LA CASA È UN DIRITTO NON SOLO UN INVESTIMENTO LA SFIDA DI CITTÀ PIÙ ACCESSIBILI

Giovanna Melandri *

Il vero salto è passare da un mercato che misura il valore degli immobili soprattutto attraverso il prezzo a un modello che ne riconosca anche il valore sociale. Perché investire nell'abitare significa investire nel futuro delle persone

In Italia, trovare una casa a un prezzo sostenibile sta diventando sempre più difficile. Non soltanto per chi vive in condizioni di fragilità, ma anche per giovani, studenti, famiglie e lavoratori con un reddito stabile. I numeri raccontano con chiarezza la portata europea del problema. Secondo l'Eurobarometro del giugno 2025, il 40% degli europei considera la disponibilità di alloggi a prezzi accessibili un problema urgente. Percentuale che raggiunge il 51% nelle città. In Italia, secondo Cdp, il 35% dello stipendio viene destinato all'affitto, con punte del 76% a Milano e del 61% a Roma. Nelle due città una stanza singola costa in media rispettivamente 704 e 615 euro al mese. E non è una questione che riguarda solo le grandi metropoli: negli ultimi sei anni, il costo medio di una stanza è aumentato del 50% a livello nazionale, con incrementi del 59% a Bari, del 55% a Palermo e del 46% a Padova.

L'OPINIONE

Il Piano Casa lascia troppo spazio a possibili speculazioni dei privati Dovrebbe orientare anche i fondi di investimento immobiliari ad accettare rendimenti più contenuti, ma stabili

A rendere ancora più difficile la situazione è la scarsità di abitazioni pubbliche. In Italia le case popolari sono 797mila, appena il 3% del patrimonio abitativo, mentre almeno 300mila famiglie attendono l'assegnazione di un alloggio. Però, secondo il rapporto Federproprietà-Censis, si contano 8,5 milioni di abitazioni inutilizzate. È una contraddizione profonda: mentre cresce il numero di persone che non riescono a permettersi una casa, una parte importante del patrimonio immobiliare resta vuota.

La disponibilità di una casa, però, è una condizione essenziale per costruire un progetto di vita, trovare lavoro, formare una famiglia, studiare e partecipare alla vita della comunità. Senza un'abitazione dignitosa e accessibile, anche gli altri diritti rischiano di diventare più fragili. Per questo dobbiamo cambiare prospettiva. Affrontare la crisi abitativa non significa semplicemente costruire più case, ma ripensare il modo in cui organizziamo le città e utilizziamo le risorse pubbliche e private. Una casa può avere un affitto sostenibile, ma se si trova in un quartiere privo di trasporti, scuole, servizi sanitari e opportunità di lavoro, non garantisce una buona qualità della vita. L'accessibilità deve quindi essere economica, ma anche sociale e territoriale. È su questa visione che, come Human Foundation, lavoriamo da anni, mettendo a disposizione strumenti di innovazione sociale, progettazione partecipata e valutazione dell'impatto per contribuire a costruire comunità più inclusive. Le esperienze realizzate ad Ascoli Piceno, Fermo e Sassari, nell'ambito di tre progetti del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA), finanziato con risorse del Pnrr, rappresentano un esempio di questo approccio. In questi territori abbiamo accompagnato la definizione di nuovi modelli di collaborazione tra i soggetti coinvolti e di soluzioni per valorizzare il commercio di prossimità. Perché la qualità dell'abitare dipende anche dalla presenza di attività e servizi capaci di rendere vivi i quartieri. Un'altra esperienza significativa riguarda i progetti sostenuti dal Fondo Innovazione Sociale a Lucca, Perugia e Padova. In questi casi Human Foundation ha contribuito a costruire sistemi di valutazione per orientare gli interventi fin dalla loro progettazione e a supportare la sperimentazione partecipata di servizi innovativi per i territori.

Il punto è che è importante misurare non soltanto le risorse investite o gli edifici realizzati, ma soprattutto i benefici prodotti per le comunità. Una politica abitativa funziona davvero se migliora la qualità della vita, rafforza i legami sociali e crea opportunità durature. La valutazione dell'impatto diventa così uno strumento per prendere decisioni migliori e utilizzare in modo più efficace le risorse disponibili.

Ma per affrontare una sfida di queste dimensioni serve anche un nuovo rapporto tra investimenti e interesse pubblico. Le risorse dello Stato e degli enti locali sono indispensabili, ma da sole non bastano. Occorre mobilitare capitali privati orientandoli verso obiettivi sociali chiari e misurabili, allineati ai bisogni reali dei territori. E il Piano Casa recentemente approvato dal nostro Governo fallisce l'obiettivo perché lascia troppo spazio a possibili speculazioni dei privati quando invece dovrebbe orientare anche i Fondi di investimento immobiliari ad accettare rendimenti più contenuti, ma stabili, e tempi di investimento più lunghi, coerenti con la natura di un bene fondamentale come la casa. È la logica della finanza a impatto, che lega il valore economico generato agli effetti sociali e ambientali degli investimenti, abbracciata anche dal Piano Casa Europeo.

Certo, la responsabilità pubblica resta centrale: garantire il diritto alla casa e orientare gli investimenti verso l'interesse collettivo è una scelta politica prima ancora che economica. Ma questa responsabilità può essere esercitata attraverso nuove alleanze, capaci di mettere insieme competenze, risorse e punti di vista diversi. La vera sfida è passare da un mercato che misura il valore della casa soprattutto attraverso il suo prezzo a un modello che ne riconosca anche il valore sociale. Perché investire nell'abitare significa investire nel futuro delle persone, nella coesione delle comunità e nella capacità delle nostre città di non lasciare indietro nessuno.

Presidente di Human Foundation

©RIPRODUZIONE RISERVATA

FOCUS

Il libro

Se il capitalismo diventa ca
istituzioni e politica devono

Marco Panara



La forza del capital
cambiare pelle ad
contesti. L'ultima
percorso è il capit
segue il capitalismo del valo
scalate, dei risultati trimestr
ha quello di impedire l'assur
termine. L'alternativa a quel