



Ezio Micelli: la casa oggi, infrastruttura da innovare

Intervista al membro italiano dell'Housing Advisory Board voluto dalla Commissione europea: più politiche pubbliche contro l'emergenza

“La casa? Un'infrastruttura. E quindi un bene di cui si deve occupare anche lo stato, non solo il mercato. Ma servono con urgenza soluzioni tecniche e format innovativi”. **Ezio Micelli** ([sulle nostre pagine ha scritto qui](#)) è professore dell'Università Iuav di Venezia e presidente del Comitato scientifico di [REbuild](#) (nel 2026 l'iniziativa di Riva del Garda ha uno scenario preciso: “Housing Remix. Nuove soluzioni per l'abitare”). Sul **tema della casa** è oggi una delle figure più significative per discutere le **politiche europee in atto**: è infatti l'unico italiano selezionato dalla Commissione europea come membro dell'[Housing Advisory Board](#), che a novembre ha rilasciato [le 75 raccomandazioni](#), una piattaforma per le scelte in tema di housing a livello continentale.

Il vostro lavoro nell'Housing Advisory Board, il Piano europeo da poco rilasciato, l'attivismo di istituzioni nazionali e locali. Al pari di quanto successo in alcune fasi della storia novecentesca, la casa in questi mesi si è ripresa, prepotentemente, la scena al centro del dibattito.

Due fenomeni contribuiscono a questo aumento di attenzione. Il primo ha a che fare con la demografia e con il patrimonio a disposizione. La popolazione europea non cresce e abbiamo milioni di abitazioni vuote. In Italia questa tendenza è evidente, ma è presente anche in molte altre regioni d'Europa. Perché dunque costruire nuove abitazioni se ce ne sono così tante inutilizzate? In verità non si presta attenzione al fatto che c'è in atto un altro fenomeno altrettanto intenso, la forte mobilità da zone a bassa densità alle aree metropolitane. Le case non stanno dove la domanda è sostenuta e l'offerta abbonda dove le persone non sono più interessate a stare. Succede un po' dappertutto in Europa: penso al Portogallo, con la pressione su Lisbona e Porto, o alla Francia con l'attrattività della regione parigina. In Italia si è sottovalutata la portata di questa dinamica, visibile nell'area metropolitana milanese o nelle città della Via Emilia, per esempio.

Non a caso, alcune tra le zone dove più forte è l'emergenza casa.

La popolazione non varia a livello aggregato, ma si muove sempre verso le grandi regioni metropolitane che appaiono maggiormente attrattive. E questo provoca la tensione che stiamo vivendo. Ci sono città dove lo squilibrio tra domanda e offerta è tale per cui chi vuole abitarci è costretto a versare fino al 70% del proprio reddito per l'affitto. Evidentemente si tratta di una percentuale non sostenibile che richiede interventi non più differibili.

A questo si aggiunge il fenomeno dell'overtourism di tante nostre città. Immagino sia un tema sensibile per un veneziano.

Un problema importante. La turistificazione di certi luoghi ha raggiunto abbondantemente una soglia critica. Non si tratta di guardare con generica nostalgia alle città del passato. Per molti anni i centri storici sono stati oggetto di un progressivo abbandono da parte di attività e di abitanti. Si tratta invece di trovare un nuovo equilibrio con il turismo, che sicuramente è, e sarà, una componente irrinunciabile dell'economia delle nostre città. Siamo stati in grado di tutelare il patrimonio fisico dei nostri centri storici, ma oggi sotto pressione è il loro capitale intangibile. Il rischio di erosione del capitale sociale dei centri urbani è altissimo. Pensando a Venezia, vorrei che i turisti continuassero ad andare al mercato del pesce a Rialto il sabato mattina. Ma perché succeda questo, devono esserci pescatori e cittadini. Se Venezia non ha case per i veneziani, quel mercato non potrà più esistere, se non nella forma di una rappresentazione a uso turistico.

Una grave questione sociale, dunque. Parlare di diritto (alla casa) negato non pare più un'esagerazione retorica.

Indubbiamente. Se però ci fermiamo al solo problema, importantissimo, di un diritto di cittadinanza negato per una distorsione dei meccanismi di mercato trascuriamo un altro aspetto molto importante. Credo sia necessario sottolineare come vi sia un problema economico più generale, e anche questo è di livello europeo. Se lavoratrici e lavoratori non riescono a vivere dove ci sono occasioni di lavoro, dove massimo può essere il contributo alla crescita, perdiamo opportunità e competitività.

Pur fondato su solide basi, questo discorso non rischia di condurci ad una dimensione solo economica?

Credo che il ragionamento debba tenere sempre in considerazione due dimensioni entrambe essenziali per la vita dei paesi europei. La prima riguarda un diritto negato nei fatti, una cittadinanza frustrata dalle emergenti caratteristiche del mercato. La seconda riguarda invece la possibilità dei cittadini europei di vivere nelle aree che si rivelano maggiormente capaci di concorrere alla crescita del continente.

Ma gli stati, tranne alcune eccezioni, faticano a dare risposte significative, nell'ambito di un aumento consistente dei costi della produzione edilizia. Costruire costa moltissimo, ormai è consolidato il parametro di 2.000/2.500 €/mq. Se a questo aggiungiamo i valori delle proprietà, gli oneri, gli utili, un alloggio di dimensioni medie può costare fino a mezzo milione di euro. Insostenibile rispetto agli stipendi. E addirittura peggiore è la situazione degli affitti.

Infatti un altro tema fondamentale è la produttività della filiera delle costruzioni. Di nuovo, il tema può essere considerato da due diverse prospettive. La produttività serve certamente alle imprese per intraprendere un percorso di maggiore profittabilità. Ma serve anche a rendere più economico e più democratico il valore del bene casa. La produzione off-site e le costruzioni modulari rappresentano prospettive di grande interesse. Il mondo delle costruzioni deve evolversi nella direzione di una, pur parziale, industrializzazione. Su questo aspetto i paesi europei stanno andando un po' in ordine sparso. In Italia, in un contesto di produttività stagnante in tanti ambiti dell'economia, c'è bisogno di sforzi ancora più intensi.

Costruire meglio per costruire di più. Con il rischio di dimenticarci di altre, necessarie, istanze.

Dimenticarci delle altre agende maturate e condivise in questi anni sarebbe un errore. Dobbiamo proporre e mettere in pratica soluzioni adeguate, che tengano conto di obiettivi già condivisi: quelli green su tutti, così come quelli di una pianificazione attenta al consumo di suolo. Le 75 raccomandazioni dell'Housing Advisory Board hanno l'obiettivo di rendere più fluidi e più rapidi i processi di costruzione per aumentare l'offerta di alloggi disponibili. Ma non all'interno di un generico *laissez faire*. Altrimenti si rischia di rispondere all'emergenza costruendo case nel deserto. Crediamo siano necessarie formule più veloci, ma con la convinzione che le case hanno valore soltanto se collocate all'interno di una solida rete di servizi.

Così però si rischia di tornare al problema della lentezza e farraginosità del sistema autorizzativo.

Che è il vero nodo, concordo. Ed è per questo che parlo di formule nuove. Penso, ad esempio, a quanto fatto con il programma Reinventing Cities tenendo insieme le integrazioni funzionali, le partnership pubblico-privato e la dichiarata volontà di perseguire la rigenerazione urbana sotto il profilo sociale e ambientale. Aggiungo: nuovi modelli di azione sono necessari a scala europea e devono rappresentare comuni riferimenti, da Lisbona a Lubiana.

Non è una visione che mette, ancora di più, ai margini la disciplina architettonica e le sue specificità locali?

No. Anzi, architetture e architetti hanno la capacità di immaginare e di offrire formule innovative. La nostra disciplina deve sentirsi chiamata in causa. Solo un buon progetto architettonico può costruire case di qualità, senza riempire il nostro territorio di palazzine senz'anima e senza relazioni. Alla fine, solo gli architetti hanno le competenze per coniugare le diverse agende urbane e proporre soluzioni che facciano la sintesi. La disciplina architettonica è al centro della questione dell'housing.

Però continuiamo a vedere, anche in progetti importanti come quelli resi possibili dai fondi del PNRR, le solite tipologie.

Su questo certamente c'è molto lavoro da fare. Cito due elementi. Il primo è legato alla capacità

del progetto di aderire a nuovi grandi temi collettivi. Ad esempio, dicevamo che l'Italia invecchia. E allora servono interventi che mettano insieme giovani e anziani, con spazi ibridi che lavorano sul concetto di comunità e che pensano all'esito spaziale delle nuove relazioni sociali. Luoghi aperti e disponibili ad essere vissuti da una società che cambia. Solo il progetto può fare questo.

Concetti che spesso si scontrano con una consuetudine poco incline alla trasformazione del patrimonio.

E qui sta il secondo punto, la capacità della disciplina di interpretare la trasformazione e il riuso. La nuova offerta di housing non significa meccanicamente nuove costruzioni. Riguarda invece il riuso di un patrimonio abbandonato o sottoutilizzato. Penso al grande tema degli edifici per uffici, sempre più vuoti. Il progetto a cui la cultura architettonica è chiamata a dare risposta impone la presa in carico di agende collettive (gli obiettivi di decarbonizzazione, la transizione demografica, ad esempio) nell'ambito di processi di riuso. Spesso, quando si parla di case, consideriamo Vienna come un modello. Ecco, a Vienna si trovano tanti edifici nuovi, anche di grande taglia, così come straordinari recuperi. In questa prospettiva la cultura architettonica ha il dovere di cogliere, oggi, l'opportunità di imporre le proprie visioni ad una politica che ha capito la necessità di mettersi in ascolto.

Immagine di copertina: uno dei progetti vincitori della sezione [NEB Affordable Housing' Prize del New European Bauhaus, edizione 2025: Utopia Housing Complex, Bruz, Francia, Champenois Architectes](#)

About Author



[Redazione](#)

[See author's posts](#)

[+ Condividi](#)