La casa: primo passo di un’inchiesta tra diritto e responsabilità

Dalle proteste studentesche alla crisi abitativa italiana: chi denuncia, chi governa, chi gestisce e chi controlla?

Tra manifestazioni e distorsioni delle verità, dietro il caro affitti, il degrado delle case popolari e le occupazioni abusive esiste una catena di responsabilità che merita di essere ricostruita.

Sulle proteste degli studenti relative ai costi degli affitti

Tra le tante altre cose, le legittime proteste degli studenti contro il caro affitti sono tornate a farsi sentire in corteo tra le vie e le piazze italiane. Il problema è concreto: per molti giovani trovare una stanza in una città universitaria significa affrontare una spesa che può pregiudicare il diritto stesso di proseguire gli studi.

È una protesta inconfutabile. Non si tratta soltanto di Milano o Roma. I prezzi sono cresciuti anche in città universitarie minori. Un’indagine di *Immobiliare.it Insights*, dell’aprile 2026, rispetto al 2020 rileva aumenti delle stanze singole del 59% a Bari,
del 58% a Cagliari e del 55% a Palermo. Milano rimane la più cara, con una media di 729 € mensili, seguita da Firenze con 625, da Roma con 609 e Bologna con 599 € per una stanza.

Le cifre dimostrano chiaramente che la protesta non è un pretesto politico ma una voce che pretende risposte È dunque doveroso indagare a tutto campo, in quanto il tema della casa è poliedrico e le domande che ne conseguono, lo sono altrettanto.

Chi organizza le manifestazioni? Quali sono le richieste effettive? E soprattutto: chi individua le responsabilità del problema e sulla base di quali elementi?

Le mobilitazioni dell’ottobre 2026 hanno mostrato una realtà composita. Accanto alle organizzazioni studentesche impegnate specificamente sul diritto allo studio e sulla casa, sono comparsi collettivi, movimenti politici e organizzazioni che hanno esteso la protesta a una contestazione generale del Governo Meloni.

È legittimo che un movimento studentesco abbia una posizione politica. È altrettanto legittimo che possa chiedere un cambiamento di governo. Ma quando il caro affitti diventa “dimostrazione” di un presunto fallimento generale dell’attuale esecutivo, occorre verificare se la relazione tra causa ed effetto sia effettivamente dimostrabile.

Una rivendicazione non diventa vera soltanto perché viene ripetuta da una piazza numerosa. La verità va ricercata seguendo un percorso chiaro e sostenibile.

La verità e la ricerca del consenso

Alcuni promotori delle proteste hanno contrapposto lo spettro della guerra e le spese militari agli investimenti sociali, sostenendo che decine di miliardi destinati alla difesa avrebbero comportato l’azzeramento delle risorse per istruzione, edilizia pubblica e welfare.

È un’affermazione politicamente efficace, ma che richiede una verifica contabile. La spesa per la difesa comprende molti capitoli differenti e può essere calcolata solo secondo parametri nazionali o NATO. Non è

corretto confrontare cifre costruite con metodologie differenti, né affermare che i fondi per altri settori siano stati azzerati senza documentarlo.

Qui, il compito dell'inchiesta non è difendere il Governo, né contestare chi manifesta. È verificare i fatti, compresi quelli che possono risultare scomodi per qualsiasi parte politica.

Il dissenso politico non è disinformazione. Lo diventa quando la semplificazione cancella deliberatamente le informazioni necessarie per comprendere un problema. L'occasione per manifestare contro i tanti altri problemi della crisi abitativa con equilibrio ed equità era del tutto compatibile.

La crisi abitativa è molto più vasta e pretende risposte

La crisi abitativa non si esaurisce negli affitti destinati agli studenti.

C'è il mercato delle locazioni, nel quale la crescita della domanda, la concentrazione delle opportunità nelle grandi città, gli affitti brevi e le locazioni turistiche contribuiscono a ridurre la disponibilità di abitazioni per i cittadini.

Ci sono le agenzie immobiliari e gli intermediari, che devono operare nel rispetto delle norme, senza pratiche scorrette o discriminazioni.

C'è il patrimonio di edilizia residenziale pubblica, che dovrebbe offrire una risposta alle famiglie più deboli. Eppure, secondo i dati Federcasa-Nomisma, decine di migliaia di alloggi rimangono inutilizzabili per necessità manutentive.

A Torino, nell'aprile 2026, risultavano 1.606 alloggi ATC sfitti, 876 dei quali bisognosi di interventi. Nel febbraio dello stesso anno erano inoltre 118 gli appartamenti popolari occupati abusivamente.

Sono situazioni differenti, ma concorrono a un'unica contraddizione: cittadini in attesa di una casa, mentre una parte del patrimonio destinato proprio a loro non riesce a svolgere la propria funzione.

Quando si è formato tutto il disagio?

Non si può attribuire una crisi così strutturale a un solo Governo, né a una sola legislatura.

La difficoltà di accesso alla casa è il risultato di anni di trasformazioni del mercato immobiliare, insufficienza di investimenti nell'edilizia sociale, difficoltà di manutenzione del patrimonio pubblico, crescita della domanda nelle aree universitarie e turistiche e politiche territoriali non sempre adeguate.

Per ricostruire le responsabilità occorre guardare indietro: quali risorse sono state stanziate dalle precedenti amministrazioni? Quali sono state effettivamente spese? Quanti alloggi sono stati costruiti, recuperati o lasciati deteriorare?

Il passato non assolve il presente, ma impedisce di attribuire arbitrariamente al presente tutte le colpe del passato.

Perché gli alloggi non sono disponibili?

Qui si concentra una delle questioni più importanti.

Un appartamento pubblico può essere vuoto perché necessita di lavori, perché è in attesa di un sopralluogo, perché non sono state completate le procedure amministrative oppure perché è stato occupato abusivamente.

Sono circostanze diverse, con responsabilità diverse.

Le occupazioni abusive danneggiano il patrimonio, sottraggono alloggi alle graduatorie e possono alimentare situazioni di intimidazione e illegalità. Non possiamo ignorarle per ragioni di opportunità politica. Altrettanto, non possiamo neppure attribuirle indistintamente a una nazionalità: la responsabilità è individuale e va accertata.

La povertà richiede risposte sociali, non l'abbandono della legalità. E il rispetto della legalità deve valere per tutti, comprese le amministrazioni che hanno il dovere di proteggere e assegnare il patrimonio pubblico.

La spettanza delle azioni e dei controlli sull'opera pubblica

La catena istituzionale è articolata.

- Il Governo nazionale stabilisce gli indirizzi, approva le leggi e mette a disposizione le risorse.
- Le Regioni programmano le politiche abitative, finanziano e vigilano sugli enti gestori.
- I Comuni si occupano delle graduatorie, delle assegnazioni e delle politiche urbanistiche e sociali.
- Le ATC devono amministrare gli immobili, curarne la manutenzione e garantire trasparenza ed efficienza.-

Non basta quindi chiedere al Governo di risolvere tutto. Occorre domandare anche alle amministrazioni territoriali che cosa abbiano fatto delle risorse ricevute e quali risultati abbiano conseguito.

Il Piano Casa nazionale, introdotto nel 2026 con il decreto-legge 66 e convertito nella legge 116, indica l'obiettivo di rendere disponibili circa 100.000 alloggi nell'arco di dieci anni. È un programma che merita di essere valutato sui risultati, sulla distribuzione delle risorse e sui tempi effettivi di realizzazione.

Un ulteriore capitolo riguarda i controlli fiscali. Guardia di Finanza e Agenzia delle Entrate possono verificare contratti non registrati, redditi occultati e irregolarità fiscali, anche attraverso l'incrocio delle informazioni disponibili. Sarebbe opportuno conoscere il numero dei controlli effettuati e dei risultati conseguiti. Per i contratti a canone concordato andrebbe inoltre verificato il rispetto degli accordi territoriali.

Non esiste invece un tetto generale ai canoni delle locazioni private a libero mercato: un affitto elevato non costituisce automaticamente un illecito fiscale. Anche se ingordo.

Diritti e doveri su una questione fondamentale che riguarda tutti: la casa.

Lo scenario del "mattone" è un insieme di paradossi.

Gli studenti hanno diritto a condizioni che consentano loro di studiare. Le famiglie hanno diritto a un'abitazione dignitosa. I proprietari hanno diritto a disporre legittimamente dei propri immobili e a ricevere i canoni pattuiti. Gli inquilini hanno diritto a contratti regolari e a condizioni abitative adeguate. Chi vive in un alloggio popolare ha diritto a servizi e manutenzioni efficienti. Chi attende un'assegnazione ha diritto a graduatorie rispettate.

Ma a ogni diritto corrisponde un dovere: pagare quanto stabilito, rispettare i contratti, non occupare abusivamente, non evadere le imposte, amministrare correttamente le risorse pubbliche e garantire che gli

immobili destinati alla collettività non vengano abbandonati.

La casa non può diventare un privilegio economico, ma neppure un bene sottratto arbitrariamente alle regole. Nell'insieme, il buon senso civico, la responsabilità e la correttezza sarebbero la panacea in ogni questione. Spesso non è così.

Stabilito che i costi degli affitti sono un nodo da "districare", la questione al momento conclusiva non è quale pensiero politico o rivendicazione partitica abbia ragione nelle piazze. È se il sistema istituzionale, nel suo insieme, stia facendo ciò che deve per garantire un diritto fondamentale.

Per scoprirlo occorre ricostruire fatti, decisioni, finanziamenti e omissioni. E soprattutto avere il coraggio di riconoscere le responsabilità, anche quando non appartengono alla parte politica che siamo abituati a criticare.

Impegni del governo, disinformazioni, prossimi approfondimenti

La verità, in un'inchiesta non dovrebbe mai seguire una pista faziosa, ma spingersi oltre. Dunque, prossime ed eventuali, in caso di colpe conclamate, promesse sbugiardate, organizzazioni pianificate, interessi trasversali o altro.

Carlo Mariano Sartoris

© 2026 CIVICO20 NEWS – riproduzione riservata

Data di pubblicazione: 14/11/2026

Salvato in PDF in data: 14/11/2026

Link all'articolo: https://civico20-news.it/politica-e-istituzioni/la-casa-primo-passo-di-uninchiesta-tra-diritto-e-responsabilita/14/11/2026/