DOPPIOZERO

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. 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 pochi giorni è morta. La società che aveva acquistato l'alloggio le aveva proposto un nuovo canone: da circa cinquecento a milleseicento euro. Una proposta inaccettabile.

Il suo caso 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.

Il caso Maricarmen rende visibile che la crisi abitativa non colpisce soltanto chi cerca oggi una prima casa, gli studenti, i giovani precari o le famiglie appena formate. Raggiunge anche chi ha abitato lo stesso quartiere, lo stesso pianerottolo, la stessa stanza per un'intera esistenza. Al dramma di chi non riesce ad accedere alle città, si aggiunge quello di chi 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 consentono di abitare stabilmente un luogo. Una parte del patrimonio edilizio viene sottratto alla lunga durata 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. Un incremento che costringe tutti i Paesi europei a fare i conti con una nuova questione sociale.



Quando la casa diventa un'impresa

L’economia della condivisione oltre ad avere prodotto nel tempo una nuova infrastruttura economica (fondata su piattaforme, recensioni, dati, sistemi di pagamento, tecniche di prezzo, professionisti), 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.

Questa pedagogia della rendita domestica ha preparato il terreno a una trasformazione ulteriore: non più soltanto singoli proprietari che imparano a monetizzare la propria casa, ma operatori finanziari che riconoscono nell’abitare un settore capace di produrre redditi continui e scalabili.

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. 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 diventa un portafoglio di funzioni intercambiabili, una macchina per fabbricare soggiorni a breve termine. 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.

Qui sta una delle più grandi ambiguità giuridiche: 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 i prezzi degli affitti di lungo periodo. Non è dunque soltanto questione di contare quante abitazioni vengono sottratte alla residenza, ma di osservare l’effetto cumulativo sui prezzi, sulle aspettative di rendimento e sulla vita quotidiana dei quartieri. Per governare le trasformazioni urbane, sarà necessario superare la frammentazione normativa e definire bene quale sia lo statuto della casa abitata da un lato e l’impresa dell’ospitalità temporanea dall’altro.

La vera svolta regolatoria l’avremo solo quando smetteremo di classificare gli immobili in base al nome del contratto o alla piattaforma utilizzata, guardando invece alla funzione reale che svolgono.

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.

La città che allontana chi la vive
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.

Perché qui non si protesta?
Da giorni sui giornali italiani è partita la caccia ai giovani che non protestano. Dove sono? Perché non si ribellano? Perché non chiedono regole e garanzie per il loro diritto ad abitare? 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 strumentalmente 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.

Leggi anche
Elena Granata, Se l'Italia è senza casa
Elena Granata, Anatomia di uno sfratto

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

