



# Politecnico di Bari

Repository Istituzionale dei Prodotti della Ricerca del Politecnico di Bari

L'alloggio in affitto come opportunità. Rispondere ai nuovi bisogni abitativi e alle questioni urbane

This is a post print of the following article

*Original Citation:*

L'alloggio in affitto come opportunità. Rispondere ai nuovi bisogni abitativi e alle questioni urbane / Spadafina, Giulia; Scarpelli, Domenico. - In: OFFICINA. - ISSN 2532-1218. - STAMPA. - 36:(2022), pp. 78-81.

*Availability:*

This version is available at <http://hdl.handle.net/11589/267962> since: 2024-03-26

*Published version*

DOI:

*Terms of use:*

(Article begins on next page)

**Giulia Spadafina**

Assegnista di ricerca, Politecnico di Bari.  
giulia.spadafina@poliba.it

**Domenico Scarpelli**

Dottore in Architettura, Politecnico di Bari.  
domenico.scarpelli@gmail.com

### **Rental Housing as an Opportunity**

*The distinguishing feature of Italian housing is the high percentage of owned houses. The housing market often considers renting as a marginal and emergency solution. However, nowadays, changes in the job context and in family units, as well as the increase in migration flows, are among the factors that make the purchase of a dwelling increasingly "inconvenient". Aim of this contribution is to rethink renting as an opportunity to respond to new housing needs and new urban challenges through the analysis of Italian good practices.\**

**L**a questione abitativa accompagna, mutando le sue caratteristiche, tutto il ciclo di vita di un individuo. Si può quindi affermare che essa sia una questione sociale piuttosto che una questione meramente individuale e materiale (Filandri et al., 2020). L'abitare è definito e sagomato da tre elementi analitici che lo caratterizzano: la casa intesa come elemento fisico, i suoi occupanti e il contesto in cui essa si colloca (Olagnero, 2008). Trasversale a queste dimensioni vi è anche quella fondamentale del titolo di godimento della casa; l'elemento che infatti contraddistingue

l'abitare in Italia è l'alta percentuale di abitazioni di proprietà che, a partire dal Secondo dopoguerra, è andata via via crescendo passando dal 40% del 1951 a oltre il 70% all'inizio degli anni Duemila (Baldini et al., 2013). Il settore edilizio, motore trainante della ricostruzione postbellica, ha portato a una "corsa" alla proprietà, rendendo l'affitto una soluzione marginale ed emergenziale per coloro i quali non riuscivano e non riescono ad acquistare una casa (Filandri et al., 2020). Anche l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) ha seguito la politica della priorità della proprietà dell'abitazione, prevenendo

la possibilità di acquisto da parte degli assegnatari degli alloggi pubblici e riducendo, conseguentemente, il patrimonio di ERP<sup>1</sup> di 200 mila unità dal 1991 al 2019 (Housing Europe, 2020). Se questa logica, per cui la proprietà dell'abitazione è uno status di benessere economico per le famiglie italiane, è tuttora incentivata dalla promozione di mutui agevolati e prestiti, nell'ultimo ventennio, il nuovo scenario sociale ed economico ha portato a una crisi di questa concezione.

Sono intervenuti infatti diversi fattori che hanno reso sempre più difficile e "scomodo" l'acquisto di un appartamen-



01. Porta Palazzo Torino. Fulvio Spada, Flickr

# L'alloggio in affitto come opportunità

## Rispondere ai nuovi bisogni abitativi e alle questioni urbane



to. Le condizioni a cui si fa riferimento sono le seguenti: i cambiamenti del contesto lavorativo, diventato spesso precario e mutevole nel tempo e che prevede una mobilità frequente e quindi la necessità di spostarsi e cambiare luogo di residenza; l'aumento dei flussi migratori, i cambiamenti delle composizioni familiari e una situazione economica che, soprattutto per la popolazione giovane, rende necessaria la sperimentazione di nuove forme dell'abitare.

Ai bisogni mutati, si affianca la necessità di ridurre il consumo di suolo e la presenza sul territorio italiano di una grande quantità di patrimonio costruito inutilizzato.

L'obiettivo di questo contributo è quello, attraverso l'analisi di buone pratiche italiane, di riflettere sul ruolo che la casa in affitto può avere all'interno di un contesto globale caratterizzato da continui ed imprevisi mutamenti, cercando di sovvertire l'idea che la locazione sia una soluzione emergenziale dell'abitare ma reinterpretandola come un'opportunità per rispondere ai nuovi bisogni abitativi e alle nuove sfide urbane.

Negli ultimi anni sono state messe in atto delle pratiche esemplari che hanno individuato nella domanda inevasa di abitazioni in affitto una potenzialità per fornire alloggi a canoni di locazione calmierati, generare ricchezza, qualità dell'abitare e rigenerazione urbana.

Uno di questi casi è rappresentato da *The Gate*, il progetto per il quartiere di Porta Palazzo presentato nel 1996 all'Unione Europea e si pone l'obiettivo di innescare la rigenerazione urbana di un quartiere particolarmente denso e problematico di Torino, associando agli interventi di natura economica e edilizia, molteplici azioni a scala sociale e culturale, finalizzate allo sviluppo di un'identità locale e collettiva (Annese et al., 2021). All'interno del progetto è stato promosso uno *Studio sul mercato immobiliare e stock abitativo* dal quale è emerso come "Il mercato dell'affitto, non essendo gestito da agenzie, non trova riscontro nei giornali specialistici e nelle affissioni private, sembra quasi inesistente. In realtà, si tratta di un mercato molto attivo, ma che pro-

## Il mercato dell'affitto, non essendo gestito da agenzie, sembra quasi inesistente



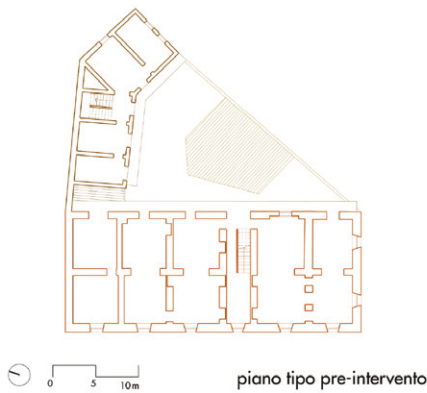
**localizzazione:** Italia, Torino  
**anno:** 1996 (inizio lavori)  
**promotore:** Comune di Torino  
**interventi a scala urbana:** riqualificazione urbana (P.zza Don Albera, P.zza della Repubblica, P.zza Borgo Dora), potenziamento delle infrastrutture (ex stazione Torino Ceres, parcheggi S.Pietro, via Borgo Dora, via pedonale ex Canale Molassi, c.so Giulio Cesare), dotazione di servizi mediante interventi sul patrimonio costruito esistente (ex Officine comunali di via Cacchi, cortile del Maglio, area San Pietro in Vincoli), interventi di restauro urbano  
**mix funzionale:** parco archeologico, mercato, laboratori sociali, spazi di mediazione linguistico-culturale, sportello immigrazione, centro d'impiego, biblioteca, laboratori di scrittura, aree per bambini, mercato, spazi mobili per l'artigianato  
 ● area d'intervento  
 ● progetto riabitare  
 ● progetto 'Abitare Porta Palazzo'

02. L'immagine rappresenta l'area di intervento e specifica le principali azioni sul territorio | The image represents the area of intervention and the main actions on the territory. *Città pubblica nel Mezzogiorno. Bisogni emergenti e politiche urbane per i luoghi dell'abitare contemporaneo*

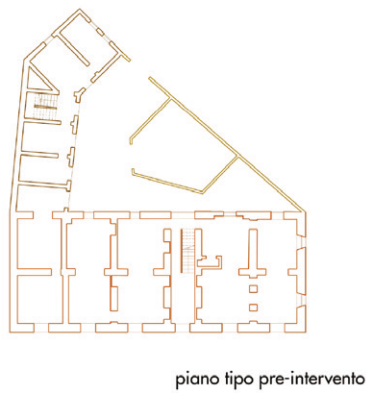


● social housing Porta Palazzo  
 ● progetto Luoghi Comuni  
 1 cohousing Numero Zero  
 8 appartamenti, spazi interni comuni, nido, sala polivalente, spazi per associazioni, spazio commerciale  
 2 condominio solidale  
 30 alloggi per anziani e 1 destinato al volontariato, spazi comuni interni, ristorante, lavanderia, sala polivalente, spazio commerciale  
 3 casa solidale  
 12 appartamenti, cortile, box auto, sala polivalente, locali per attività commerciali  
 ● giardini e parchi  
 ● fiume Po  
 ● chiesa  
 ● monumento  
 ● struttura sanitaria  
 ● scuola

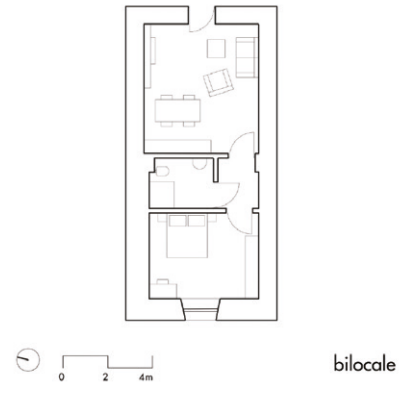
03. L'immagine identifica, a livello urbano, il progetto di Porta Palazzo insieme alle risorse dell'area e agli altri interventi di *Luoghi comuni* | The image identifies, at an urban scale, the project of Porta Palazzo together with the resources of the area and the main actions of *Luoghi comuni*. *Città pubblica nel Mezzogiorno. Bisogni emergenti e politiche urbane per i luoghi dell'abitare contemporaneo*



piano tipo pre-intervento



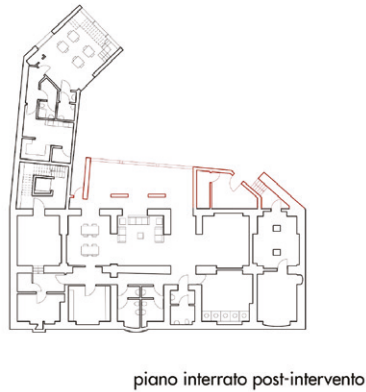
piano tipo pre-intervento



bilocale



piano terra post-intervento



piano interrato post-intervento



monolocale

04. Si evidenziano le azioni previste dal progetto e le planimetrie prima e dopo l'intervento | The image shows the main actions of the project and the floor plans before and after intervention. Città pubblica nel Mezzogiorno. Bisogni emergenti e politiche urbane per i luoghi dell'abitare contemporaneo

05. L'immagine rappresenta le planimetrie dei tipi di alloggi più ripetuti nell'intervento | The image shows the floor plans of the most frequent apartments. Città pubblica nel Mezzogiorno

cede sia per vie informali, attraverso il passaparola, sia per vie irregolari<sup>2</sup>. Puntare su questa fetta di mercato è risultato efficace per attuare un processo di recupero e restauro edilizio su alcuni degli edifici inutilizzati del quartiere. Come si può vedere dalla mappa (img. 02), il progetto di housing è infatti stato capillare e ha coinvolto molti degli edifici della zona. Uno di questi è il social housing di Porta Palazzo che è parte del progetto *Luoghi comuni*. Esso si contraddistingue per l'attenzione alla sostenibilità nelle sue diverse dimensioni e per l'introduzione di un mix funzionale (Ponzo, 2014). Vengono costruiti 27 alloggi da locare a prezzo calmierato tra monolocali e bilocali (img. 05) e questi ultimi vengono dotati di dispositivi per modificare le loro dimensioni con soluzioni tecniche flessibili. Si noti come, in questo caso di studio, la casa in affitto rappresenta una soluzione di qualità capace di adattarsi ai nuovi nuclei familiari e alle nuove esigenze. Nello stesso quartiere è significativo il caso di via Cottolengo

26 in cui l'esigenza di mobilità espressa dal mercato dei fitti permette di rispondere in maniera specifica al target: ragazzi under 35 che soggiornano per meno di 18 mesi<sup>3</sup>.

Un altro caso significativo è inoltre *Il quartiere... in una stanza di DAR=CASA* realizzato col supporto di Comunità Progetto e Arci Milano. Il progetto prevede l'inserimento di 24 giovani, studenti o lavoratori precari, con età compresa tra 18 e 30 anni, in monolocali di proprietà comunale. I giovani, in cambio di un alloggio ad affitto calmierato, si impegnano a dedicare almeno dieci ore al mese nella realizzazione di attività di vicinato solidale nel quartiere. Oltre agli alloggi sono compresi due spazi a uso diverso, destinati ad accogliere attività per favorire la qualità dell'abitare dei residenti e dell'intero quartiere<sup>4</sup>. Con questa strategia si è favorita l'integrazione sociale nel quartiere, si è risposto a parte della domanda inesausta di abitazioni e si sono recuperati alcuni degli alloggi di proprietà comunale.

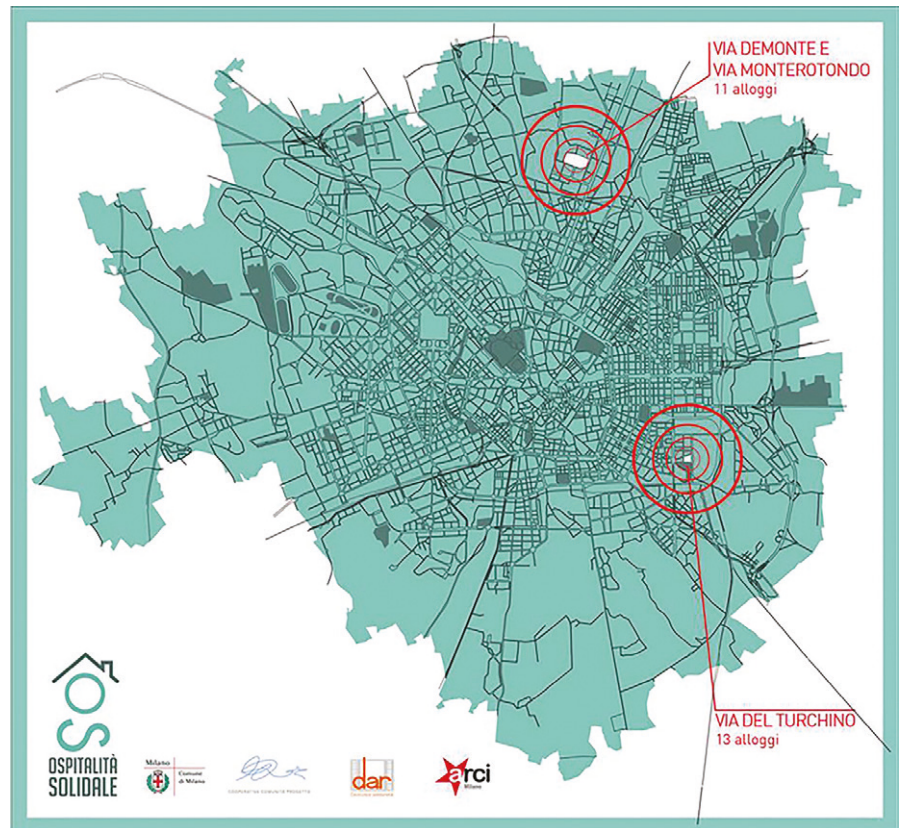
Un'altra strategia di rilievo è stata

quella promossa dal Comune di Milano e dalla Fondazione Welfare Ambrosiano che hanno fondato l'agenzia *Abitare Milano*. L'obiettivo di quest'ultima è di concorrere al processo di sviluppo e riqualificazione del patrimonio abitativo, arricchendo il mercato dell'affitto a basso costo e contribuendo a rispondere alle necessità abitative delle fasce sociali meno abbienti ma solvibili<sup>5</sup>. Il progetto riesce a far incontrare domanda e offerta di alloggi a canone calmierato riuscendo a rendere l'affitto una soluzione efficace per rispondere alla domanda di alloggi e generare ricchezza.

I casi analizzati si differenziano tra loro per dimensione dell'intervento in termini spaziali, temporali e di utenza ma, nel concorrere all'obiettivo comune dell'ampliamento dello stock di alloggi in locazione per rispondere ai nuovi bisogni abitativi e di contribuire a processi di rigenerazione urbana, sfruttano strategie assimilabili che li rendono vincenti. Nello specifico, tutti i casi analizzati agiscono sul patrimonio edilizio inutilizzato, creano una



Implementare il patrimonio di alloggi in locazione può quindi essere un valido Piano C



06. Il quartiere... in una stanza: la localizzazione degli interventi. Si evidenzia la distribuzione degli alloggi nei due quartieri oggetto dell'intervento | Il quartiere... in una stanza project: the location of the interventions. The image shows the distribution of the apartments between the two target areas of the intervention. DAR=CASA

rete di alloggi all'interno della città consolidata e accompagnano all'intervento fisico e spaziale azioni che intervengono sulla dimensione sociale.

È doveroso precisare che queste esperienze si sono sviluppate in contesti metropolitani caratterizzati da una grande attrattività sul piano lavorativo e sociale in cui si creano, quindi, maggiori concentrazioni di figure corrispondenti ai target precedentemente evidenziati e, soprattutto, in cui si trovano spazio e possibilità per sperimentare strategie innovative sul piano delle politiche abitative.

Vedere dunque la soluzione dell'alloggio in locazione come opportunità e non come soluzione emergenziale risulta essere una strategia sperimentale ma potenzialmente vincente come Piano C per la questione abitativa in un contesto, come quello italiano, in cui per superare il progressivo fallimento delle strategie che favoriscono l'acquisto dell'alloggio si è provato a supportare l'accesso alla proprietà attraverso prestiti e mutui.

Quest'ultima soluzione non ha però rappresentato un efficace Piano B poiché ha impoverito un segmento di famiglie proprietarie che, se alloggiasse nel settore dell'affitto sociale vedrebbe nettamente migliorate le proprie condizioni di vita (Poggio, 2009).

Per concludere, l'opportunità di implementare il patrimonio di alloggi in locazione può essere un'alternativa valida sia come strumento di riduzione del disagio abitativo, sia come modello preferenziale per coloro che vivono una condizione di mobilità e temporaneità della residenza, sia come strategia per riqualificare il patrimonio urbano esistente e contrastare il fenomeno del consumo di suolo, rispondendo così ai goals dell'Agenda 2030.\*

#### NOTE

- 1 - Edilizia Residenziale Pubblica.
- 2 - Studio sul mercato immobiliare e stock abitativo (online). In [www.comune.torino.it/portapalazzo/ambienti/costruito/stock\\_abitativo/](http://www.comune.torino.it/portapalazzo/ambienti/costruito/stock_abitativo/) (ultima consultazione settembre 2021).
- 3 - Progetto The Gate. *Progetti di abitare sociale a Porta Palazzo, Torino* (online). In <http://www.comune.torino.it> (ultima consultazione settembre 2021).
- 4 - Cooperativa Dar Casa. *Ospitalità Solidale* (online). In [www.darcasa.org/portafolio/ospitalita-solidale-2/](http://www.darcasa.org/portafolio/ospitalita-solidale-2/) (ultima consultazione settembre 2021).
- 5 - Milano Abitare (online). In [www.milanoabitare.org/chi-siamo/](http://www.milanoabitare.org/chi-siamo/) (ultima consultazione settembre 2021).

#### BIBLIOGRAFIA

- Annese, M., Brizzi, L., Presta, I.G., Longo, P.E., Mellacqua, S. (2021). Social Housing come strumento di rigenerazione urbana (online). In *XLII Conferenza Scientifica annuale AISRe - Le sfide dei territori nell'era post-covid*. In [www.aisre.it](http://www.aisre.it) (ultima consultazione settembre 2021).
- Baldini, M., Federici, M., Poggio, T. (2013). Le condizioni abitative delle famiglie italiane. In *Le politiche sociali per la casa in Italia. Quaderni della ricerca sociale*, vol. 22, Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, pp. 4-57.
- Filandri, M., Olagnero, M., Semi, G. (2020). *Casa dolce casa? Italia, un paese di proprietari*. Bologna: Il Mulino.
- Housing Europe (2020). *The sale of social and public housing*. In <https://www.housingeurope.eu/file/966/download> (ultima consultazione settembre 2021).
- Olagnero, M. (2008). La questione abitativa e i suoi dilemmi. *Meridiana*, vol. 62. Roma: Viella, pp. 21-35.
- Poggio, T. (2009). Le principali dimensioni della disuguaglianza abitativa. In *Dimensioni della disuguaglianza in Italia: povertà, abitazione, salute*. Bologna: Il Mulino, pp. 273-292.
- Ponso, I. (2014). Luoghi Comuni e il modello di intervento. In *Social Housing e riqualificazione, la residenza temporanea di Porta Palazzo a Torino: Luoghi Comuni e il modello di intervento*. Torino: Litograf arti grafiche, pp. 11-13.