

Direttore

Olimpia Niglio
Università degli Studi di Pavia

Comitato scientifico

Roberto Goycoolea Prado
Universidad de Alcalá, Madrid, Espana
Taisuke Kuroda
Kanto Gakuin University, Yokohama, Japan
Rubén Hernández Molina
Universidad Nacional, Bogotá, Colombia
Giovanni Multari
Università degli Studi di Napoli Federico II
Alberto Parducci
Università degli Studi di Perugia
Massimiliano Savorra
Università degli Studi del Molise
Cesare Sposito
Università degli Studi di Palermo
Karin Templin
University of Cambridge, Cambridge, UK

Comitato di redazione

Giuseppe de Giovanni
Università degli Studi di Palermo
Marzia Marandola
Sapienza Università di Roma
Mabel Matamoros Tuma
Instituto Superior Politécnico José a. Echeverría,
La Habana, Cuba
Alessio Pipinato
Università degli Studi di Padova
Bruno Pelucca
Università degli Studi di Firenze
Chiara Visentin
Università IUAV di Venezia

EdA – Collana editoriale internazionale con obbligo del *Peer review* (SSD Ao8 – Ingegneria Civile e Architettura), in ottemperanza alle direttive del Consiglio Universitario Nazionale (CUN), dell’Agenzia Nazionale del sistema Universitario e della Ricerca (ANVUR) e della Valutazione Qualità della Ricerca (VQR). Peer Review per conto della Direzione o di un membro della Redazione e di un Esperto Esterno (*clear peer review*).

ESEMPI DI ARCHITETTURA

La collana editoriale Esempi di Architettura nasce per divulgare pubblicazioni scientifiche editate dal mondo universitario e dai centri di ricerca, che focalizzino l'attenzione sulla lettura critica dei progetti. Si vuole così creare un luogo per un dibattito culturale su argomenti interdisciplinari con la finalità di approfondire tematiche attinenti a differenti ambiti di studio che vadano dalla storia, al restauro, alla progettazione architettonica e strutturale, all'analisi tecnologica, al paesaggio e alla città. Le finalità scientifiche e culturali del progetto EDA trovano le ragioni nel pensiero di Werner Heisenberg Premio Nobel per la Fisica nel 1932.

... È probabilmente vero, in linea di massima, che nella storia del pensiero umano gli sviluppi più fruttuosi si verificano spesso nei punti d'interferenza tra diverse linee di pensiero. Queste linee possono avere le loro radici in parti assolutamente diverse della cultura umana, in diversi tempi ed in ambienti culturali diversi o di diverse tradizioni religiose; perciò, se esse veramente si incontrano, cioè, se vengono a trovarsi in rapporti sufficientemente stretti da dare origine ad un'effettiva interazione, si può allora sperare che possano seguire nuovi ed interessanti sviluppi.

Spazi di riflessione

La sezione Spazi di riflessione della collana EdA, Esempi di Architettura, si propone di contribuire alla conoscenza e alla diffusione, attraverso un costruttivo confronto di idee e di esperienze, di attività di ricerca interdisciplinari svolte in ambito sia nazionale che internazionale. La collana, con particolare attenzione ai temi della conservazione del patrimonio costruito nonché dell'evoluzione del processo costruttivo anche in ambito ingegneristico, è finalizzata ad approfondire temi teorici e metodologici propri della progettazione, a conoscere i protagonisti promotori di percorsi evolutivi nonché ad accogliere testimonianze operative e di attualità in grado di apportare validi contributi scientifici. Le attività di ricerca accolte nella collana EdA e nella sezione Spazi di riflessione possono essere in lingua straniera.



aracne



ISBN

979-12-218-2865-8

PRIMA EDIZIONE

ROMA 28 SETTEMBRE 2026

IDA GIULIA PRESTA

SPAZI PER ABITANTI TEMPORANEI

**NUOVE FORME
DELL'ABITARE CONTEMPORANEO**

Prefazione di

NICOLA MARTINELLI



Ad Aurelia e Giulio la mia casa.

INDICE

11 *Prefazione*

di NICOLA MARTINELLI

15 CAPITOLO I

Abitanti temporanei: una questione aperta

1.1. *Home Economics*, 20 — 1.2 *How we will live together?*, 22

33 CAPITOLO II

Osservazioni sulla città

2.1. *L'abitare* dalla dimensione collettiva alla dimensione temporanea, 34 — 2.2 Note sulla città contemporanea, 45 — 2.3 La condizione *postmetropolitana*, 49 — 2.3.1 *Opportunità e disuguaglianze sociali*, 55 — 2.4 La digitalizzazione e la creazione di nuovi modelli di vita, 58 — 2.4.1 *Platform e Knowledge Economy*, 62 — 2.5 Città *liquida* tra tempo e spazio, 64 — 2.6 La crisi abitativa in Europa, 67 — 2.7 Abitanti Temporanei, 68 — 2.7.1 *Knowledge worker/ Turisti Residenti/ City Users / Studenti / Soggetti Fragili*, 72 — 2.8 La città nel post Covid-19, 82.

87 CAPITOLO III

Conseguenze spaziali: nuove tendenze dell'abitare

3.0.1 *Habitare, habere, avere*, 89 — 3.0.2 *Un nuovo significato di casa*, 90 — 3.1 Modelli abitativi condivisi e mixité sociale, 96 — 3.1.1 *La soglia*, 101 — 3.1.2 *La ricerca di condivisione*, 105 — 3.1.2 *Esempi nazionali ed Internazionali*, 106 — 3.2 I *labels*, 110 — 3.2.1 *Edificio-Mondo*, 114 — 3.2.2 *Edificio-Città*, 121 — 3.2.3 *Edificio-Ibrido*, 128 — 3.2.4 *Nuovi Vicinati*, 137.

145 CAPITOLO IV

Ridefinizione delle forme progettuali

4.1 Una pluralità di residenti, 149 — 4.2 I livelli di condivisione il dispositivo della *Soglia*, 170 — 4.3 La città della *prossimità*, 188.

223 CAPITOLO V

Questioni aperte e criticità persistenti

5.1 Nuove modelli abitativi per abitanti temporanei, 234.

261 BIBLIOGRAFIA

NOTE DELL'AUTRICE

Questo lavoro nasce come tesi di dottorato discussa nel 2022 e viene qui riproposto senza modifiche sostanziali rispetto alla versione originaria.

Come ogni ricerca, esso è il risultato di un percorso situato nel tempo: alcune analisi, riferimenti o interpretazioni potrebbero risultare oggi parziali o non aggiornati rispetto agli sviluppi successivi.

I disegni pubblicati all'interno di questo studio sono stati redatti dall'autrice sulla base delle fonti disponibili al momento della ricerca; pertanto, alcuni di essi potrebbero risultare oggi parzialmente imprecisi o non pienamente aggiornati.

L'autrice si scusa per eventuali omissioni e si dichiara fin d'ora disponibile ad assolvere i propri impegni in merito a eventuali diritti di riproduzione non contemplati.

Si è scelto di mantenere il testo nella sua forma originale per preservarne la coerenza interna e il valore documentale, nella consapevolezza che ogni ricerca rappresenta una tappa di un processo più ampio e in continua evoluzione.

PREFAZIONE

Nel dibattito contemporaneo delle discipline che guardano alla città e al territorio, la temporaneità dell'abitare è ampiamente evocata e individuata quale esito di multiformi fenomeni in atto, come lo sviluppo della mobilità a scala globale e locale, la mutazione delle forme del lavoro con conseguenti ibridazioni tra spazi della casa e altri usi, la potenza dei processi di digitalizzazione che sembrano annullare le distanze e la fisicità dei territori. Dal riconoscimento di tale condizione della città contemporanea, che non può non investire la struttura degli insediamenti e le forme dell'abitare, che prende avvio il lavoro di ricerca confluito in questo libro, interrogandone le ragioni e le ricadute sul piano teorico e operativo.

La ricerca che è sullo sfondo di questo libro è stata sviluppata all'interno del Dipartimento di Architettura, Costruzione e Design (ArCoD) del Politecnico di Bari, che ne ha costituito il quadro istituzionale e disciplinare di riferimento. Infatti, il lavoro si colloca nell'ambito del Dottorato di Ricerca in Conoscenza e Innovazione nel Progetto per il Patrimonio, all'interno del quale il progetto architettonico e urbanistico sono indagati come strumenti di conoscenza, tanto della genesi delle forme della città e del territorio, quanto come dispositivi capaci di orientarne le trasformazioni.

In particolare, la ricerca dal titolo Spazi per abitanti temporanei Nuove forme dell'abitare contemporaneo si pone lungo una linea di ricerca che il Laboratorio di Urbanistica del dipartimento ArCoD del Politecnico di Bari ha avviato dal 2005 partecipando al PRIN Laboratorio Città Pubblica, nel quale si indagava il sistema dei quartieri ERP italiani, visti come grandi patrimoni

del Moderno, dai quali ripartire per politiche di rigenerazione urbana. Non è un caso, infatti, che lo stesso gruppo di ricerca fosse poi attivo in alcune esperienze di Rigenerazione Urbana di quartieri di ERP pugliesi, promosse dalla Legge Regionale 21/2008 in attività di Terza Missione dell'ArCoD. Impegno poi approdato con nuove tesi di laurea e di dottorato alla tematica dell'housing universitario, visto come principale strumento per la costruzione di politiche innovative del Diritto allo Studio.

Pertanto, l'attività di ricerca di Ida Presta si pone in una fase storica nella quale in una condizione postmetropolitana l'abitare sembra passare dalla dimensione collettiva dei grandi quartieri moderni di iniziativa pubblica ad una dimensione molecolare e temporanea, che risponde alle diversificate domande dell'abitare di knowledge workers, di turisti, di studenti, di city users e dei nuovi modelli di famiglie delle società occidentali. How we will togheter? era la domanda ad un tempo sociale, politica e spaziale che la diciassettesima Mostra Internazionale di Architettura di Venezia aveva posto agli architetti delle 112 nazioni partecipanti, invitandoli ad accettare la sfida di abbandonare consolidati paradigmi del vivere associato. Infatti, è proprio il togheter finale della domanda della Biennale che implica la nuova visione di spazi comuni, condivisi, con caratteri prestazionali flessibili e adattabili.

Tutto questo, peraltro, accadeva nella città del post Covid -19 a seguito della grande crisi sanitaria globale, mostrando ancor più necessaria la messa in discussione dei modelli abitativi tradizionali a causa delle condizioni di vita imposte dal lockdown. Al contempo, le condizioni di disegualianza sociale ed economica si mostravano, in quel frangente, in tutta la loro drammaticità, squarciando il velo su condizioni abitative inadeguate e precarie.

La ricerca approda, quindi, alle risposte che attualmente le discipline del progetto sembrano dare alla complessità dell'abitare contemporaneo, lo fa proponendo delle categorie o Labels attraverso le quali leggere numerosi case studies guardati a livello internazionale, che corrispondono ad altrettanti indirizzi interpretativi della nozione di Tipo proponendo un'inedita tassonomia morfo-tipologica, essi sono: l'edificio-Mondo, l'edificio-Città, L'edificio ibrido, i Nuovi Vicinati. L'operazione che segue è quella di una scomposizione degli stessi casi di studio ascrivibili a questi modelli, avvicinando lo sguardo sino alla scala dello spazio abitabile nella declinazione dello student accomodation, nel cohousing, negli studio apartments, nei whonatelier e ancora nei nuovi neighbbourhoods. I dispositivi progettuali sono in questo caso quelli degli "spazi-soglia" posti tra la dimensione privata dell'alloggio e quella semipubblica della corte, del ballatoio, del podio, dei piani pilotis...dove vengono a crearsi le condizioni per una prima socializzazione tra piccole comunità per poi aprirsi alla città attraverso un gradiente

spaziale che va dallo spazio domestico a quello del contesto urbano. Studenti che incontrano turisti in uno stesso edificio che si apre anche con spazi dedicati alla città circostante, knowledge workers che si incontrano in spazi di coworking posti al piede di edifici residenziali collettivi, spazi distributivi di tale dimensione da proporsi come luoghi di incontro.

Le forme più riuscite appaiono quelle nelle quali i progetti hanno consentito la mixité sociale, la convivenza di una pluralità di funzioni e requisiti prestazionali dell'abitazione orientati alla flessibilità e reversibilità degli spazi.

Nel contesto delineato, è necessario sottolineare che la ricerca non si configura come risposta velleitaria a una stagione di forti mutazioni della città, piuttosto come un tentativo di avanzare una proposta per condizioni teoriche e operative entro cui il progetto transcalare dell'abitazione possa proporre configurazioni spaziali consapevoli per il nuovo progetto urbano. Le riflessioni su un rinnovato ruolo della disciplina dell'urbanistica sullo sfondo delle istanze contemporanee del dibattito pubblico definiscono una serie di questioni con cui questo lavoro ha inteso misurarsi, tenendo fede ad un obiettivo generale di usefull e usable research. Questa ricerca svolta all'interno della Scuola di Dottorato del Dipartimento ArCoD si è attuata nel triennio, attraverso un trasferimento di conoscenze che si è configurato come processo di reciproco apprendimento: gli orientamenti e le visioni emerse hanno alimentato il dibattito disciplinare sulla città, lasciando intenzionalmente aperte questioni che il lavoro rende esplicite e operative anche sul piano del progetto architettonico.

Nicola Martinelli
Politecnico di Bari

ABITANTI TEMPORANEI:
UNA QUESTIONE APERTA

CAPITOLO I

ABITANTI TEMPORANEI UNA QUESTIONE APERTA

La storia dell'abitare umano può essere riscritta anche facendo risaltare l'espressione culturale di una esigenza che non si è mai appagata di un mero riparo, ma ha sempre cercato attraverso la casa di costruire un'identità. La città, in cui le forme dell'abitare si sono addensate è sinonimo di *civitas* da sempre, in quanto luogo dove, non senza contraddizioni e fratture nel fluire della storia, si sono sviluppati i diritti umani e la libertà, nel riconoscimento reciproco dello status di cittadini (Romano 2008).

Il tema della trasformazione dello spazio urbano è oggi centrale, l'accelerazione dell'evoluzione tecnologica ha comportato forti trasformazioni sociali ed economiche, ha accresciuto e profondamente cambiato bisogni e stili di vita delle comunità urbane, che si presentano ormai incomparabili con quelli del passato. A ciò si aggiungono peraltro incessanti e contraddittorie dinamiche demografiche che impattano sul sistema città, come ampiamente discusso nel corso della XXIII Conferenza Siu¹, che si è concentrata, rivolgendo il suo sguardo all'Italia, sui temi del declino demografico, dell'invecchiamento della popolazione, del calo del tasso di fertilità, dei flussi contrastanti di immigrazione (extracomunitaria) e di emigrazioni (giovani), di abbandono delle aree interne; questioni che Architetti e Urbanisti contemporanei non potranno più eludere nei loro approcci alla città italiana contemporanea. Alla scala globale la società contemporanea si compone da un lato da gio-

¹ XXIII Conferenza Nazionale SIU - Società italiana degli Urbanisti - DOWNSCALING, RIGHTSIZING. Contrazione demografica e riorganizzazione spaziale Torino 17-18 Giugno 2021

vani, numericamente sempre meno rilevanti², ma soggetti ad un dinamismo senza precedenti. Al contempo gli anziani, in aumento sia per numero che per prospettive di vita, costituiscono la parte di una comunità che mostra necessità di autonomia ed indipendenza, da qui la necessità di luoghi che abbiano le caratteristiche fisiche e funzionali per ospitarli. Inoltre questa categoria è investita, anche, da un fenomeno particolare, la ricerca di un luogo accessibile dove poter trascorrere la pensione (Di Campli 2019). Questo è una pratica che ha investito tanto l'Europa quanto l'America, ad esempio i pensionati italiani che si spostano in Portogallo o i pensionati americani che migrano verso il Venezuela (Di Campli 2019).

La combinazione tra questi fattori ha creato nelle città dei paesi sviluppati, pur con le dovute differenze, un cortocircuito tra domanda e offerta immobiliare, che ha progressivamente reso obsoleto una importante quota del patrimonio residenziale³.

Per l'Italia il report della CDP (2018) restituisce un quadro chiaro⁴ che evidenzia, come in Italia negli ultimi decenni, il problema degli alloggi non riguarda più esclusivamente le fasce più povere della popolazione. La condizione abitativa risulta, infatti, molto articolata e frammentata, si presenta di conseguenza la necessità di ripensare il mercato residenziale nel suo complesso, rinnovando lo stesso paradigma di *casa*, come motore di sviluppo economico e sociale.

Le risposte da dare a tale nuova esigenza, non appaiono però immediate, come è successo in passato, infatti, le soluzioni ai mutamenti delle esigenze abitative non sono sempre stati tempestivi.

Le condizioni globali e nazionali di contesto orientano pertanto il percorso di ricerca che si prefigge l'obiettivo di ripensare i modelli abitativi, reinter-

² “Le generazioni di ragazzi che oggi hanno tra i 15 e i 34 anni - quelle nate tra la fine degli anni settanta e il 2000 – sono numericamente inferiori a quelle che le hanno precedute. Le previsioni demografiche al 2050 prospettano un ulteriore declino di questo segmento di popolazione, sia in valore assoluto sia in rapporto alla popolazione anziana.” Fonte Istat: Popolazione e famiglie 2019

³ Secondo il report della Cassa Depositi e Prestiti del 2018 a p34: “Le tendenze in atto nell’attuale congiuntura segnalano una crescente difficoltà delle famiglie italiane rispetto alla sostenibilità delle spese per l’abitazione, sia con riferimento ai canoni d’affitto, sia in relazione alle rate di mutuo. Nel periodo 2007-2014, si registra un incremento del 2% nella quota di famiglie interessate dal fenomeno mentre, con riferimento al triennio 2014-2016, assistiamo a una sua diminuzione (-1,9%). Anche in questo caso, la situazione risulta più grave nel caso degli affitti privati e in canone concordato, con un’incidenza delle condizioni di disagio del 14,8% e 13,5%, in calo rispettivamente di 4,3% e 6,4% rispetto al 2014 (ma in crescita di 1 p.p. considerando il 2007). Più contenuto, invece, l’impatto sulle famiglie proprietarie con mutuo, passate dal 6,1% nel 2007 all’8,4% nel 2014, ma in diminuzione al 6,5% nel 2016. Anche l’impatto sulle famiglie proprietarie senza mutuo ha seguito lo stesso trend, passando dal 5,3% nel 2007 al 5,7% nel 2014, e calando dell’1,1% nel 2016.”

⁴ Per approfondire report Cassa Depositi e Prestiti 2018 - Smart Housing

pretando i paradigmi che li hanno condizionati per oltre un secolo, guardando alla *casa/alloggio* come uno dei pilastri del *welfare state* e delle caratteristiche strutturali e formali di tanti insediamenti urbani.

Si cercherà quindi, di proporre in forma tentativa, un contributo alla ricerca di modelli dell'abitare, che possano rispondere alle esigenze dei nuovi abitanti che si affacciano sulla scena complessa e multiforme della città contemporanea (Vitta 2008). In primo luogo, le categorie di abitanti alle quali ci si riferisce, secondo il modello teorizzato da Strauss e Howe (1996), si identificano nelle generazioni, definite come *Millennials* e *Gen Z*, che oggi si contraddistinguono da un'inedita visione del mondo e percezione della realtà. Questi individui si inseriscono in uno spazio e in un tempo, che non risponde più ad una concezione statica del risiedere e dell'abitare in quanto fortemente influenzata dalle nuove possibilità di mobilità territoriale nella sua doppia natura materiale e immateriale.

Si affacciano sulla scena, quindi, nuove individualità, che presentano legami più labili con i luoghi di vita e non necessariamente prossimi a quelli di origine, legami quindi che si pongono all'interno di nuovi flussi di mobilità globale originati da fenomeni che si verificano tanto a livello Europeo, quanto a livello globale e di cui si tratterà più avanti. Il rilevante potenziamento dei sistemi di mobilità ha reso sempre più accessibili le modalità di viaggio, di migrazione, di evasione ecc. Tematica che ha assunto un ruolo centrale nei dibattiti nazionali ed internazionali. Ad esempio, nel W2.1⁵ della XXI Conferenza Nazionale SIU⁶, (Decandia e Martinelli 2018) si è riflettuto su

“Una spazialità in cui sono sempre più le “interazioni e non i luoghi” a rappresentare la vera essenza dell’urbano e in cui dunque la mobilità e l’accessibilità allo spazio dei flussi rappresenta una condizione chiave per garantire non solo la vita urbana, ma la stessa inclusione sociale. E dove la questione dell’integrazione fra i diversi sistemi di comunicazione può diventare una occasione per rigenerare e riprogettare una intera città. “Il paesaggio è passaggio” la immagine letteraria di Claudio Magris ci parla di un ulteriore aspetto del tema Nuove Mobilità: le andature nel paesaggio e le diverse percezioni che di questo ci vengono restituite dalle forme e i modi in cui lo si attraversa.” (Decandia e Martinelli 2018, pag 1)

⁵ dal titolo “Nuove Mobilità e Dialettica tra Luoghi e Corridoi nelle Città e nei Territori”

⁶ XXI Conferenza Nazionale SIU - Società italiana degli Urbanisti - CONFINI, MOVIMENTI, LUOGHI. Politiche e Progetti per Città e Territori in Transizione. Firenze 6-8 giugno 2018

La scelta individuale di orientare la costruzione del proprio futuro si lega così alla scelta di un luogo (diverso da quello di origine) eletto temporaneamente per risiedere in riferimento alle (variabili) opportunità lavorative che vi si ritrovano, essendo diventato più semplice che in passato concedersi questa opportunità, nella consapevolezza che non sia democraticamente distribuita tra tutti, e che, pur nelle mutate condizioni di mobilità degli individui, i divari sociali costituiscono ancora un forte limite.

Molto spesso accade che i *Millennials* e la *Gen Z* si mettano alla ricerca di uno spazio abitabile di ridotte dimensioni, ma altamente attrezzato di strumenti digitali, e performante, caratterizzato da flessibilità spaziale, per un utilizzo più razionale ed efficiente e non necessariamente economicamente vantaggioso (Florida 2008).

Le generazioni descritte sono spesso i nuovi abitanti delle città contemporanee nei paesi sviluppati e sembrano intrattenere un particolare rapporto con il fattore tempo, in quanto la rivoluzione postfordista e l'avvento della *knowledge economy* ha fortemente trasformato tanto i processi formativi e di apprendimento, quanto quelli lavorativi. Il periodo di tempo che viene dedicato da questa nuova generazione di soggetti ad una attività, che sia formativa o lavorativa, deve poter contare su un uso flessibile dello spazio, in quanto la rivoluzione postfordista dei cicli di lavoro non si confronta più con lo spazio fisso della fabbrica tantomeno con luoghi dell'apprendimento intesi in forme tradizionali.

È noto il progressivo potenziamento di processi formativi che si fondano sulla teledidattica, l'apprendimento a distanza, e tutto ben prima della Pandemia da Covid 19 che ha ormai definitivamente consolidato questa come modalità parallela alla formazione in presenza.

In definitiva possiamo affermare che un nuovo paradigma della società contemporanea è costituito dalla temporaneità dello spirito, dell'attitudine ad essere, che pervade, ad un tempo, spazi dell'abitare, del lavoro e della formazione. Tali nuove condizioni della contemporaneità, come si vedrà meglio nei successivi capitoli, impongono un ripensamento degli spazi dell'abitare con un conseguente adeguamento dell'offerta di abitazioni. Nuovi spazi abitativi, quindi, che dovranno consentire ai nuovi abitanti di poter affrontare le sfide personali, soprattutto lavorative, a cui sono chiamati. Tale profondo processo di trasformazione di paradigmi della modernità, presenta luci