

Diritto o privilegio? Fabbisogni abitativi e politiche locali per la casa

Annalisa Gramigna e Antonello Scialdone (a cura di) – Egea, 2026, pp. 304

La domanda posta dal titolo del volume curato da Gramigna e Scialdone è solo in apparenza retorica. La casa è riconosciuta come condizione essenziale della cittadinanza, ma per una parte crescente della popolazione italiana è un bene selettivo, accessibile in funzione del reddito, del patrimonio familiare e della posizione occupazionale. Il libro assume questa contraddizione come punto di partenza e ricomponi temi spesso trattati separatamente: edilizia pubblica, aumento dei costi, finanziarizzazione immobiliare, trasformazioni familiari, studenti, invecchiamento e ruolo dei Comuni.

Il volume nasce dalla collaborazione tra Ifel e Inapp ed è un'opera collettiva e multidisciplinare. Sociologia, economia, urbanistica e analisi delle politiche pubbliche concorrono a una lettura dell'abitare che supera l'identificazione tra politica della casa e produzione edilizia. La tesi comune è che non basti aumentare il numero degli alloggi: occorre modificare il modo in cui il patrimonio viene prodotto, distribuito, utilizzato e governato, mettendo in relazione casa, reddito, servizi, lavoro, salute e qualità urbana.

La prima parte ricostruisce l'evoluzione del bisogno e i problemi di accessibilità. Il saggio iniziale di Francesca Gelli fornisce la cornice politica dell'intero volume. La lunga marginalità della questione abitativa nell'agenda nazionale non è interpretata come una semplice dimenticanza, ma come l'esito di inerzie, interessi consolidati e processi di 'non decisione'. Il decentramento avviato negli anni Novanta, pur favorendo alcune sperimentazioni, ha coinciso con il ritiro dello Stato, la riduzione delle risorse e la perdita di competenze tecniche. Ne è derivato un sistema policentrico ma privo di una strategia nazionale, nel quale la capacità di risposta dipende eccessivamente dal territorio.

Particolarmente rilevante è il contributo di Marianna Filandri e Violetta Tucci sulle disuguaglianze e sulla finanziarizzazione. Le autrici mostrano come il modello italiano, fondato sulla diffusione della proprietà, sia stato costruito da politiche fiscali, creditizie e urbanistiche che hanno favorito la casa come patrimonio prima che come servizio sociale. La proprietà ha protetto molte famiglie, ma ha anche trasformato le differenze ereditarie in disuguaglianze abitative. Chi dispone di risparmi, immobili o garanzie familiari può acquistare e trasmettere ricchezza; chi ne è privo resta confinato in un mercato dell'affitto più instabile. La finanziarizzazione accentua la frattura, trattando l'alloggio come un asset e subordinandone la funzione d'uso al rendimento.

Da qui una delle indicazioni più convincenti del libro: spostare l'attenzione dall'oggetto-casa ai soggetti che la abitano. L'accessibilità non è una qualità intrinseca dell'immobile, ma una relazione tra costo, reddito, composizione familiare e continuità nel tempo. Anche il capitolo di Francesco Belletti e Sara Nanetti amplia lo sguardo, definendo la casa una 'infrastruttura relazionale', il luogo in cui si organizzano cura, reciprocità e rapporti tra generazioni. Il sostegno familiare consente a molti italiani di accedere all'alloggio, ma supplisce alla debolezza delle politiche pubbliche e riproduce la distanza tra chi può contare su eredità e chi ne è escluso. La qualità dell'abitare dipende inoltre dal quartiere, dai servizi e dalle reti di prossimità.

I capitoli quantitativi restituiscono bene la specificità della crisi italiana. I valori medi descrivono un Paese apparentemente protetto dall'alta quota di proprietari e da costi non sempre superiori a quelli europei. Ma la media nasconde sovraffollamento, povertà energetica, morosità e rischio di sfratto. Si forma così una vasta 'fascia grigia': famiglie troppo ricche per accedere all'edilizia pubblica, ma troppo povere o precarie per sostenere il mercato. A questa domanda mobile corrisponde un patrimonio pubblico ridotto e spesso vetusto, oltre a criteri di accesso che non rappresentano più la pluralità dei bisogni. Giovani precari, nuclei monogenitoriali, anziani soli, migranti e lavoratori mobili restano frequentemente fuori dalle griglie tradizionali.

Uno dei meriti del volume è mostrare che la crisi non dipende soltanto dalla scarsità di risorse, ma anche dalla debolezza dell'infrastruttura conoscitiva e amministrativa. I dati sono frammentati e i Comuni conoscono spesso il bisogno solo attraverso le domande rivolte ai servizi esistenti. Si misura ciò per cui è già prevista una risposta, mentre resta invisibile ciò che non entra nelle categorie amministrative. Senza una conoscenza dinamica dello stock, degli usi, dei redditi e dei costi, la politica insegue l'emergenza e fatica a valutare gli interventi.



La seconda parte si concentra sulle politiche locali e sulle sperimentazioni. Il capitolo di Gramigna restituisce la condizione dei Comuni, chiamati a rispondere all'emergenza, alla gestione dell'ERP e ai bisogni della fascia grigia. La riduzione degli investimenti ha spostato l'azione pubblica dalla costruzione alla gestione sociale del disagio, caricando i servizi locali di funzioni riparative. Il welfare abitativo è indispensabile, ma non sostituisce una politica strutturale; anche un nuovo programma di edilizia pubblica sarebbe insufficiente se non coordinato con lavoro, regolazione delle locazioni, fiscalità, servizi e pianificazione urbana.

I casi di Foggia, Parma e Torino mostrano la vitalità dell'innovazione locale. Il progetto di Foggia lega il diritto allo studio al diritto alla città. Il programma *Fa' la casa giusta!* di Parma prova a mettere in sistema urbanistica, welfare e patrimonio pubblico e privato. *Homes4All*, nato a Torino, sperimenta invece l'acquisizione e il recupero di immobili sottoutilizzati attraverso partenariati e finanza a impatto sociale. In questi contesti, la casa diventa il punto di accesso a una presa in carico più ampia e il gestore sociale un mediatore tra abitanti, proprietari, servizi e comunità.

Il contributo più radicalmente propositivo è quello di Luigi Corvo e Andrea Battistoni, quello dedicato all'housing capitalizzabile. L'idea è trasformare una parte del canone pagato dall'inquilino in capitale personale, trasferibile o utilizzabile per l'acquisto dell'alloggio. Si tenta così una terza via tra affitto, inteso come spesa priva di accumulazione, e mutuo, sempre meno accessibile a chi ha redditi discontinui e non dispone di garanzie familiari. La proposta affronta un nodo rimosso: in una società patrimoniale, la disuguaglianza non riguarda soltanto quanto si paga per abitare, ma la possibilità di trasformare la spesa in sicurezza futura. Restano da verificare la sostenibilità nei mercati più costosi, la distribuzione dei rischi e le garanzie affinché l'obiettivo sociale non venga subordinato al rendimento.

Qui emerge una tensione che avrebbe meritato una discussione più sistematica. Da un lato, molti saggi denunciano la trasformazione della casa in asset finanziario e i processi estrattivi che espellono popolazione dalle aree attrattive. Dall'altro, diverse soluzioni fanno affidamento su fondi, investitori privati e finanza d'impatto. La contraddizione non rende le proposte incoerenti, ma impone di precisare quali regole distinguano una finanza 'civile' dalla finanziarizzazione: limiti ai rendimenti, durata dei vincoli sociali, controllo pubblico, distribuzione del rischio, trasparenza e partecipazione degli abitanti. Senza tali condizioni, il partenariato rischia di ridurre il rischio privato con risorse pubbliche senza produrre un patrimonio permanentemente accessibile.

I dati raccolti nel volume fanno emergere una contraddizione decisiva del modello italiano: l'ampiezza del patrimonio abitativo e la diffusione della proprietà non garantiscono, di per sé, un accesso equo alla casa. Il problema non consiste soltanto nella quantità degli alloggi disponibili, ma nella loro distribuzione, nelle forme d'uso e nella crescente distanza tra i costi dell'abitare e le risorse delle famiglie. Accanto a nuclei protetti dalla proprietà e dai trasferimenti intergenerazionali, cresce una popolazione che dipende interamente dal reddito corrente e che, pur non rientrando nelle condizioni di povertà estrema, non riesce ad accedere stabilmente né alla proprietà né alla locazione di mercato. Il volume mostra così come le categorie tradizionali delle politiche pubbliche intercettino soltanto una parte del disagio, lasciando senza risposta bisogni sempre più differenziati e mutevoli. La questione centrale diventa allora non solo ampliare l'offerta, ma ripensare destinatari, criteri di accesso e strumenti di intervento alla luce delle trasformazioni demografiche, lavorative e familiari.

Su questo punto il libro approda nelle pagine finali. La questione abitativa manifesta un doppio disallineamento: tra la casa e l'organizzazione del lavoro e dei servizi; tra la dimensione del bisogno e la scala delle risorse. Per superarlo occorre una regia nazionale che non annulli le autonomie locali, ma stabilisca obiettivi, standard, strumenti finanziari e infrastrutture informative comuni. L'abitare non è una politica settoriale: è una componente strutturale del welfare e, insieme, una politica urbana. Decide chi può restare nelle città, studiare, lavorare, formare una famiglia, invecchiare in autonomia e partecipare alla vita collettiva.

Diritto o privilegio? non offre una ricetta unica, né trasforma sempre la ricchezza delle proposte in un'agenda operativa coerente. Offre però qualcosa che manca nel dibattito italiano: una rappresentazione multidimensionale della crisi e un lessico comune tra studiosi, amministratori e operatori. Il suo contributo principale consiste nel sottrarre la casa tanto alla sola retorica emergenziale quanto alla neutralità del mercato. La casa è un'infrastruttura di cittadinanza, capace di riprodurre privilegi oppure di redistribuire opportunità. Finché l'accesso a un'abitazione adeguata dipenderà dal patrimonio ereditato, dalla famiglia di origine o dalla capacità di offrire garanzie al mercato, la casa resterà formalmente un diritto e sostanzialmente un privilegio.

Enrico Puccini
Osservatorio Casa Roma