette, costruendo in quelle stanze la trama minuta della sua vita.

Il 23 settembre, sfrattata, è uscita in barella, fra gli agenti in assetto antisommossa e le centinaia di persone che avevano tentato di impedire lo sgombero. Dopo alcuni giorni in ospedale è morta. La società che aveva acquistato l'alloggio le aveva proposto un nuovo canone: da circa cinquecento a milleseicento euro. Una proposta impossibile da corrispondere.

Il suo caso ha acceso proteste in tutta la Spagna, ha riempito Puerta del Sol di tende e di persone, ha costretto il governo Sánchez a varare due decreti contro gli sfratti delle persone vulnerabili e gli abusi negli affitti temporanei. È una "questione di umanità", ha dichiarato lo stesso Sánchez, spostando la questione dal campo della politica a quella dei valori. Ma la questione è politica e di governo.

Maricarmen ha reso visibile che la crisi abitativa non colpisce soltanto chi cerca oggi una prima casa, gli studenti, i giovani precari o le famiglie appena formate. Può raggiungere anche chi ha abitato lo stesso quartiere, lo stesso pianerottolo, la stessa stanza per un'intera esistenza. Non c'è più soltanto il dramma di chi non riesce a entrare nella città, c'è quello di chi, dopo averla abitata e fatta vivere, non può rimanervi.

Non si tratta di un'emergenza, men che meno di una nuova emergenza, siamo davanti a una torsione radicale e strutturale dell'abitare: le case, e quindi le città, hanno cambiato mestiere. Sono diventate alloggi turistici, seconde case tenute come riserva di valore, appartamenti per soggiorni temporanei, studentati gestiti come prodotti finanziari, residenze di lusso, immobili acquistati per essere

rivenduti o messi a rendimento. Restano case nella forma, nei catasti, nei conteggi statistici, ma non fanno più il lavoro delle case: offrire a qualcuno la possibilità di abitare stabilmente un luogo. Il patrimonio edilizio viene sottratto alla lunga durata dell'abitare e messo a disposizione delle economie più remunerative: turismo, finanza, affari, mobilità di passaggio. L'aumento dei prezzi è uno degli effetti più impattanti, secondo il rapporto *Addressing Europe's Urban Housing Crisis* (ISPI ed Eurocities), tra il 2010 e il secondo trimestre del 2025 i prezzi delle abitazioni nell'Unione europea sono cresciuti del 60,5 per cento e gli affitti del 28,8 per cento.

Quando la casa diventa un'impresa

Questo processo di consunzione della durata è partito con una promessa gentile. La *sharing economy* della prima ora sembrava persino virtuosa: non costruire nuovi alberghi, ma usare ciò che già esiste; consentire a una persona qualunque di integrare il proprio reddito e a un viaggiatore di sentirsi, per qualche giorno, meno estraneo in una città. Ma le economie cambiano natura quando acquistano scala. Quella promessa ha prodotto una nuova infrastruttura economica (piattaforme, recensioni, dati, sistemi di pagamento, tecniche di prezzo, professionisti della gestione) e soprattutto culturale: ha insegnato a milioni di proprietari a diventare imprenditori di se stessi, mostrando che una casa può rendere di più se sottratta al tempo lungo dell'affitto e messa in circolo nel tempo breve dell'ospitalità.

Il passaggio decisivo avviene negli anni successivi alla pandemia. L'abitazione diventa agli occhi della finanza, non più soltanto un bene immobiliare, ma un flusso di reddito organizzabile, standardizzabile, vendibile. Non perché la finanziarizzazione della casa nasca allora – viene da molto più lontano – ma perché crisi pandemica accelera la redistribuzione degli investimenti. Mentre gli uffici perdono centralità, il commercio tradizionale appare più incerto e molti immobili devono essere riconvertiti o adeguati, il cosiddetto *living* acquista una nuova attrattiva: appartamenti in affitto, studentati, residenze per anziani, co-living, alberghi. Tutto ciò che garantisce un uso continuo dello spazio, una gestione professionale e un flusso regolare di entrate diventa desiderabile per il capitale.

La città non è più soltanto un luogo in cui investire. Diventa un portafoglio di funzioni intercambiabili, una macchina per fabbricare soggiorni brevi. Una casa può diventare stanza d'albergo; uno studentato può assomigliare a una residenza temporanea di lusso; un palazzo può essere suddiviso in appartamenti con servizi comuni; un quartiere intero può essere valutato non per la qualità della vita che

permette, ma per la capacità di produrre pernottamenti, canoni, consumo, eventi e plusvalore.

L'espressione "affitti brevi" è, da questo punto di vista, ingannevole. Breve è il soggiorno di chi arriva per due notti o una settimana. Non è breve l'uso turistico dell'appartamento, che può restare sottratto alla residenza per anni. Oggi non sappiamo più distinguere con chiarezza una casa che fa la casa da una casa che è, di fatto, un'impresa economica. E dove si concentrano gli affitti brevi tendono a crescere anche gli affitti di lungo periodo. Non è dunque soltanto questione di contare quante abitazioni vengono sottratte alla residenza. È questione di osservare l'effetto cumulativo sui prezzi, sulle aspettative di rendimento e sulla vita quotidiana dei quartieri.

A tutto questo si aggiungono fattori materiali, tutt'altro che secondari. Sempre secondo ISPI-Eurocities, negli ultimi anni sono cresciuti a dismisura i costi dell'intero comparto edilizio: materiali, manodopera, bonifiche e requisiti energetici rendono più costose manutenzione e produzione edilizia. Questi rincari colpiscono soprattutto l'edilizia accessibile, che ha margini minori e non può trasferirli interamente sugli abitanti. Dove il comune non possiede aree, o non riesce a governarne la trasformazione, è la rendita fondiaria ad assorbire una parte decisiva del valore prodotto dalla città.

Per questo sarebbe ingenuo credere che basti costruire di più: la nuova offerta tende sempre ad andare nei segmenti più redditizi, mentre le zone centrali e ben servite diventano irraggiungibili per chi vive di un reddito ordinario. Oltre ottanta milioni di europei avrebbero bisogno di una casa sociale o accessibile. Ma non è soltanto una questione di quantità, riguarda il prezzo, la durata, la localizzazione e la qualità.

La città che allontana chi la vive

Continuiamo a definire "residenziale" un edificio che, pur restando formalmente tale, funziona quotidianamente come un albergo. Lasciamo che un palazzo, un piano o una costellazione di appartamenti si trasformino in una struttura ricettiva senza dichiararlo fino in fondo, senza assumerne le responsabilità e senza che la città possa misurarne le conseguenze. Le categorie urbanistiche, fiscali e statistiche non riescono più a distinguere un appartamento nel quale qualcuno vive da un appartamento che entra stabilmente nell'economia dell'ospitalità. Saper "distinguere" è la vera questione politica e urbanistica.



Case non più case, città non più città, vite non più vite. La scarsità non è più un ostacolo da correggere: diventa la condizione stessa della valorizzazione. Più è difficile trovare casa, più quella casa vale per chi la possiede, la gestisce o la mette a rendimento.

È una macchina tanto efficace quanto miope, perché tratta gli abitanti come una presenza sostituibile, quando sono loro, con le loro competenze umane e professionali, la condizione di esistenza della città. Le città puntano sulle economie remunerative del transitorio, ma si reggono sulle economie meno spettacolari della permanenza. Si reggono su chi torna a casa la sera, conosce il quartiere, usa le scuole, prende l'autobus ogni mattina, porta un figlio dal pediatra, assiste un genitore, frequenta un mercato, lavora in un ospedale, organizza una festa, protesta quando un giardino viene chiuso.

Quando questa infrastruttura si indebolisce, tutto il resto diventa più fragile. Crescono le distanze fra casa e lavoro, il pendolarismo, la fatica quotidiana. I servizi perdono lavoratori. Le attività di vicinato lasciano spazio a esercizi più adatti al consumo veloce. Il centro storico diventa più efficiente per chi arriva e meno abitabile per chi resta. Aumentano i ricavi per metro quadrato, ma diminuisce la vita urbana. È questo il rischio di collasso che fatichiamo a nominare. Non un collasso improvviso, con macerie e sirene, ma un impoverimento lento della capacità delle città di riprodurre se stesse.

Maricarmen non è il volto inatteso di una protesta giovanile. È il suo legame con il tempo lungo, la storia, persino l'identità di una città. E i giovani che non riescono a uscire dalla casa dei genitori e l'anziana sfrattata dopo settant'anni sono le due

estremità della stessa frattura, chi non riesce a cominciare ad abitare e chi non può più continuare a farlo.

Perché qui non si protesta?

È ai giovani che si guarda in queste settimane. Da giorni sui giornali italiani è partita la caccia ai giovani che non protestano. Dove sono? Perché non si ribellano? Perché lasciano che il loro futuro venga deciso da altri? È una domanda singolare, perché quando i giovani protestano davvero, e lo fanno con precisione, la loro protesta viene rapidamente trasformata in una scena, in un gesto generazionale, in un problema di ordine pubblico o tradotta in un'invocazione generica a "fare più case". Come purtroppo già accaduto nel maggio del 2023, quando Ilaria Lamera piantò una tenda davanti al Politecnico di Milano. Non protestava per una vaga difficoltà della vita studentesca: diceva che una stanza a seicento euro le rendeva impossibile studiare e vivere a Milano. Quella tenda ne chiamò molte altre davanti alle università di tutta Italia. Per qualche settimana il Paese vide che il diritto allo studio stava diventando un privilegio territoriale e di classe. Poi il varco aperto da quella protesta è stato occupato dalla risposta più facile e strumentale: nuovi studentati, investimenti, posti letto, più spazio a rigenerazione di lusso. Rimasi stupefatta da come anche media e giornali sposassero una via tanto dichiaratamente fuorviante.

L'inchiesta di Chora Media e Will Media *Il lusso in una stanza. Dalle tende agli studentati (per ricchi) del PNRR* ha mostrato il paradosso di strutture realizzate con risorse pubbliche che, in molte regioni, offrono stanze più care del mercato privato. Non basta chiamare uno stabile "studentato" perché diventi una risposta al bisogno degli studenti. Se il costo resta fuori dalla loro portata, quello studentato non risolve l'emergenza: la organizza come mercato, trasformando un diritto come quello di poter studiare senza essere espulsi dalla città in una nuova occasione di rendita immobiliare.

È questo che i ragazzi vedono con grande chiarezza. Vedono che si chiede loro di mobilitarsi soltanto finché la loro protesta resta una immagine commovente; ma quando imparano a usare bene le parole e nominano la rendita, le piattaforme, i fondi, le trasformazioni urbane e il costo reale dell'abitare, diventano improvvisamente eccessivi, ideologici, ingenui. E forse è anche per questo che molti di loro immaginano il proprio futuro altrove.

A scendere in piazza dovremmo essere noi adulti, avviati a una vecchiaia senza giovani, impauriti nelle nostre case e dipendenti dalle rendite delle seconde case in affitto. Servirebbe un'immensa manifestazione pubblica di vecchi speranzosi

nel cambiamento, migliaia di Maricarmen: sarebbe l'unica testimonianza credibile per i ragazzi e le ragazze italiane.

In copertina, Maricarmen Abascal [Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0](#).

Se continuiamo a tenere vivo questo spazio è grazie a te. Anche un solo euro per noi significa molto.

Torna presto a leggerci e [SOSTIENI DOPPIOZERO](#)

