



Abitare nella crisi: prove per una svolta necessaria

Il tema della casa prepotentemente al centro dell'interesse culturale e dell'azione politica, in Italia e in Europa. Il mondo del progetto si attrezza a rispondere con efficacia ad una condizione non più sostenibile

La decima edizione di uno storico premio dedicato all'housing sociale, tante pubblicazioni, atti normativi e legislativi a diversi livelli istituzionali. Tra narrazione e concretezza, l'emergenza casa genera norme, immagini, visioni. E paradossi.

In Europa è l'ora del Piano Casa

Dicembre è stato il mese del Piano Casa (la cui denominazione completa è [European Affordable Housing Plan](#)). Sugli esiti sarà il tempo a giudicare l'efficacia delle azioni proposte, ma sicuramente si tratta di un **momento significativo per la politica comunitaria europea** e, di riflesso, per i singoli stati. Il forte movimento degli ultimi mesi (dal New European Bauhaus alle raccomandazioni dell'[Housing Advisory Board](#)) ha generato un'iniziativa che mette le basi per un cambio radicale di approccio.

Quattro sono i pilastri su cui si basa: incremento nell'offerta di alloggi, mobilitazione degli investimenti, contrasto agli affitti brevi e alla speculazione con riforme strutturali, protezione delle fragilità sociali. Ma forse più ancora di questi (e delle cifre in gioco: **fabbisogno stimato**

di circa 150 miliardi di euro) sono le motivazioni ad offrire uno scenario con cui la cultura architettonica e urbana è chiamata a confrontarsi oggi. Ad introdurre le parole di **Ursula von der Leyen**, presidente della Commissione: *“Una casa non è solo quattro mura e un tetto. È sicurezza, calore, un luogo per la famiglia e gli amici. È senso di appartenenza. Ma per troppi europei oggi, la casa è diventata fonte di ansia. Può significare debiti o incertezza”*.

L'azione comunitaria si fonda su una serie di dati, innanzitutto economici. La fase di crisi è principalmente dovuta all'aumento del costo della vita di cui la percentuale legata alla casa è una delle componenti principali: **dal 2013 i prezzi delle abitazioni nei paesi dell'Unione Europea sono saliti di oltre il 60%**. Si prevede che la domanda di alloggi cresca di **oltre 2 milioni di unità all'anno**, soprattutto nelle zone urbane (attualmente ne vengono realizzati circa 1,5 nei 12 mesi) ma **dal 2021 le licenze edilizie sono diminuite di oltre il 20%**. Ad aggravare la situazione il dato degli affitti brevi: tra il 2018 e il 2024 hanno registrato un'impennata quasi del 93%. A pagare maggiormente questa condizione sono i nuclei familiari più fragili con un'accessibilità molto limitata agli alloggi sociali (che rappresentano il 6-7% del parco immobiliare complessivo) e il conseguente aumento del numero di persone che rischiano di rimanere senza dimora.

Come usuale nei Piani europei, le azioni sono molteplici e si svilupperanno attraverso una pluralità di strumenti. Il ruolo dei singoli stati è fondamentale tanto nel recepimento delle indicazioni quanto **nella capacità del sistema di intercettare** e di “mettere a terra” gli investimenti previsti, pari a più di 40 miliardi per 43 miliardi di euro nell'edilizia sociale, accessibile e sostenibile. Numeri (e soldi) che chiedono capacità di spesa e l'attivazione di progetti credibili e coordinati tra i diversi enti. Sarà pronta l'Italia?

Il Premio Baffa Rivolta

La decima edizione del [Premio Baffa Rivolta](#) ha visto come vincitore lo [studio Vivas Arquitectos](#), con **il progetto di una residenza per donne senza fissa dimora realizzata** a Barcellona. È stata inoltre conferita una menzione speciale a un progetto di social housing intergenerazionale a Maiorca, realizzato da [Emiliano López e Mónica Rivera Arquitectos](#).

Il Premio, dedicato alle migliori realizzazioni di **edilizia residenziale sociale in Europa**, si propone di [promuovere la qualità dei progetti abitativi, un tema che da anni è al centro del dibattito pubblico](#), seppur affrontato da molteplici punti di vista. Il lavoro di ricerca e analisi che

lo accompagna testimonia uno sguardo orientato all'innovazione costante, sia in termini normativi sia rispetto ai **modelli abitativi**, alle soluzioni tecnologiche e alle risposte ai nuovi bisogni emergenti.

In questo senso, il Premio Baffa Rivolta si configura come una significativa occasione di riflessione e di stimolo per la città e per il paese. Negli ultimi decenni, soprattutto in Europa, gli alloggi sociali hanno progressivamente perso parte del loro valore sociale, **spesso sacrificato a favore di politiche orientate alla speculazione e al profitto economico**. Ciò ha inciso negativamente sulla qualità progettuale degli edifici e degli spazi urbani, sia da parte degli investitori pubblici sia di quelli privati.

Per questo motivo appare particolarmente significativo che l'edizione 2025 del premio abbia scelto di valorizzare un approccio progettuale che **rimette al centro il vero protagonista dello spazio costruito**: l'abitante. L'edilizia sociale torna così a configurarsi come una risposta concreta alla questione abitativa, fondata su una visione della società basata sulla condivisione e sul senso di comunità.

Il progetto vincitore, **Shelter for Homeless Women**, chiarisce fin dal nome il destinatario dell'intervento e sottolinea come la qualità abitativa degli spazi sia stata concepita con attenzione e consapevolezza, mantenendo costantemente lo sguardo rivolto al futuro abitante. L'edificio ospita servizi diurni di supporto, offre una capacità complessiva di 100 posti e propone percorsi personalizzati di reintegrazione sociale, orientati alla crescita personale e al benessere delle residenti.

Un ulteriore elemento di valore è il rapporto instaurato con il contesto urbano. La struttura non è relegata in un'area periferica, ma si inserisce in **una zona centrale e di pregio della città di Barcellona**. Contrariamente a quanto spesso accade per gli spazi destinati alle fasce più fragili della popolazione, il progetto favorisce l'integrazione con il tessuto urbano grazie alla presenza di ampi spazi comuni, alcuni dei quali aperti a utenti esterni. Il progetto della casa contemporanea è chiamato dunque ad assumere nel suo linguaggio una disponibilità all'adattamento, alla mobilità, che **Massimo Cacciari** aveva sintetizzato nella definizione di *urbs mobilis*: che tiene insieme i cittadini nella crescita per il futuro, contrapposta al mantenimento dei caratteri spazialmente controllabili della *polis*.

Nel progetto della residenza, questa disponibilità si traduce nel riconoscimento e nella scomposizione degli elementi costruttivi dell'abitare, ricomposti secondo nuove modalità. La **grande corte interna**, tipicamente collocata sul retro chiuso e privato degli edifici, in questo

caso si apre verso il fronte urbano, generando una piena **permeabilità** visiva degli spazi pubblici a piano terra. Tale apertura dialoga, in modo sinergico e al tempo stesso contrastante, con la solidità dell'attacco a terra in grandi blocchi di cemento e con la leggerezza dei piani superiori, realizzati con una struttura in legno ad alte prestazioni e materiali sostenibili, a dimostrazione di come la qualità edilizia possa diventare un motore per la dignità, il benessere e l'autonomia delle persone più vulnerabili.

Ha collaborato: Costanza Maria Mazzeschi

Cronache di un'emergenza

La parola è ampiamente sdoganata, forse anche abusata. **Emergenza viene associata, con sempre più insistenza, a casa.** Lo fanno tra gli altri, nel titolo del libro che curano, **Marco Filippucci e Jacopo Gresleri**. Tra le tante pubblicazioni che raccontano le dimensioni dell'abitare contemporaneo si distingue per contesto, chiarezza e canto corale: "Abitare l'Emergenza" è pubblicato dall'Ordine degli Architetti di Bologna e dalla sua Fondazione (2024, 160 pagine, 18 euro) nell'ambito di una serie di eventi, tra cui [il festival Cara Casa](#), e si muove proprio **intorno alla crisi del sistema dell'abitare oggi con testi e un bel percorso fotografico**. Marco Filippucci, nella sua introduzione, delinea lo sfondo e le sfide della disciplina: *"E qui arriviamo al cuore della questione: la qualità dell'abitare. Non si tratta solo di avere un tetto sicuro, ma di vivere in spazi che nutrano il nostro benessere fisico e psicologico, che favoriscano le relazioni, che ci facciano sentire a casa, anche nei momenti difficili [...]* Abitare l'emergenza non significa rassegnarsi alla crisi, ma trasformarla in un'opportunità per costruire un modo di vivere più consapevole, più solidale, più radicato nei bisogni reali delle persone". Le case (oggi tanto inadeguate) sono quindi **lo strumento per un futuro diverso**. *"Soddisfare l'istanza abitativa significa – prosegue in un testo successivo Jacopo Gresleri – modellare l'habitat ridisegnando relazioni profonde con il contesto e con le persone che condividono quello spazio, ideare soluzioni capaci di integrare sostenibilità ambientale, economicità e inclusione sociale, integrazione e coesione comunitaria. È l'essenza stessa di una città".*

Dalla casa alla città è proprio l'oggetto di una seconda pubblicazione, meno disciplinare, che merita di essere raccontata proprio nel suo essere **un altro modo di intendere l'emergenza**, focalizzando gli effetti economici, politici ed ideali dell'urbanità. ["Città in affitto. Un requiem per il diritto all'abitare"](#) (Laterza, 2025, 224 pagine, 14 euro) non ha un autore. Si tratta infine della

prima opera di **Gessi White**, il collettivo di giornalisti nato nel 2025 in Italia dalla testata [IрпиMedia](#). Con il linguaggio e la retorica del giornalismo d'inchiesta racconta in 12 capitoli (senza immagini) **Bologna, Roma e Milano**, città simbolo di uno slittamento concettuale del bene casa, negli ultimi decenni, verso la dimensione attuale. Ci sono le storie, anche personali, le ricostruzioni da reportage, **i rapporti squilibrati** (Bologna), **la precarietà abitativa** (Roma), **la hybris capitalista** (Milano): un quadro a tinte fosche di come, sul diritto alla casa, **il sistema italiano abbia fallito clamorosamente**. Ricco di dati, il libro è un colpo alla cultura architettonica urbana. Per ricominciare, da zero.

Immagine di copertina: il progetto premiato con il primo premio nell'edizione 2025 del Premio Baffa Rivolta: [Studio Vivas Arquitectos, Shelter for Homeless Women, Barcellona \(@José Hevia\)](#)

About Author



[Redazione](#)

[See author's posts](#)

[+ Condividi](#)