



SEOUL



Politecnico di Torino

Dipartimento di Architettura e Design

Corso di Laurea Magistrale in Architettura Costruzione Città

A.A. 2025/2026

SEOUL

TRA RICCHEZZA E POVERTÀ ABITATIVA

Relatore:
prof. Antonio di Campli

Candidata:
Lisi Grazia

Al professor Antonio di Campi,
senza il quale tutto questo non sarebbe mai stato possibile.

Nella notte più buia il linguaggio ci chiede di cosa siamo fatti, insiste sulla necessità di immaginare i tanti punti di vista delle persone e degli esseri viventi che abitano questo pianeta; il linguaggio ci collega gli uni agli altri.

HAN KANG,
Nella notte più buia il linguaggio ci chiede di cosa siamo

INDICE

ABSTRACT

U N O .

DEBITO E SPAZIO

1.1 IL DEBITO COME FENOMENO SPAZIALE	12
1.2 IL SISTEMA CHONSEI: IL DEBITO ABITATIVO IN COREA	22
1.3 COS'È, QUINDI, IL DEBITO?	32
1.4 IL MERCATO IMMOBILIARE COME MERCATO DEL DEBITO	37

D U E .

NARRATIVA FILMICA COME STRUMENTO PROGETTUALE CRITICO

2.1 PARASITE: L'ARCHITETTURA DELLA DISUGUAGLIANZA	52
2.2 STRANGERS FROM HELL: IL GOSHIWON COME TRAPPOLA ABITATIVA	60
2.3 NO OTHER CHOICE: DISGREGAZIONE DELLA CASA COME PERDITA DI IDENTITÀ	66
2.4 DALLA SCENA AL DISPOSITIVO	74

T R E .

GOSHIWON

3.1 CONTESTO GEOGRAFICO	82
3.2 CARATTERISTICHE	90
3.3 CONTESTO SOCIOECONOMICO E POPOLAZIONE RESIDENTE	97
3.4 SICUREZZA E REGOLAZIONE	102
3.5 COSTI E ACCESSIBILITÀ ECONOMICA	104

Q U A T T R O .

BANJIHA

4.1 CONTESTO GEOGRAFICO	108
4.2 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E CONDIZIONI ABITATIVE	114
4.3 DIMENSIONI DEMOGRAFICHE E PROFILI SOCIALI	120
4.4 POLITICHE PUBBLICHE E PROSPETTIVE DI SUPERAMENTO	126

C I N Q U E .

5.1 IMPLICAZIONI OPERATIVE	130
5.2 IPOTESI PROGETTUALI	153

CONCLUSIONE

BIBLIOGRAFIA

ABS TRA CT

In questa ricerca il debito viene affrontato come pratica concreta dell'abitare che produce specifiche configurazioni spaziali, riarticola relazioni domestico-urbane e genera forme di violenza interconnesse a strategie di resistenza. Il debito riveste un ruolo decisivo nei processi di produzione spaziale contemporanei, particolarmente rilevante nel contesto urbano sudcoreano dove crisi abitativa, indebitamento familiare e disuguaglianze sociali si intrecciano in maniera complessa. Il debito modella il movimento dei corpi attraverso lo spazio. Crea topologie relazionali che connettono soggetti indebitati a figure di creditori. Si traduce in dispositivi concreti dell'abitare, assetti urbani e sistemi infrastrutturali. Attraverso un'analisi che coniuga teoria critica, studio documentale e lettura di narrativa filmica, la ricerca esamina due forme estreme di abitazione precaria a Seoul. Il *goshiwon* consiste in microscopiche stanze di tre-sei metri quadri, originariamente destinate a studenti universitari. Il *banjiha* è un seminterrato di cinque-sette gradini sotto il livello stradale, edificato come bunker anti-aereo durante la Guerra Fredda. Entrambe le forme si rivelano manifestazioni spaziali concrete della colonizzazione finanziaria della vita quotidiana. Concentrano vulnerabilità multipla: povertà economica, isolamento sociale, rischi sanitari e ambientali, relegando centinaia di migliaia di persone in condizioni di precarietà abitativa strutturale. La produzione filmica sudcoreana, attraverso film come *Strangers from Hell*, *Parasite* e *No Other Choice*, dimostra che lo spazio non è decorazione narrativa. Lo spazio rappresenta il meccanismo principale attraverso cui il capitalismo contemporaneo produce e mantiene il debito. L'obiettivo complessivo della ricerca consiste nello sviluppare una riflessione spaziale sul debito che consenta agli architetti e agli urbanisti di elaborare domande critiche sulla produzione dello spazio abitativo, riconoscendone la violenza strutturale delle forme abitative contemporanee.

ZOV**U**FSDQYTREYIPFEQ

MEP**N**PUKQUATTROENTY

QTR**O**ECINQUEULKRSTA

TBHOZODWKKDTRHBMEM

ITHOBVLIMSQNUZQLSF

DEBITO E SPAZIO

1.1 IL DEBITO COME FENOMENO SPAZIALE

Nella gestione dei progetti e degli studi urbani, diventa sempre più difficile ignorare il debito. Tradizionalmente, l'attenzione è stata rivolta tanto alle caratteristiche dei sistemi finanziari quanto alla circolazione del capitale e alla riproduzione del capitalismo. Attualmente, le imprese del settore privato attingono con sempre maggior frequenza ai mercati finanziari. In modo simile, si nota un'influenza crescente delle dinamiche del debito pubblico sulle politiche pubbliche. Anche le famiglie sono sempre più frequentemente intrappolate in circoli viziosi del debito, sia perché il reddito da lavoro è sempre più vulnerabile, sia perché le reti di sicurezza sociale si stanno sgretolando.

14

La povertà, definita come una situazione in cui individui e gruppi hanno un accesso limitato ai beni di prima necessità, è diventata il bersaglio di politiche mirate che enfatizzano la diffusione del debito privato, fungendo da mezzo per finanziarizzare la povertà stessa. La retorica dell'austerità accompagna questo quadro. Politiche e azioni governative si presentano come strumenti per ridurre il debito pubblico nazionale. Eppure generano povertà. Moltiplicano il microdebito personale. I due tipi di debito rimangono strettamente legati: la diffusione del debito privato risponde alla povertà, questa povertà nasce dalle politiche di riduzione del debito pubblico.

15



1.1.1 La Corea Del Sud vuole aumentare le ore settimanali di lavoro, IlPost, 2023

È particolarmente significativo il discorso pronunciato da Robert McNamara, presidente della Banca Mondiale dal 1968 al 1981, il 24 settembre del 1973 a Nairobi.

Questo intervento ha segnato l'inizio di un cambiamento nelle politiche economiche della Banca Mondiale, le cui azioni si sono gradualmente orientate dal supporto alla costruzione di infrastrutture per l'industria, verso iniziative come l'assistenza all'agricoltura familiare, l'edilizia sociale e la sanità.

16 Tuttavia, tale visione nasce da un uso distorto del linguaggio: invece di esaminare le cause profonde della povertà, si preferisce focalizzarsi sull'esistenza dei poveri, visti come persone da cambiare e inserire in contesti economici più vasti, superando la mera sussistenza .

Sono soggetti da attirare e, al contempo, da biasimare. Con l'esclusione di termini come sfruttamento e sottomissione dal discorso, l'introduzione di strumenti finanziari per i più deboli ha creato una nozione singolare della povertà e dell'immagine del povero, ora visto come individuo dinamico, responsabile della sua situazione precaria e della sua possibile "evoluzione".

In questi anni, sono aumentati non solo i debitori, ma anche i luoghi, gli ambienti e le condizioni dell'abitare generati da questo fenomeno. Il tema del debito ha via via assunto una rilevanza sociale e politica sempre maggiore e contemporaneamente complessa, nei processi di creazione degli spazi e nelle forme dell'abitare. Si afferma che il debito può essere visto non solo come vincolo economico, ma come un vero modo di abitare fatto di aspirazioni, timori, contrasti e dinamiche tra debitori e creditori, intesi come persone con diverse risorse, non solo come attori in scambi isolati. Questo modo si esprime attraverso una pluralità di tattiche e forme di costruzione degli spazi. Nel campo degli studi urbani e delle discipline progettuali, le domande da porsi sono:

17

COME SI ABITA E SI PRODUCE SPAZIO,
DENTRO E ATTRAVERSO IL DEBITO?

QUALI SONO LE SUE RICADUTE NELLA
CONFIGURAZIONE DELLO SPAZIO
DOMESTICO, NEI PROCESSI DI
PRODUZIONE SPAZIALE ALLA SCA-
LA ARCHITETTONICA E A QUELLA
PIÙ ALLARGATA DI PROSSIMITÀ?



1.1.2 *South Korea's inequality paradox: long life, good health and poverty*, McCurry, J. The Guardian, 27 Novembre 2017



1.1.3 *Window with deteriorated walls*, Stachmann, R., 2023

Facendo un passo indietro, una riflessione sul rapporto tra debito e spazio può riuscire a definire un contro-progetto di coesistenza tra differenti ecologie, economie, desideri e immaginari, risultato di quell'espansione di crisi sociali, ecologiche e spaziali che si verificano ormai da decenni?

ESISTE, FORSE, UN CONCETTO CHE PIÙ DEI PRECEDENTI RESISTE PIÙ DI TUTTI A UN'ANALISI SPAZIALE: IL DEBITO.

Considerare il nesso tra debito e territorio offre una chiave per sviluppare una visione alternativa che unisca ambienti, sistemi economici, desideri e visioni diverse, emersi da una lunga sequenza di problemi sociali, ambientali e territoriali. Il debito è un'idea che mal si adatta all'indagine dello spazio. Molteplici ragioni, di natura politica, storica e di significato, rendono arduo tracciare un legame tra debito e creazione dello spazio. La diversità degli scenari, delle economie e dei settori coinvolti ha reso complesso connettere il debito e lo spazio. A questa difficoltà, sia nel tema che nel linguaggio, si aggiunge un secondo ostacolo, più profondo, che se compreso a fondo ne rivela la causa. Ciò riguarda la nostra stessa "diversità" rispetto a ciò che studiamo. La vera difficoltà nel capire l'ambito creato dal rapporto tra i due termini sta nel fatto che ne siamo già parte. Per questo, il legame tra i due concetti è sfuggente. Non perché sia inaccessibile, ma perché l'abbiamo già superato, prima che si chiudesse alle nostre spalle, impedendoci di tornare indietro.

Come accade quando si è dentro un ambiente, confondendosi con i suoi elementi, o quando si guarda un oggetto troppo da vicino, non riconoscendone i contorni. Per farlo, per coglierne il significato, dovremmo attivare uno sguardo esterno. Ma proprio ciò è interdetto da un eccesso di vicinanza che ci schiaccia sulle sue pareti interne. Più recentemente, su scala globale, la **crisi finanziaria** del 2007-2008 ha avuto ripercussioni significative sui livelli di indebitamento sia pubblico che privato, soprattutto a causa di molti interventi governativi per salvare banche in difficoltà. Queste azioni hanno portato a un incremento della spesa pubblica e, di conseguenza, a un aumento del debito nazionale. Contemporaneamente, anche il settore privato ha subito danni. Le famiglie hanno visto ridursi la loro ricchezza a causa del crollo del mercato immobiliare e del calo dei valori degli investimenti. Anche se tali politiche hanno aiutato molte istituzioni a sopravvivere, a livello sociale non sono stati affrontati in modo adeguato i fenomeni di impoverimento di alcuni segmenti della popolazione, come dimostrato dall'aumento del ricorso all'indebitamento. Il diverso tra i più abbienti e i più poveri non rappresenta solo una differenza di potere economico, ma ha riflessi diretti sul futuro dei bambini nati in contesti familiari diversi. Infatti, i bambini provenienti da famiglie meno abbienti faticano maggiormente ad accedere all'università rispetto ai loro coetanei provenienti da famiglie benestanti. Secondo uno studio condotto dall'UCLA negli Stati Uniti, gli studenti delle famiglie a basso reddito hanno circa nove volte meno probabilità di laurearsi entro i 24 anni rispetto a quelli che provengono da famiglie con un reddito più alto.



In Corea del Sud esiste la

TEORIA DEL CUCCHIAIO “수저 계급론”

È un concetto sociale che classifica le persone in base alla ricchezza e allo status economico dei genitori: chi nasce con un cucchiaino d'oro (genitori ricchi) ha un vantaggio enorme, mentre chi nasce con un cucchiaino di terra/plastica (genitori poveri) affronta maggiori difficoltà, collegando il destino alla classe di nascita e riflettendo la rigida stratificazione sociale coreana, specialmente in un contesto di crescente disuguaglianza economica.

CUCCHIAIO D'ORO • GEUMSUJEO

nati in famiglie ricche e influenti, con accesso a migliori istruzione, opportunità e networking.

22

CUCCHIAIO D'ARGENTO • EUNSUJEO

classe media, con risorse, ma non l'enorme vantaggio dei dorati.

CUCCHIAIO DI TERRA/PLASTICA • HEUKSUJEO

nati in famiglie povere, con poche opportunità e spesso costretti a lottare duramente per un'ascesa sociale.

Secondo uno studio condotto dal *Korea Institute for Health and Social Affairs*, “il persistere della povertà di generazione in generazione si è accentuato, con il 50,7% della generazione più giovane che ha risposto che sia il padre che il figlio appartenevano alla classe inferiore, con un aumento di quasi il 15% rispetto al 36,4% che aveva dato la stessa risposta nella generazione della democrazia”.

I poveri vogliono contrattaccare, ma la possibilità di modificare la loro classe sociale e il loro futuro si sta affievolendo, come se fosse un destino già scritto.

Aldo Figueroa (2011) afferma che, finché continuerà ad esserci una netta disparità nella distribuzione della ricchezza, l'area rimarrà organizzata su tre principali livelli: banche private, istituzioni formali non bancarie come le cooperative di risparmio e prestito, e il settore informale, che include per lo più usurai, nonché familiari e amici. In tale scenario, gli individui economicamente più vulnerabili affrontano costi maggiori per accedere al credito formale rispetto ai privilegiati. Questa differenza nella ricchezza provoca una frammentazione del mercato, dove i benestanti si rivolgono agli istituti bancari, quelli con minori risorse ai servizi formali non bancari e i più poveri al settore informale.

23

La teoria, già proposta da molti, è che stiamo diventando una società di debitori a livello strutturale (Graeber, 2011; Lazzarato, 2012). Questo avviene sia perché il debito rimane il metodo principale per reclutare manodopera a basso costo in gran parte del pianeta, sia perché la maggioranza di chi lavora si sforza di rimborsare prestiti, comprese le forme di usura. La dimensione biopolitica di questa pratica non può essere trascurata da chi si occupa di pianificazione urbanistica.

1.2 IL SISTEMA CHONSEI: IL DEBITO ABITATIVO IN COREA

IN COREA, A PARTIRE DALLA CRISI FINANZIARIA GLOBALE, IL DEBITO DELLE FAMIGLIE È DIVENTATO UNA DELLE PRINCIPALI PREOCCUPAZIONI POLITICHE.

Il debito delle famiglie ha raggiunto il 146% del reddito disponibile alla fine del 2007, simile a quello degli Stati Uniti. Tuttavia, l'alta quantità di debito non ha provocato gravi scossoni nei mercati finanziari. La crisi del settore finanziario in Corea del 2008 è stata, invece, il risultato di deflussi di capitali (2012). Dopo la crisi, il rapporto tra debito e PIL è ulteriormente aumentato, arrivando al 164% entro la fine del 2012, ben oltre la media dell'OCSE che è del 133%. Gestire il rischio derivante dall'incremento del debito delle famiglie e il suo effetto sulla crescita economica è diventata un'importante priorità per il governo. Con l'aumento del debito, il settore familiare diventa sempre più esposto a variazioni di reddito e tassi d'interesse, amplificando l'effetto di tali variazioni (Debelle, 2004). Ciò è valido a prescindere dalla sostenibilità del debito stesso. Un debito più elevato costringe le famiglie a cambiare le loro spese e gli investimenti, aumentando il rischio di una recessione economica significativa (OCSE, 2012a). Inoltre, quando l'incremento del debito familiare è collegato a bolle nel mercato immobiliare, come è avvenuto durante la crisi finanziaria globale del 2008, la contrazione dell'attività produttiva risulta più accentuata e la ripresa più lenta (FMI, 2012).



1.2.1 Minuscole, insignificanti tracce di vita, Han, Y., Zeta Vision, 21 Giugno 2025



1.2.2 Persone in Asia, Lee, N., 2020



1.2.3 *Squid Game*, Siren Pictures; Netflix, Hwang, D., H., 2021

Per questi motivi, è essenziale evitare un accumulo eccessivo di debito tra le famiglie e intervenire in modo tempestivo prima che diventi un serio impedimento alla crescita e un pericolo per il sistema finanziario.

Affrontare il tema del debito familiare è cruciale anche per mantenere l'unità sociale in Corea. L'alto livello di indebitamento ha portato le istituzioni finanziarie a essere sempre più riluttanti a erogare prestiti, soprattutto alle famiglie con redditi e punteggi creditizi bassi, mentre il bisogno di risorse finanziarie da parte di queste aumenta a causa della lenta crescita economica.

Fornire a queste famiglie l'accesso a prestiti e servizi finanziari appropriati è una delle principali priorità. Inoltre, molte famiglie non riescono a pagare i loro debiti. Se rimanessero esclusi dai mercati finanziari, i debitori morosi non avrebbero possibilità di migliorare la loro situazione economica, il che aumenterebbe le disuguaglianze di reddito.

Dal 2008, il governo ha implementato diverse misure politiche per affrontare le tante sfide legate al debito delle famiglie. Da un lato, si è dedicato a facilitare l'accesso al credito per le persone con redditi bassi e per coloro che hanno accesso limitato ai servizi creditizi, che sono più vulnerabili a condizioni economiche sfavorevoli. Inoltre, è stato ampliato il supporto per i debitori in difficoltà, sostenuto in particolare dal *National Happiness Fund*. Un'altra area chiave è stata quella di controllare l'aumento del debito familiare e di mitigare i rischi associati. Nello specifico, il governo ha messo in atto strategie per affrontare i rischi nel settore dei mutui, che costituiscono circa il 50% del debito familiare. Nonostante queste strategie, il rapporto tra debito e prodotto interno lordo continua a crescere e molte famiglie con redditi bassi e scarsa affidabilità creditizia faticano ancora a ottenere prestiti a condizioni sostenibili.

Il debito delle famiglie non riguarda solo aspetti finanziari, ma presenta anche implicazioni economiche e sociali. In caso di insolvenze diffuse, le istituzioni finanziarie che hanno concesso tali prestiti potrebbero affrontare problemi di solvibilità e liquidità, portando una crisi sistemica nel settore finanziario. Inoltre, l'incremento del debito delle famiglie influisce sulla velocità della crescita economica.

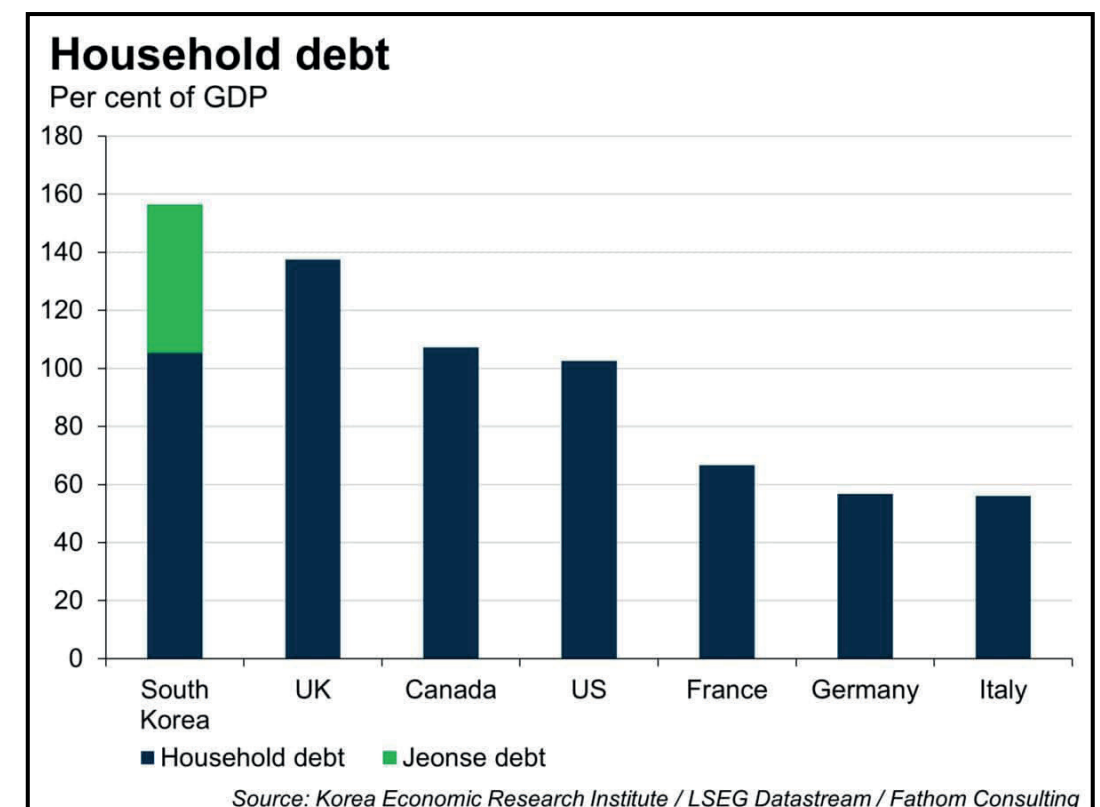
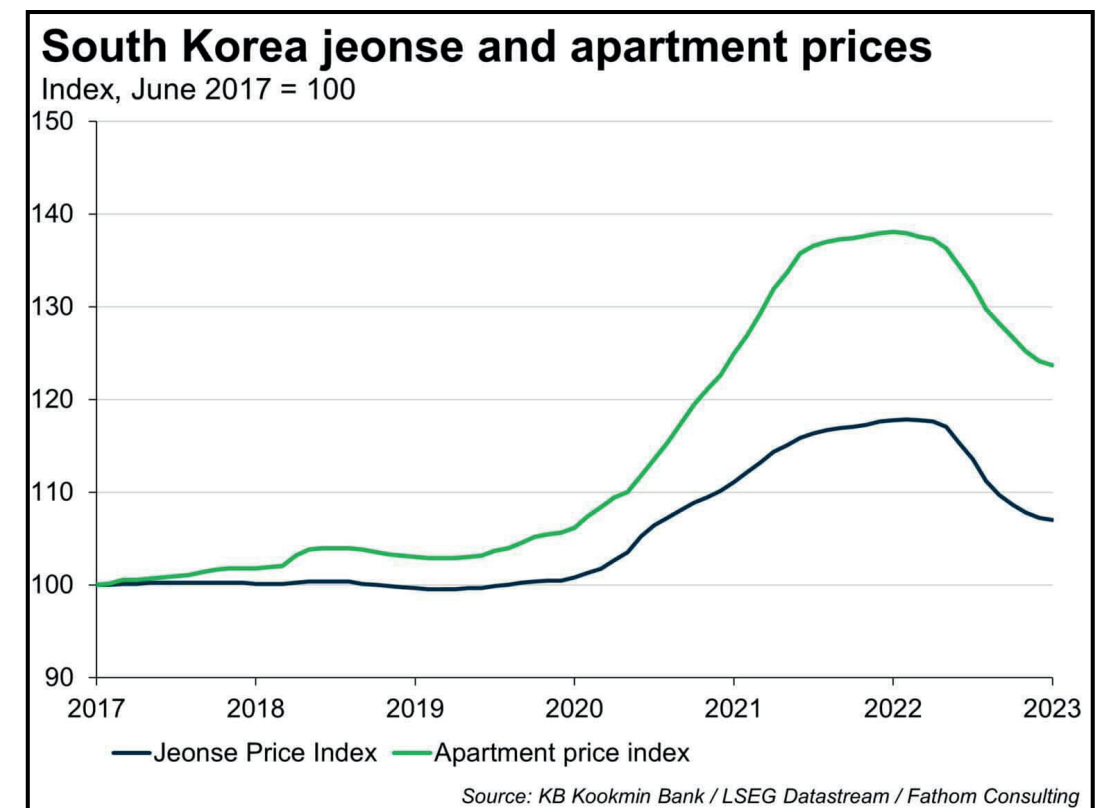
Questo fenomeno ha anche una dimensione sociale, poiché alcune famiglie a basso reddito si trovano a fare ricorso all'indebitamento per equilibrare il gap tra entrate e spese.

Un'indagine svolta tra le famiglie in debito ha dimostrato che le principali motivazioni per cui ci si indebita sono: l'acquisto di un'abitazione (34,3%); il finanziamento delle spese di soggiorno (25,4%); e l'affitto di una casa tramite un sistema di affitto mensile o "chonsei" (che comporta il pagamento anticipato di una somma forfettaria).

Quando i debitori non riescono ad onorare i loro impegni, vengono esclusi dal mercato del credito tradizionale, aumentando così le disuguaglianze e limitando l'accesso a nuove opportunità. Pertanto, le misure destinate ad aiutare i debitori in difficoltà a ripristinare il loro credito rappresentano un elemento cruciale per favorire la coesione sociale.

Il **SISTEMA CHONSEI**, attivo da oltre cento anni, ha avuto un'importanza fondamentale nella rapida urbanizzazione della Corea a partire dagli anni '60, periodo in cui gli investimenti erano prevalentemente orientati verso l'industria. Con le banche che erano molto restrittive nel concedere prestiti a costruttori, proprietari e affittuari, il sistema chonsei ha rappresentato un'alternativa molto valida.

Attraverso questo meccanismo, un affittuario versa una somma fissa per un biennio, evitando il pagamento di affitti mensili, e la caparra (al lordo degli interessi guadagnati dal proprietario) viene restituita alla scadenza del contratto.



In sostanza, il proprietario offre all'affittuario l'uso dell'immobile per due anni in cambio di un prestito. L'importo della caparra varia normalmente tra il 40 % e il 70% del valore dell'immobile, in base alle condizioni di mercato.

Spesso impiegano il deposito *chonsei* per investire in altre abitazioni proprietarie, poiché prevede che il loro valore aumenti più rapidamente rispetto ad altri beni, senza dover richiedere prestiti. Nel 2010, circa il 54% delle famiglie abitava in case di loro proprietà. Questa percentuale è limitata dal sistema dei mutui, in quanto i potenziali acquirenti sono tenuti a versare in anticipo circa l'80% del costo dell'abitazione. Di quell'altro 46% di famiglie, quasi la metà risiede in alloggi *chonsei*, mentre il resto occupa case in affitto. La quota di chi utilizza il metodo *chonsei* è più alta a Seoul, dove gli affitti sono più elevati. Questo sistema consente a chi non possiede un'abitazione di trovare un alloggio ad un costo inferiore rispetto a quello di un affitto mensile; non a caso il pagamento mensile dell'affitto è storicamente associato alla povertà.

30

La continua esistenza del sistema *chonsei* è legata all'aspettativa che i valori immobiliari continueranno ad incrementarsi, spingendo i proprietari ad utilizzare i loro attuali patrimoni per acquistare nuove abitazioni. Con il calo dei valori delle case e tassi di interesse ridotti, un numero crescente di proprietari richiede affitti mensili o formule che combinano affitto e deposito. Tuttavia, se le circostanze economiche si deteriorano, le banche tendono a non rinnovare i mutui, costringendo i debitori a vendere le loro abitazioni per saldare i prestiti alla scadenza.

La continua esistenza del sistema *chonsei* è legata all'aspettativa che i valori immobiliari continueranno ad incrementarsi, spingendo i proprietari ad utilizzare i loro attuali patrimoni per acquistare nuove abitazioni.

Con il calo dei valori delle case e tassi di interesse ridotti, un numero crescente di proprietari richiede affitti mensili o formule che combinano affitto e deposito. Tuttavia, se le circostanze economiche si deteriorano, le banche tendono a non rinnovare i mutui, costringendo i debitori a vendere le loro abitazioni per saldare i prestiti alla scadenza.

La vendita di immobili a prezzi molto bassi esercita una pressione aggiuntiva al ribasso sui valori delle case, peggiorando la situazione e portando a insolvenze. Di conseguenza, un mercato dei mutui con scadenze brevi e ripagamenti rateali risulta più esposto a fluttuazioni del mercato immobiliare rispetto a un sistema che si basa su prestiti a lungo termine (KIF, 2013).

31

Il debito delle famiglie presenta due problemi per la coesione sociale in Corea: come garantire un credito adeguato alle famiglie a basso reddito e con scarso punteggio di credito a condizioni accessibili e come supportare le persone già inadempienti e quindi escluse dal sistema finanziario tradizionale. La difficoltà di mantenere la coesione sociale è aumentata, considerando l'ampio incremento della **disuguaglianza economica** che si è verificata dopo la crisi del 1997. Data la scarsa efficacia della rete di sicurezza sociale, le famiglie a basso reddito sono costrette a cercare autonomamente finanziamenti per le spese di sostentamento di base.

Come riportato dall'indagine della Banca di Corea sulle famiglie indebitate, il 25% ricorre a prestiti per coprire le spese di sostentamento (esclusa l'abitazione). In particolare, le famiglie a basso reddito che soffrono di periodi di disoccupazione, elevati costi sanitari o altre perdite finanziarie devono ricorrere a prestiti per le necessità di base in assenza di un'adeguata rete di sicurezza sociale. Dato il conseguente onere di rimborsare il prestito, il rischio di insolvenza e la necessità di ulteriori prestiti sono elevati.

La difficoltà di accedere ad un prezzo accessibile è stata particolarmente grave a partire dalla crisi finanziaria globale del 2008. Mentre le esigenze finanziarie di queste famiglie aumentavano nel contesto di una debole crescita economica, il loro accesso al credito era ostacolato dalla crescente riluttanza degli istituti finanziari a concedere prestiti. Infatti, tra il terzo trimestre del 2008 e il secondo trimestre del 2009, il tasso di accettazione dei prestiti (il numero di prestiti accettati dagli istituti finanziari diviso per il numero di controlli del merito creditizio) è diminuito dal 70% al 28% per le persone con un basso rating creditizio (Lee, 2010).



1.3 COS'È, QUINDI, IL DEBITO?

Il debito non è semplicemente una questione finanziaria o di tempo, ma rappresenta una vera e propria modalità di vivere che si esprime attraverso specifiche modalità di creazione dello spazio. Questo spazio è generato in contesti di obbligo, attraverso collegamenti tra forme di sfruttamento e di produzione estrattiva, in situazioni di insuccesso, con strategie di opposizione, di rovina e rottura. Quindi, quale tipo di riflessione dobbiamo avere, noi architetti e urbanisti, di fronte a queste dinamiche e alla necessità di confrontarci con corpi e spazi creati in tali circostanze di obbligo? Come possiamo osservare ciò che Harney e Moten (2013) definiscono 'vite in debito'? Il debito si riferisce a una situazione in cui si è in credito di denaro. È un patto. Questa forma di vincolo è solitamente vista come una connessione temporale e sociale.

Nella comprensione comune, il debito rappresenta l'azione di prendere in prestito oggi e restituire in un momento successivo (Mauss, 1954; Bourdieu, 1977; Derrida, 1992). Tuttavia, il debito non è solo uno strumento economico; è anche e soprattutto una modalità di governo e di controllo delle identità, sia individuali che collettive, rendendolo una costruzione di natura politica. Si tratta di un intreccio di idee, fantasie, necessità e timori. È essenziale, però, considerare il debito come una relazione spaziale oltre a quelle temporali e sociali, se desideriamo afferrare l'esperienza di chi si indebita e le conseguenze sia sociali che spaziali, di questo fenomeno.

Il debito è principalmente un fenomeno di natura biopolitica. Ha funzioni sia educative che punitive, unendo diverse politiche e normative. Questo concetto rappresenta uno dei pochi ambiti in cui la microeconomia e la macroeconomia si intrecciano in modo complesso: mentre cresce il debito pubblico, aumentano parallelamente anche i debiti individuali. **Il debito è a volte una storia del dare e altre del prendere.** Considerando che attraverso queste relazioni e vincoli si manifesta una promessa di possesso e un desiderio di sviluppo di nuovi spazi, sorge la domanda: è possibile che il debito diventi un elemento centrale nell'analisi spaziale? Può il meccanismo del debito trasformarsi in un dispositivo progettuale, così come le contemporanee crisi ecologiche, sanitarie e climatiche hanno modificato i temi e le modalità dell'azione progettuale? Si è menzionato che il debito forma un 'interno' dai contorni poco definiti. Per trovare una via d'uscita da un contesto privo di esterno, sarebbe opportuno riflettere non solo sulle caratteristiche dei processi socioeconomici e sulle relative ecologie spaziali, ma anche su come li interpretiamo e sui linguaggi concettuali trasmessi da una lunga tradizione. Ciò in cui dovremmo impegnarci è in una conversione del significato del regime di indebitamento in cui siamo catturati. Va evitata l'illusione di potercene liberare, tornando a una situazione anteriore all'attuale crisi, come se fosse stata quest'ultima a dar vita al debito. Infatti, è il debito che ha giocato un ruolo significativo nel plasmare l'attuale crisi ecologica, climatica, sociale e sanitaria (Harney e Moten, 2013).



36

Le scritture relative a temi sociali, economici e politici offrono una base utile per iniziare a riflettere sul debito in un contesto spaziale.

In particolare, Peebles (2010) sottolinea che la concezione di debito coinvolge almeno quattro aspetti riguardanti lo spazio: mobilità, luogo, distribuzione e confini. Tuttavia, in queste ricerche lo spazio è per lo più considerato come una superficie uniforme, un elemento passivo. Il debito svolge un ruolo fondamentale, ad esempio, nella formazione di percorsi e reti transnazionali, come quelle legate alle rimesse o ai programmi di sviluppo internazionale che mettono in relazione i mercati finanziari con le aree più disagiate della classe media (Mauss, 1954; Irazabal, 2012), così come nelle interazioni tra città e campagna a livello regionale.

37

Si può affermare che il **debito influenza il movimento delle persone nello spazio**, su diverse dimensioni. La topologia è una forma particolare di spazio relazionale in cui la distanza tra 'qui' e 'là' non è calcolata in metri o chilometri, ma in termini di relazioni sociali, scambi e interazioni. Harker sostiene che le topologie del debito si generano attraverso "atti spaziali", come la visita a una banca o a amici e parenti. Queste connessioni spaziali, che collegano le persone indebitate a enti e istituzioni che forniscono loro prestiti, rappresentano dei legami invisibili che possono estendersi e ramificarsi.

In un determinato luogo e in un preciso momento, esistono prestiti bancari che hanno valore in un particolare contesto; tuttavia, i debiti familiari, specialmente quelli assunti in modo informale, sono il risultato di processi che si sviluppano su più livelli, da quello locale a quello internazionale, in cui si intrecciano relazioni familiari e di clan. In questa sfera, al tempo stesso multiscalare e opaca, il legame tra debito e spazio è evidente, poiché parti di città o addirittura interi quartieri sono collegati a grandi aree metropolitane e territori rurali tramite movimenti di denaro. Questi legami, che formano reti di relazioni più o meno dense, si traducono in spazi fisici, in modalità di abitare, in pazienti urbani e, in alcune situazioni, in sistemi di infrastrutture. Tali dinamiche riflettono le possibilità spaziali del debito, generano una ‘domanda di debito’ e costituiscono spazi in cui continuamente si ricreano le topologie del debito stesso. Questo secondo livello di valutazione del legame tra debito e spazio, focalizzato sull’identificazione e l’analisi di intrecci di economie, tempi, soggetti e forme dell’abitare, offre un approccio per **considerare il debito come un’ecologia spaziale** piuttosto che come una semplice interazione temporale. Non è il terreno il vero oggetto delle transazioni. La limitazione dei terreni è solo una delle condizioni in cui si delineano le regole del mercato, poiché ciò che viene realmente messo in vendita non è il terreno o gli edifici stessi, ma il modo per accedervi, cioè il debito.

1.4 IL MERCATO IMMOBILIARE COME MERCATO DEL DEBITO

Il settore immobiliare è, sotto molti punti di vista, un ambiente per il commercio del debito dove la casa funge solo da strumento. Tuttavia, le condizioni di mercato non sono uniformi per tutti. I benestanti possono ottenere prestiti con tassi di interesse relativamente bassi, mentre la classe media deve affrontare tassi superiori, e i meno abbienti possono accedere a prestiti soltanto a costi molto elevati. Questa dinamica richiede un continuo apporto di debito proveniente da due diverse fonti. Dall’alto, i costruttori dipendono dal finanziamento attraverso il debito per acquisire terreni, affrontare le normative urbanistiche e costruire abitazioni (sostenendo notevoli rischi). Dal basso, i cittadini si trovano a stipulare mutui sempre più onerosi per permettersi l’acquisto di immobili (anch’essi con notevoli rischi).

La produzione di spazi abitativi attraverso **il debito si sviluppa in quattro principali aree**. La prima è legata alla costruzione di abitazioni e insediamenti associati alla vendita di mutui. Gli utenti sono, di fatto, proprietari “virtuali” poiché le banche detengono i diritti di proprietà durante l’intero periodo del mutuo, che prevede un pagamento mensile costante. Il secondo ambito riguarda l’acquisto di aree urbane già abitate da persone di ceto basso, dove vengono avviate iniziative di valorizzazione e ristrutturazione urbana che possono dare origine a processi di gentrificazione e conseguente allontanamento di individui e famiglie economicamente fragili.

1.4.1 *Sotto lo sguardo della luna*, Allegretti, G., Outpump, 3 Gennaio 2024



1.4.2 *Architecture as perpetual crisis: the constantly evolving architecture of South Korea*, The Architectural Review, 30 Marzo 2021



Il terzo aspetto riguarda i processi di finanziarizzazione delle abitazioni popolari e informali, che avvengono principalmente attraverso pratiche di microfinanza. Secondo Raquel Rolnik (2018), in particolare, gli insediamenti non ufficiali sono contesti in cui la finanziarizzazione può svilupparsi più facilmente, essendo luoghi esposti a pratiche di credito di tipo predatorio e privi di sostegno da parte delle istituzioni pubbliche.

L'ultimo aspetto, infine, si ricollega ai processi migratori e agli spazi ad essi associati. Il debito ha la capacità di trasferire le persone da un posto a un altro creando, nel luogo di arrivo, una condizione di doppia restrizione, sia in termini spaziali che economici. In tutte queste situazioni, il debito si manifesta su diversi livelli, intrecciando dimensioni che vanno dall'ambito transnazionale a quello locale. Tuttavia, ciò che risulta più interessante da esplorare nelle discipline del progetto e negli studi urbani è **il modo in cui il debito ristruttura le relazioni tra la sfera domestica e quella urbana.**

In che modo, come suggeriscono Gago e Cavallero (2022), l'abitazione è diventata oggi un laboratorio e un terreno di colonizzazione? E in che maniera questo cambiamento nella sfera domestica influenza il contesto urbano e la prossimità?

Infine, in che modo l'indebitamento incide sulle richieste e le politiche abitative? Cosa avviene quando l'abitazione è minacciata da debiti e violenza?

L'aumento dei debiti familiari per beni essenziali, causato dalla compressione del reddito, si è intrecciato con la riorganizzazione e l'accentuazione delle forme di lavoro riproduttivo, in particolare non retribuito, facilitato dall'introduzione della tecnologia finanziaria (FinTech) nelle famiglie, comprese le modalità di pagamento mobile, i portafogli, le piattaforme online e la banca digitale.

La residenza rappresenta un punto d'arrivo per nuove modalità finanziarie che convertono le crisi in spazi di innovazione, generando valore e intensificando diverse forme di lavoro, sia retribuite che volontarie. Proprio in questo contesto, dove il capitale ha tradizionalmente cercato di evidenziare un ambito non produttivo, si intrecciano attualmente forme cruciali di valorizzazione. È l'insieme di queste forze che consente di riconsiderare la casa non solo come un ambito di privacy e intimità, ma come un vero e proprio campo di battaglia, sia per quanto riguarda l'introduzione di nuove tecnologie finanziarie che per la riorganizzazione del lavoro.

Le dinamiche di potere e le disparità sociali modellano i processi di indebitamento, generando così sia una condizione di dipendenza che delle strategie di resistenza verso il debito, frutto di fusioni tra economie, fonti di guadagno e specifici assetti e strumenti spaziali. **I debiti hanno molteplici funzioni, spesso conflittuali, legate alla ricerca di prestigio o rispetto, oppure al contrario, possono riflettere meccanismi di sottomissione e controllo.** Le persone indebitate, di conseguenza, elaborano strategie economiche e abitative molto precise, avvalendosi di strumenti di analisi e strategie spaziali che richiedono l'uso di varie dimensioni cognitive.

44

Secondo queste riflessioni, la problematica del debito non si limita esclusivamente all'interazione tra economia, finanza, sviluppo e società, ma rappresenta un fattore che incide all'interno di fenomeni di aumento delle disuguaglianze sociali, di genere, razziali, insieme a varie forme di ingiustizia ambientale e climatica. Le esperienze di indebitamento, naturalmente, si presentano in molteplici forme, in relazione ai processi di creazione di spazi abitativi dove diverse modalità e fonti di debito si sovrappongono. Queste riflessioni stabilizzano i collegamenti tra il debito, definito come relazione economica, e i processi di produzione dello spazio. Se non riusciamo a comprendere i vari tipi di valori, desideri e conflitti rappresentati da oggetti, edifici e spazi legati al debito, non potremo capire perché le persone vulnerabili scelgono di indebitarsi per vivere in un'area marginale.

Il debito è allo stesso tempo una forma di saccheggio ed un processo estrattivo (Graeber, 2011; LeBaron, 2014), opponendosi così alla visione prevalente che lo considera solo in termini di inclusione finanziaria e promozione dell'imprenditorialità individuale. Tuttavia, attraverso il debito emergono anche forme di resistenza nei confronti dei processi neocoloniali ed estrattivi. Si manifestano tattiche di opposizione e di *evasione* dal debito, che si fondano su modi di creare spazi abitativi, ripensati come meccanismi di acquisizione di risorse e infrastrutture per sostenere un modo di vivere che è al contempo precario e radicato.

Nella realtà del debito ci sono aspetti che vanno oltre i metodi di autocontrollo e di organizzazione del tempo, i quali andrebbero a definire l'identità di chi è indebitato.

45

Ci sono attimi di fuga, di sospensione.

E anche momenti di resistenza.

Questo porta a una situazione in cui il debito non coinvolge solo gli spazi, ma anche i corpi, che risultano vulnerabili, insicuri e sottoposti a pressioni provenienti da creditori, familiari e conoscenti, oltre che da aspirazioni più ampie, come quella di avere una vita dignitosa, urbana e rispettabile. Per chi vive in debito, una casa viene vista come uno strumento e un'infrastruttura per cercare di attenuare l'ansia legata al debito. La produzione di spazi e di dispositivi dell'abitare a mezzo di debiti si traduce, spazialmente, in processi incrementali.

46



47

Quello che si genera è una fusione tra forme di abitare stabili e radicate appartenenti ad alcuni residenti fissi (come nel caso dei *banjiha*) e una residenza temporanea, protetta da persone che abitano l'edificio per brevi periodi, per motivi di studio o lavoro (come nel caso dei *goshiwon* o dei contratti *chonsei*).

La casa perde la sua tradizionale identità di spazio domestico per trasformarsi in un'entità stratificata, dove si creano ambienti lavorativi, spazi commerciali o stanze in affitto, ridefinendosi complessivamente come infrastruttura utile per raccogliere più risorse economiche necessarie a fronteggiare l'indebitamento. In linea generale, le situazioni legate al debito possono essere considerate come il risultato di un conflitto tra la richiesta di spazi e servizi da una parte e dall'altra un'incapacità o una scelta di non fornire tali elementi.

48

LA CARENZA È CIÒ CHE RAPPRESENTA IL DEBITO.

Il risultato della trattativa sull'insufficienza tramite il debito è la naturalizzazione, la neutralizzazione della richiesta e, contemporaneamente, l'attivazione di processi che danno vita a uno spazio urbano informale caratterizzato da elementi di violenza e creatività, conflitto e solidarietà.

Pertanto, la città del debito è generativa. La produzione si manifesta attraverso l'abilità di creare dispositivi spaziali e legami tra persone, nei movimenti di individui e nella collaborazione.

Cosa fare, dunque, quando gli edifici e l'ambiente urbano diventano un bersaglio per il capitale finanziario, trasformati in aree di controllo, sottomissione e generazione di valore? Quali strategie e tipologie di progettazione sono attuabili all'interno e contro il debito?

La separazione e la divisione sociale rappresentano una condizione abituale della società. Tuttavia, è anche vero che unire ciò che è diviso, sia tramite la promozione di immagini specifiche dell'abitare sia attraverso la creazione di abitazione al limite del collasso, è l'attività principale legata al debito. Dunque, la scelta migliore è operare dentro queste logiche, cannibalizzarle, distorcerle fino ad utilizzarle contro il debito stesso. Il progetto, quindi, dovrebbe intervenire nel punto in cui diventa possibile ostacolare l'unità, dove si può concretamente fermare il meccanismo della sintesi, fino ai confini del collasso e, se possibile, oltre. Questo aspetto riguarda il soggetto oppresso dal debito, poiché esso è intrinsecamente legato al concetto di indebitamento. Essere immersi, opporsi, liberarsi. Il lavoro svolto da chi è indebitato ha, in effetti, un doppio valore all'interno del sistema del debito: una volta come fattore produttivo e un'altra come forza che si oppone alla produzione. Una volta dentro il debito, un'altra volta contro il debito.

49

Ora che siamo immersi in queste forme di dichiarazione sociale e nelle strategie di contrasto alle logiche del debito, è fondamentale ripensarle, in termini pratici, come proposte progettuali in grado di fornire punti di resistenza alla soggezione generata dal debito.

ZOVUFS**D**QYTREYIPFEQ

MEPNP**U**KQUATTROENTY

QTRO**E**CINQUEULKRSTA

TBHOZODWKKDTRHBMEM

ITHOBVLIMSQNUZQLSF

NARRATIVA

FILMICA



Le strategie e le letture fin'ora analizzate vengono presentate attraverso racconti cinematografici, in quanto la narrativa è uno strumento progettuale critico capace di esaminare condizioni attuali, esacerbarle, e produrre un'interpretazione coerente con le dinamiche spaziali del debito. Attraverso il film il debito viene spazializzato, diventando esperienza socio-ambientale e non più un concetto solo economico. Questo è possibile attraverso la visione di meccanismi (soglie, verticalità, confinamenti, passaggi di stato) che rendono visibile lo spazio domestico/para-domestico, identificandolo come luogo dove intimità ed economia si intrecciano.

2.1 PARASITE: L'ARCHITETTURA DELLA DISUGUAGLIANZA

54



Parasite di Bong Joon-Ho apre immediatamente con una scena emblematica: la famiglia Kim all'interno di un *banjiha* in un quartiere degradato di Seoul. Dalla loro finestra, vedono i piedi delle persone che camminano per strada: non volti, non corpi interi, solo estremità inferiori. Durante il giorno, un addetto alle pulizie spruzza pesticidi nella zona povera. Di notte, un ubriaco vomita e urina davanti a questa finestra. Questa configurazione spaziale comunica la loro posizione sociale: letteralmente sotterranei, invisibili, relegati al di sotto del livello del resto della città.

55

2.1.1 *Parasite*, Barunson E&A; Neon, Bong, J., H., 2019

Il *banjiha* della famiglia Kim è umido, freddo, privo di luce naturale. Quando piove, l'acqua entra dal pavimento. Dall'alloggio, la finestra diventa la fonte principale di interazione con il mondo esterno: una fonte inadeguata, frustrante, che ribadisce l'isolamento della famiglia. Bong Joon-Ho utilizza il contrasto verticale tra il *banjiha* e la villa dei Park (situata in collina, con ampie finestre, giardino, luce naturale abbondante) per comunicare la diseguaglianza sociale di classe. **Non è una diseguaglianza astratta di denaro; è una diseguaglianza spaziale, architettonica, materiale.** I Park respirano aria diversa, vedono il cielo, hanno spazi privati, muovono i loro corpi liberamente. I Kim non hanno nulla di questo.





58

59



Inoltre, il film suggerisce una verità ancora più oscura: i Kim non possono lasciare il *banjiha* perché il sistema non offre alternativa. Anche se riuscissero ad ottenere impieghi (come fanno mediante l'infiltrazione nella villa dei Park), i loro salari non sarebbero mai sufficienti per lasciare lo spazio semi-sotterraneo. Il *banjiha* è il luogo dove il capitalismo urbano coreano ha deciso che loro devono rimanere. Questa rappresentazione ha avuto l'effetto di sensibilizzare l'opinione pubblica internazionale, ma ha anche rischiato di cristallizzare un'immagine stereotipata che non rende conto della complessità delle esperienze individuali e delle strategie di adattamento messe in atto dai residenti.

2.2 STRANGERS FROM HELL: IL *GOSHIWON* COME TRAPPOLA ABITATIVA

이곳은 지옥이었다..
이 만들어낸 끔찍한 지옥

금주 62

의 안전과 건강을
최대한 지켜줄 금주
이행하고자 합니다.

-종무-

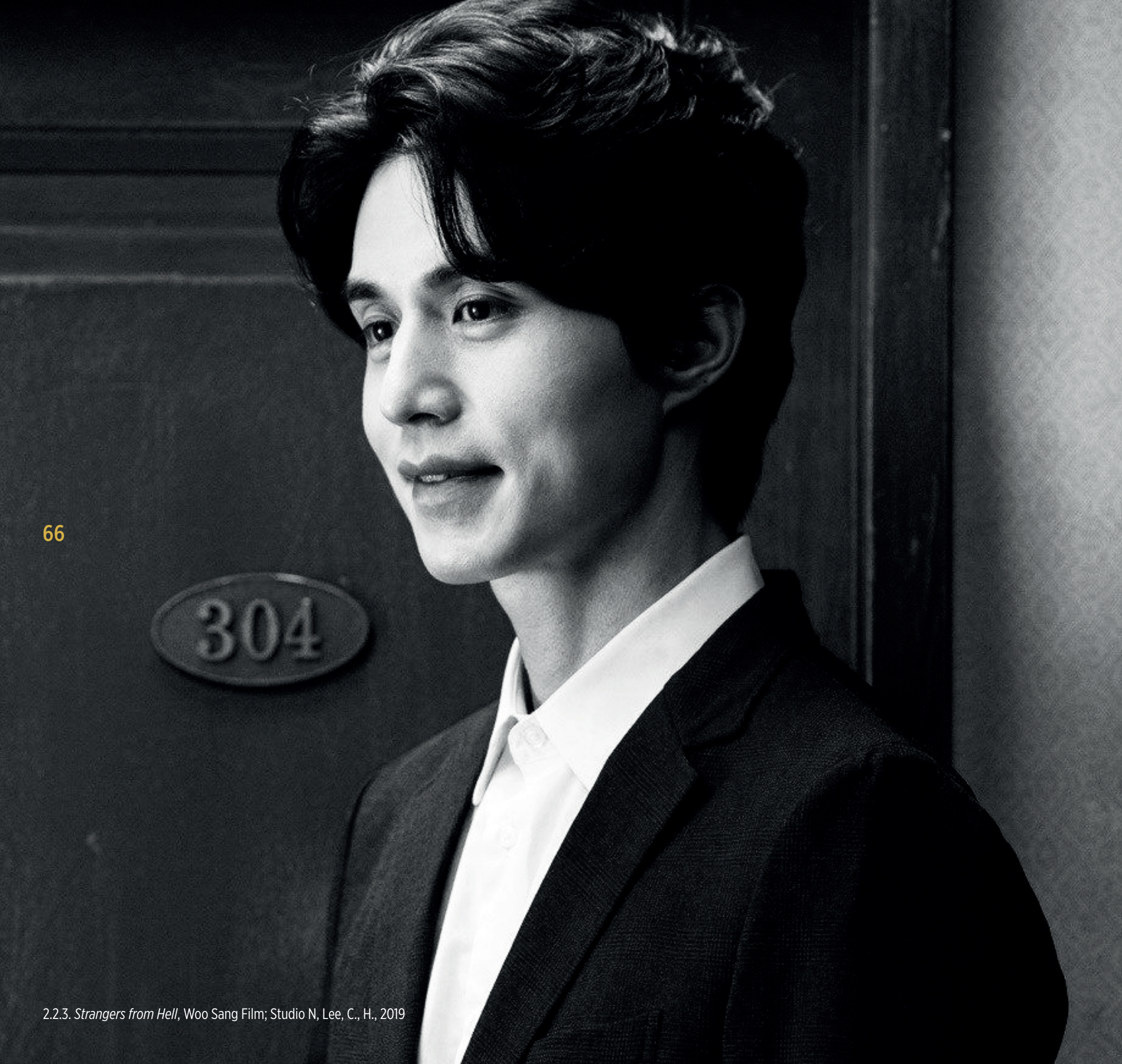
고성방

문을
달아주

Yoon Jong-woo (Im Si-wan) è un giovane laureato disoccupato, che arriva a Seoul dove vive e lavora già la sua fidanzata. Nonostante sia stato una promessa letteraria all'università, la carenza di conoscenze adeguate, la lunga pausa 63 dovuta al servizio di leva e le ristrettezze economiche lo portano ad accontentarsi di un posto come stagista nella start-up di un vecchio compagno di studi, mentre, **non avendo soldi sufficienti per la caparra d'affitto, decide di alloggiare nel *goshiwon*** della signora Eom Bok-soon.

A questo punto, tutti gli spettatori vorrebbero urlare a Jong-woo di fuggire lontano mille miglia, viste le condizioni del “goshiwon”, i bagni sporchi in comune, gli insetti e la cattiva pulizia delle stanze, le cose andate a male nel frigo, le pareti di carta e le porte che non si chiudono. La cucina è uno spazio comune per tutti gli ospiti del dormitorio, mentre ogni stanza è così stretta che ci si può sdraiare solo dopo aver infilato i piedi sotto la scrivania.





Solo che Jong-woo è determinato a resistere almeno sei mesi, in modo da avere i soldi per affittare un vero appartamento.

2.3 NO OTHER CHOICE: DISGREGAZIONE DELLA CASA COME PERDITA DI IDENTITÀ

68

Se *Parasite* accende una luce su chi vive nei *banjiha*, e *Strangers from Hell* racconta chi è costretto ad abitare nel *goshiwon*, Park Chan Wook con *No Other Choice* rappresenta la paura del momento di transizione: la caduta dalla classe media alla povertà abitativa, rappresentando la disintegrazione di chi era integrato.

2.3.1. *No Other Choice*, CJ Entertainment, Park, C., W., 2025

69

Man-su è un impiegato di successo, ha una moglie amorevole, due figli, una casa che ha ereditato dal padre, due cani adorati. La sua classe media è visibile nella casa stessa: ampia, luminosa, con una serra dove coltiva piante e bonsai, con giardino, con comodi spazi di convivialità. Il licenziamento di Man-su non è una semplice perdita di impiego. È la distruzione della casa stessa. Senza reddito stabile, il mutuo non può essere pagato. **La casa entra in un processo di mercificazione:** deve essere venduta, espropriata dal suo proprietario, trasformata in un bene immobiliare astratto. La sottrazione della casa dalla famiglia è contemporaneamente la sottrazione di colui che la abitava: Man-su non è più il “capo famiglia” che può mantenere il nucleo, è un parassita economico sulla capacità guadagno di sua moglie.







74

75

Park Chan Wook filma la disgregazione della casa attraverso una serie di sequenze che mostrano la vendita degli arredi. I quadri vengono tolti dai muri, le piante dalla serra rimossa, i cani sono dati ai nonni materni.

Ogni oggetto rimosso dalla casa rappresenta un pezzetto dell'identità di Man-su che se ne va. La casa diventa progressivamente vuota, spiata, trasformata in uno spazio seriale di una agenzia immobiliare.

2.3.4. *No Other Choice*, CJ Entertainment, Park, C., W., 2025

2.4 DALLA SCENA AL DISPOSITIVO

Le tre produzioni coreane condividono un'intuizione: lo spazio non è decorazione narrativa, ma il meccanismo principale con cui il capitalismo produce e mantiene il debito. Per comprendere pienamente questa sfumatura, è necessario porre una lente d'ingrandimento su due termini/forme spaziali: *goshiwon* e *banjiha*.

I capitoli tre e quattro indossano questa lente ed esaminano così il contesto geografico, le caratteristiche, la popolazione, la sicurezza e le implicazioni sociali; con un focus extra sui *banjiha* riguardante l'invisibilità ed il confinamento, le dinamiche di mercato e le politiche.

I film producono una grammatica di lettura spaziale:

PARASITE mette in scena la verticalità/gerarchia e l'umiliazione materiale del *banjiha* (finestra, umidità, allagamento, sotto il livello della città).

STRANGERS FROM HELL costruisce il *goshiwon* come macchina di compressione: micro-stanze, pareti sottili, spazi comuni degradati, permanenza temporanea che si prolunga.

NO OTHER CHOICE fa vedere il momento di transizione: la casa di classe media che si disgrega quando il mutuo diventa insostenibile.



2.4.1. *Oldboy*, Egg Films, Park, C., W., 2003



2.4.2. *Oldboy*, Egg Films, Park, C., W., 2003

La lettura delle produzioni cinematografiche coreane considerate in questo lavoro assume il valore di un'operazione teorica, nella quale il cinema viene trattato come un campo capace di rendere leggibili, in forma condensata, le modalità attraverso cui lo spazio dell'abitare viene prodotto, gerarchizzato e messo a valore all'interno di un'economia del debito. La messa in scena degli interni domestici e para-domestici rimanda così a ciò che Henri Lefebvre ha definito come produzione sociale dello spazio, mostrando come rapporti economici, dispositivi istituzionali e pratiche quotidiane si inscrivano materialmente nelle forme dell'abitare e nei loro usi ordinari (Lefebvre, 1974).

Le narrazioni filmiche analizzate rendono visibili processi di compressione spaziale, di verticalizzazione sociale e di sospensione temporale che non possono essere letti esclusivamente come condizioni abitative marginali, ma come espressioni di un indebitamento diffuso che investe la vita quotidiana nel suo complesso. In questo senso, il debito emerge come dispositivo di governo della riproduzione sociale, secondo una prospettiva che risuona con le analisi di Cavallero e Gago, per le quali l'indebitamento opera come una tecnologia che organizza tempi, aspettative e possibilità di vita, ben oltre la dimensione finanziaria in senso stretto (Cavallero & Gago, 2019).

I capitoli dedicati ai *goshiwon* e ai *banjiha* si collocano all'interno di questa stessa traiettoria interpretativa, traducendo le intuizioni narrative in un'analisi delle condizioni materiali, normative e di mercato che strutturano tali forme dell'abitare.

L'attenzione si concentra sulle modalità attraverso cui **spazi concepiti come temporanei, accessori o residuali vengono progressivamente stabilizzati e normalizzati**, diventando parte integrante dei meccanismi di accesso alla città. Questo processo si iscrive in dinamiche che Raquel Rolnik ha descritto come estensione della logica finanziaria nella sfera dell'abitazione, in cui la casa perde il suo statuto di bene d'uso per essere ricondotta a una funzione di estrazione di valore e di gestione del rischio sociale (Rolnik, 2015). Il passaggio dalla narrazione filmica all'indagine dei casi-studio non introduce una discontinuità tematica, ma consente di osservare come le stesse logiche individuate sul piano simbolico e percettivo operino concretamente attraverso politiche abitative, dispositivi regolativi e pratiche di adattamento quotidiano. L'analisi dei casi-studio restituisce così spessore storico e complessità sociale a immagini che, nel cinema, funzionano come soglie interpretative di un più ampio regime spaziale del debito.



2.4.3. Povertà abitativa in Corea del Sud, Cultura colectiva, Carrasco, I., 14 Giugno 2019



2.4.4. Finestra di un banjiha, Sim, K., D., 2020

ZOVUFS DQY TREYIPFEQ

MEPNPUKQUATTROENTY

QTROEEUQNICULKRSTA

TBHOZODWKKDTRHBMEM

ITHOBVLIMSQNUZQLSF

G O S H I W O N

3.1 CONTESTO GEOGRAFICO

La concentrazione geografica di queste abitazioni a Seoul non è casuale, ma il risultato diretto di un adattamento urbano rispetto al problema del debito.

Seoul è organizzata in 25 “gus” (borghi), ulteriormente suddivisi in 426 “dong” (blocchi) in cui esaminiamo la distribuzione e le caratteristiche della povertà nel paesaggio urbano.

Daehak-dong, situato nel distretto di Gwanak-gu nel sud di Seoul, rappresenta uno dei paradossi urbani più emblematici della capitale coreana contemporanea. Benché geograficamente periferico (distante dal centro storico e amministrativo di Seoul), Daehak-dong è diventato l'epicentro nazionale della concentrazione di “goshiwon” (stanze microscopiche di 4-7 m²) e una delle zone con massima concentrazione di “banjiha” (seminterrati) della città.

Questa concentrazione non è casuale, bensì il risultato diretto di una decisione di pianificazione urbana del 1975 -il trasferimento di Seoul National University dalla zona centrale di Jongno-gu al nuovo campus a Gwanak-gu- che ha generato un'infrastruttura abitativa precaria che persiste e si espande ancora oggi, a distanza di cinquant'anni. Oltre 20.000 studenti della Seoul National University avevano bisogno di alloggi a basso costo vicino al nuovo campus.

L'offerta è stata inevitabile: proprietari terrieri agricoli nelle aree intorno al campus (un'area che fino al 1975 era fondamentalmente periferica e priva di valore immobiliare) videro un'opportunità. Invece di costruire appartamenti normali che richiedevano enormi investimenti e sviluppo infrastrutturale, costruirono strutture minimali: piccole stanze condivise, cucina e servizi igienici comuni. Per gli studenti, il *goshiwon* rappresentava l'unica opzione economicamente fattibile. Gli appartamenti normali erano inaccessibili economicamente (richiedevano depositi *chonsei* di centinaia di milioni di won). Il *goshiwon*, senza deposito o con deposito minimo, era l'alternativa ideale. Gli affitti iniziali erano intorno a 100.000-150.000 won al mese (allora equivalenti a pochi dollari). Il termine *goshiwon* (고시원) deriva da due parole coreane: *go-shi*, che significa esame, e *won*, che significa luogo o casa.

Negli anni ottanta, un fenomeno ulteriore accelerò la concentrazione di *goshiwon* a Daehak-dong: l'arrivo dei *gosi-sa-eng*, ovvero degli studenti che preparano esami nazionali. Iniziarono a concentrarsi intorno a Dongjak-gu (non esattamente Daehak-dong, ma nella medesima area geografica). Seguì un'espansione della domanda di *goshiwon*: questi studenti adulti (spesso in età universitaria avanzata o post-laureati) avevano gli stessi bisogni degli studenti universitari: alloggi a basso costo, vicino alle accademie, flessibili.





Il *goshiwon* esplose come forma di alloggio. Il risultato fu che l'area intorno a Seoul National University (Daehak-dong) divenne non solo un'area per studenti universitari, ma per l'intera categoria di **studenti precari**: universitari, preparatori di esami, aspiranti avvocati, futuri burocrati. Originariamente, i *goshiwon* erano progettati specificamente come ambienti di studio concentrati per coloro che affrontavano esami particolarmente competitivi e selettivi. La loro concettualizzazione rifletteva la necessità, diffusa nella società coreana, di creare spazi abitativi a basso costo che permettessero ai candidati di mantenere una disciplina rigorosa e di minimizzare le distrazioni durante i periodi di preparazione intensiva. Tuttavia, con il passare dei decenni, la funzione originaria si è progressivamente trasformata, e i *goshiwon* sono diventati forme di alloggio permanente per una varietà molto più ampia di persone, non solo studenti ma anche lavoratori precari, operai, anziani e persone in difficoltà economiche.



3.1.1. *Goshiwon*: cosa vuol dire alloggiare in mini case in Corea del Sud, QRIOS, Ferrazzo, G., 20 Luglio 2021

3.2 CARATTERISTICHE

Le dimensioni fisiche dei *goshiwon* rappresentano uno degli elementi più distintivi di questa tipologia abitativa e ne definiscono in modo diretto le condizioni materiali di uso. Le superfici delle stanze oscillano generalmente tra i tre e i sei metri quadri, collocando i *goshiwon* tra gli alloggi più piccoli disponibili nel contesto urbano coreano. In alcune rilevazioni condotte dalla municipalità di Seoul, le metrature riscontrate variano tra circa quattro e nove metri quadri, a conferma di una forte eterogeneità interna al tipo, che comprende unità estremamente ridotte accanto a soluzioni lievemente più ampie. Una metratura così contenuta comporta limitazioni significative in termini di mobilità, stoccaggio di beni personali e articolazione delle attività quotidiane. All'interno di questi spazi vengono inseriti esclusivamente gli elementi minimi dell'abitare: un letto singolo, una piccola scrivania, una sedia e un armadio o una scaffalatura essenziale per indumenti e oggetti personali. In alcuni casi sono presenti dotazioni aggiuntive come un mini-frigorifero o un televisore, ma tali elementi non costituiscono uno standard diffuso e sono generalmente associati a strutture collocate in una fascia leggermente superiore del mercato dei *goshiwon*. Questa configurazione spaziale trova una traduzione particolarmente efficace nella rappresentazione proposta in *Strangers from Hell*, dove la stanza del *goshiwon* assume la forma di un involucro rigido e saturo, incapace di assorbire movimenti, oggetti o variazioni d'uso.

La disposizione degli arredi, aderente alle pareti e priva di margini residuali, trasforma lo spazio in una superficie di contatto continuo con il corpo dell'abitante.

La narrazione filmica insiste su questa condizione senza ricorrere a deformazioni evidenti, limitandosi a rendere percepibile come la riduzione spaziale produca effetti cumulativi sulla percezione del tempo, sulla soglia di attenzione e sulla stabilità emotiva, soprattutto quando la permanenza, inizialmente temporanea, si prolunga nel tempo.

Un aspetto critico riguarda la presenza delle finestre e, più in generale, la qualità ambientale interna. Una quota rilevante delle stanze nei *goshiwon* non dispone di un accesso diretto all'esterno, risultando priva di illuminazione naturale e di ventilazione adeguata. Indagini giornalistiche e dati municipali indicano che, in alcuni campioni, oltre un terzo delle stanze risulta privo di finestre, mentre in strutture particolarmente critiche la percentuale può superare la metà delle unità. In un'inchiesta del 2020 condotta a Seoul, il 38,6% delle stanze risultava senza finestra e il 57,7% aveva una superficie inferiore ai sette metri quadri. In altri casi analizzati dalla stessa municipalità, la quota di stanze prive di finestre raggiungeva valori ancora più elevati.

Questa condizione ha assunto rilevanza politica dopo l'incendio del 2018, portando la città di Seoul a introdurre standard abitativi specifici per i *goshiwon*, con l'obbligo di una superficie minima e l'installazione di finestre, anche in funzione dell'evacuazione in caso di emergenza.

Tuttavia, tali standard si innestano su un patrimonio edilizio esistente in cui la distanza tra requisiti normativi e condizioni reali resta significativa, come dimostrano i dati secondo cui meno della metà delle stanze dispone di finestre utilizzabili come vie di fuga. Nel racconto filmico, l'assenza di finestre e di luce naturale viene tradotta attraverso un uso sistematico di inquadrature chiuse, corridoi compressi e stanze prive di profondità visiva, rafforzando la percezione di isolamento e di intrappolamento.

La mancanza di un rapporto diretto con l'esterno non appare come una semplice carenza tecnica, ma come un elemento strutturale che contribuisce a costruire un ambiente percettivamente instabile e potenzialmente claustrofobico, soprattutto quando l'abitare si estende su periodi prolungati.



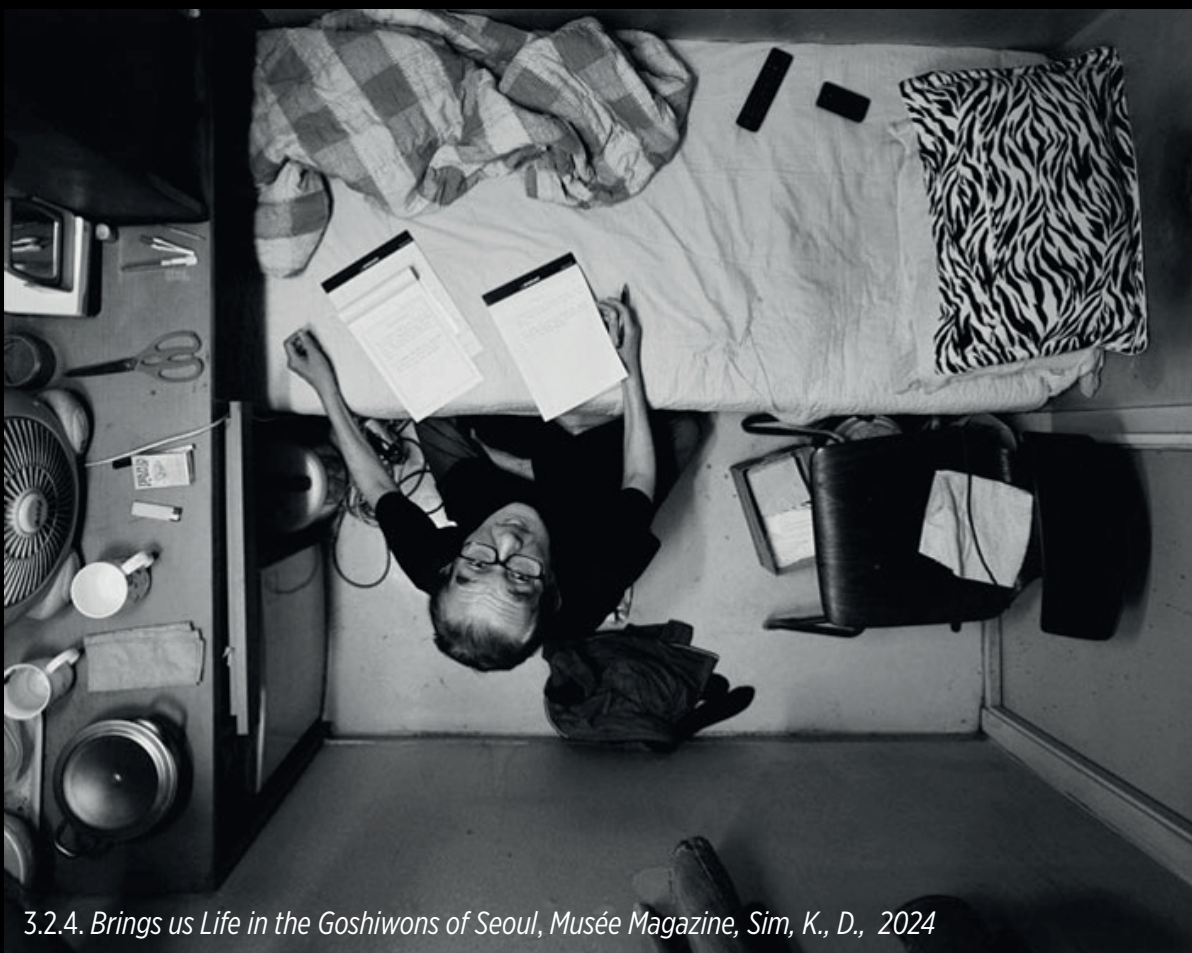
3.2.1. *Strangers from Hell*, Woo Sang Film; Studio N, Lee, C., H., 2019



3.2.2. *Strangers from Hell*, Woo Sang Film; Studio N, Lee, C., H., 2019



3.2.3. Brings us Life in the Goshiwons of Seoul, Musée Magazine, Sim, K., D., 2024



3.2.4. Brings us Life in the Goshiwons of Seoul, Musée Magazine, Sim, K., D., 2024

Quando ho visto la mia stanza per la prima volta, mi sono fermato alla porta. Era più piccola di molti armadi americani. Il letto, il tavolo, il bagno compatto: tutto prendeva quasi ogni centimetro di spazio. Restava solo circa un piede quadrato di spazio dove stare in piedi al centro della stanza. Dopo i primi giorni, mi è piaciuto scoprire che c'era uno spazio per i bagagli nelle scale dell'edificio. Ho tolto quasi tutto dalla valigia e messo una sotto il letto. Quello che mi ha sorpreso di più è come, dopo qualche settimana, la stanza non mi è più sembrata piccola: ho scoperto che non avevo bisogno di molto spazio.

TESTIMONIANZA DI UN RESIDENTE DI GOSHIWON
(INTERNATIONAL STUDENT), SEOUL

Le infrastrutture condivise completano il profilo spaziale dei *goshiwon*. Cucine comuni dotate di fornelli, forni a microonde, frigoriferi e stoviglie consentono di ridurre ulteriormente la superficie delle stanze, mentre i servizi igienici variano sensibilmente da una struttura all'altra. In alcuni casi sono presenti bagni privati, ma in molti *goshiwon* i servizi restano condivisi tra numerose unità, con implicazioni rilevanti in termini di igiene, privacy e qualità dell'abitare. Anche in questo caso, la rappresentazione filmica insiste meno sulla dimensione relazionale di tali spazi che sulla loro natura di luoghi di passaggio, attraversati rapidamente e raramente abitati. Nel loro insieme, queste caratteristiche configurano il ***goshiwon* come una forma di abitare minimo in cui riduzione spaziale, condivisione infrastrutturale e assenza di un rapporto con l'esterno concorrono a produrre una condizione di permanenza sospesa**, che il cinema rende visibile senza distorcerne le condizioni materiali di base. Un elemento frequentemente presente è la disponibilità di vivande di base, fornita dalla gestione delle strutture. Generalmente, riso e kimchi sono inclusi gratuitamente, talvolta accompagnati da noodles istantanei, uova e altri alimenti di base. Questa pratica si inserisce nella logica originaria dei *goshiwon*, il cui focus era su un'esistenza minimalista e funzionale, concentrata sull'attività principale che occupava l'abitante (lo studio o il lavoro).

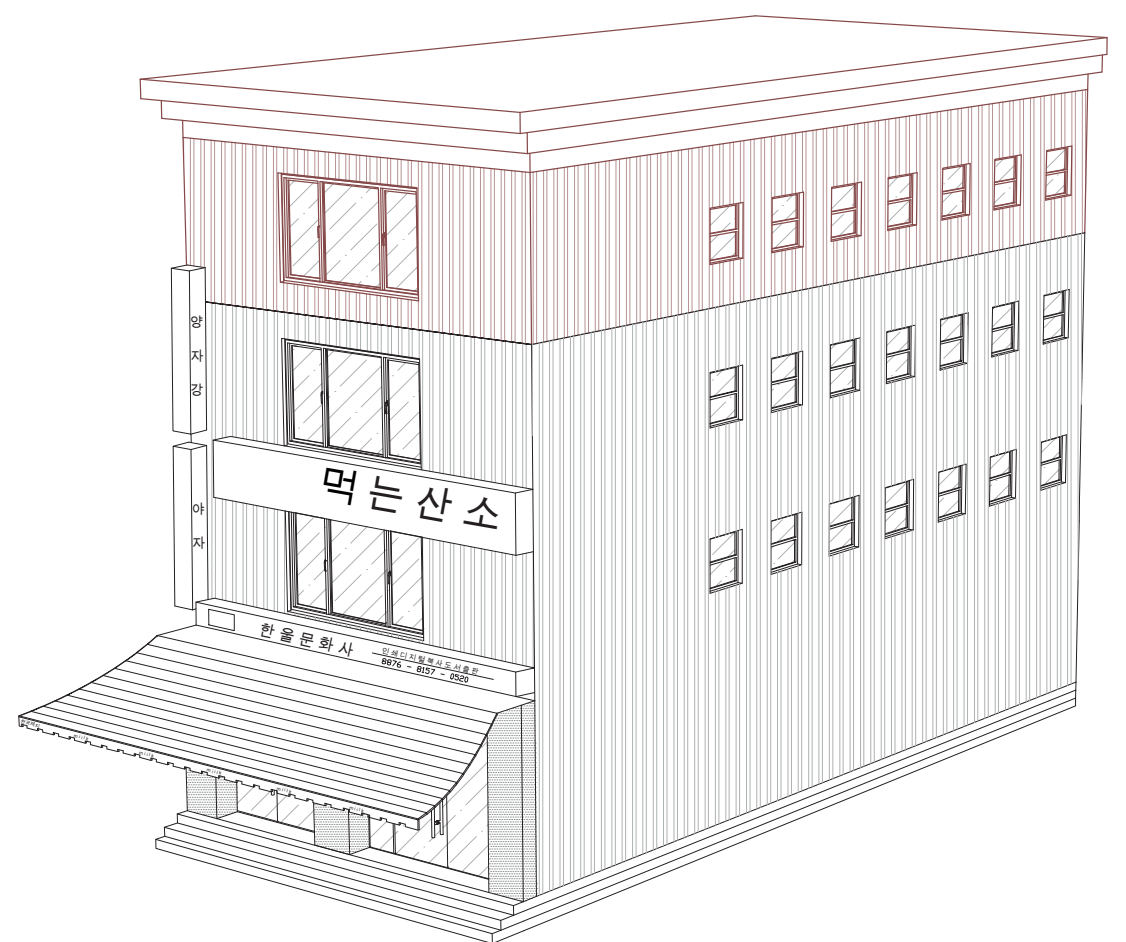
3.3 CONTESTO SOCIOECONOMICO E POPOLAZIONE RESIDENTE

L'analisi della popolazione che risiede nei *goshiwon* rivela una trasformazione radicale rispetto alla concezione originaria. Se inizialmente questi spazi erano occupati principalmente da studenti impegnati in studi competitivi, nel corso dei decenni successivi la composizione demografica si è progressivamente diversificata. Attualmente, gli abitanti dei *goshiwon* comprendono tre categorie principali: studenti che si preparano per esami pubblici o di ammissione, giovani lavoratori single con redditi insufficienti per accedere a forme di alloggio più tradizionali, e gruppi vulnerabili quali anziani, persone disabili, beneficiari di prestazioni assistenziali e lavoratori precari con salari bassi e instabili.

Questo fenomeno deve essere interpretato nel contesto più ampio della stratificazione socioeconomica urbana in Corea del Sud. La ricerca accademica ha documentato come la disuguaglianza abitativa funzioni quale fattore strutturale di perpetuazione della povertà. La ricchezza, e di conseguenza l'accesso a forme di alloggio di qualità superiore, rimane concentrata nelle mani di una frazione della popolazione, mentre ampie fasce dell'urbano povero si trovano confinate in soluzioni abitative precarie e marginali come i *goshiwon*. Questo processo, a sua volta, ostacola la mobilità sociale ascendente, creando un ciclo vizioso in cui le difficoltà abitative si trasformano in barriere alla realizzazione personale e al progresso economico.



100



101



1:200

CHI SÀ SE PASSERÒ L'ESAME DI 87420

102

양
자
강

아
자

먹는 산 소

한울 문화사

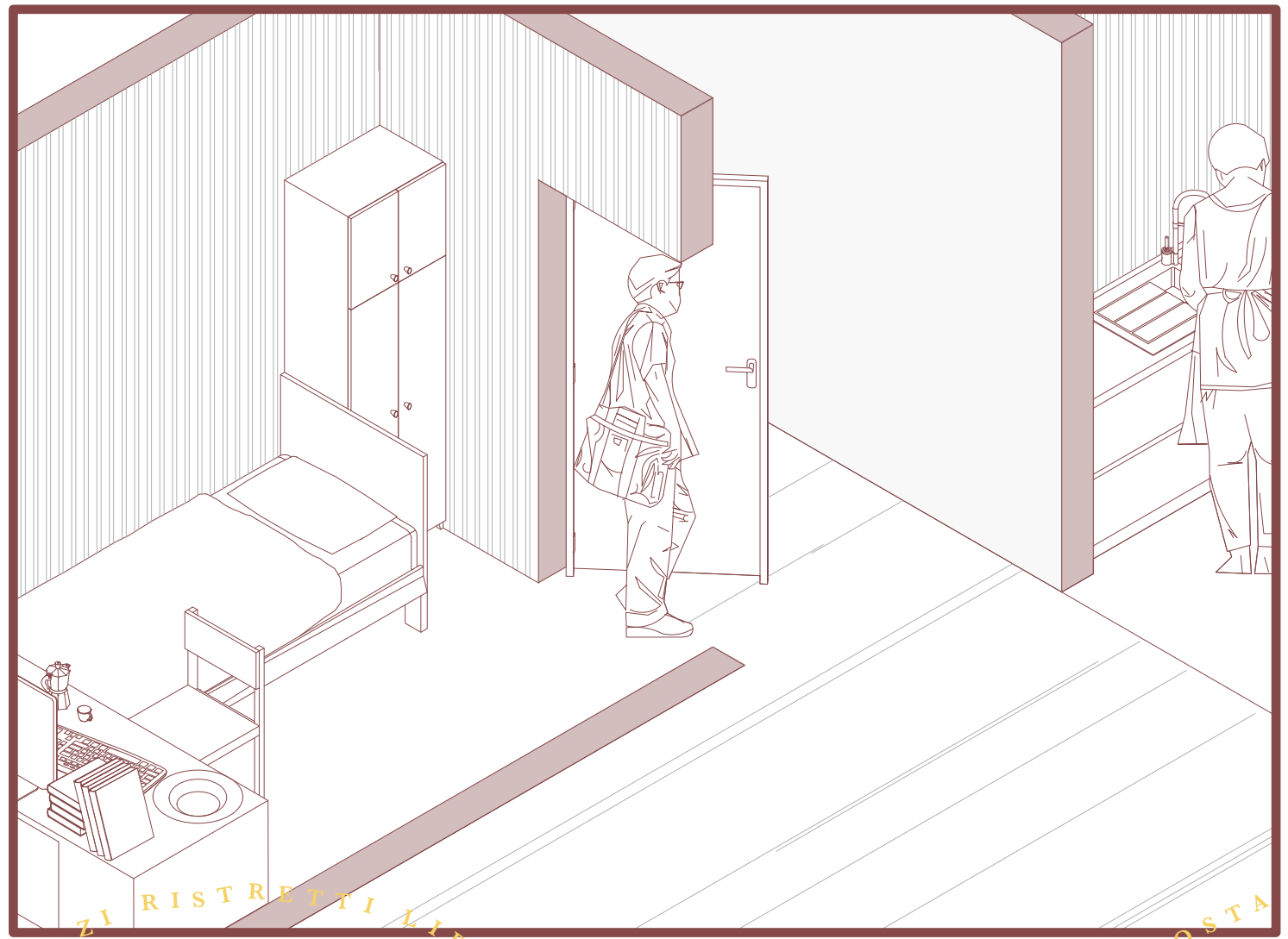
인쇄디지털복사도서관
8876 - 8157 - 0520



sto studiando da gio-
ni ed esco dalla stanza
solo per mangiare qual-
cosa, sono molto pre-
occupato con l'esame.
Ho fatto il diploma an-
drò via ed avrò un la-
vero ex una casa vera

questa cucina è sempre
sporca, sono stanco di
vivere in un posto simile,
appena raggiungerò uno
stipendio medio andrò
via da qui, non conosco
gli inquilini del mio pia-
no, forse è meglio così

SE PRO DI NON INCONT RARE NESSUNO A QUEST'ORA IN CUCINA



SPAZI RISTRETTI LIBERTÀ LIMITATA STUDIO SENZA SOSTA

VICINI RUMOROSI
ODORE DI RAMEN
CAFFÈ APPENA PRESO

GIORNI CHE SCORRONO LENTI SPAZI SPORCHI CUCINA
CONDIVISA APPUNTI SPAR-
SI INCONTRI EFFIMERI

TELEFONATE A CASA TANZA TROPPO PIENA FUTURO INCERTO

3.4 SICUREZZA E REGOLAZIONE

Un aspetto particolarmente preoccupante riguarda le condizioni di sicurezza all'interno di molte strutture *goshiwon*. Nel novembre 2018, un incendio in una struttura nel distretto di Jongno a Seul ha messo tragicamente in evidenza le fragilità strutturali di queste abitazioni. L'incendio ha causato almeno sette decessi e undici feriti. Le indagini hanno rivelato che la struttura, costruita nel 1983, mancava di sistemi di irrigazione antincendio poiché le normative di sicurezza non potevano essere applicate retroattivamente agli edifici più datati. Inoltre, durante l'incendio, l'uscita di emergenza è stata probabilmente bloccata dalle fiamme, mentre l'assenza di finestre nelle stanze ha reso estremamente difficile e pericolosa l'evacuazione dei residenti.

104

Questo evento tragico ha spinto le autorità locali ad intervenire normativamente. Nel gennaio 2024, il Governo Metropolitano di Seul ha promulgato un emendamento alle ordinanze edilizie della città, stabilendo che tutti i *goshiwon* di nuova costruzione dal 1° luglio 2024 devono avere stanze non inferiori a sette metri quadrati (o almeno nove metri quadrati se dotate di toilette privata) e, cosa particolarmente significativa, devono presentare almeno una finestra verso l'esterno.

Queste modifiche normative rappresentano un riconoscimento formale della necessità di migliorare gli standard abitativi minimi, sebbene si applichino principalmente alle nuove costruzioni, lasciando irrisolti i problemi di una vasta porzione del patrimonio *goshiwon* preesistente. **La ricerca scientifica ha documentato come la vita nei *goshiwon* comporta implicazioni significative sia fisiche che psicologiche.** L'isolamento sociale è emerso come elemento predominante nel sistema abitativo dei *goshiwon*: gli spazi comuni sono limitati, gli orari di utilizzo delle infrastrutture condivise sono spesso rigidamente regolati e, con l'aggiunta dell'enfasi sull'isolamento individuale per lo studio o per il lavoro, si crea un ambiente caratterizzato da una minima interazione tra i residenti. Molti abitanti percepiscono la loro permanenza come profondamente temporanea e instabile, evitando consapevolmente relazioni con i vicini e rimanendo socialmente isolati. Questa dimensione di marginalità sociale si interseca con svantaggi economici. Gli abitanti dei *goshiwon*, come emerso dai dati demografici, spesso rientrano in fasce di popolazione caratterizzate da precarietà lavorativa, redditi insufficienti e limitato accesso alle reti sociali di supporto. L'assenza di capitale sociale, integrato come l'insieme delle relazioni interpersonali e delle connessioni che facilitano l'accesso a risorse e opportunità, intensifica ulteriormente le sfide affrontate da questa popolazione, perpetuando uno stato di emarginazione strutturale.

105

3.5 COSTI E ACCESSIBILITÀ ECONOMICA

Dal punto di vista economico, i *goshiwon* rimangono tra le opzioni abitative meno costose disponibili nel mercato immobiliare coreano. Il canone mensile varia tipicamente tra i 250.000 ei 600.000 won coreani (approssimativamente 180-450 euro), con variazioni significative in relazione alla metratura, alle comodità disponibili, alla presenza di finestre e alle infrastrutture private o condivise. L'importo della cauzione varia anch'esso considerevolmente, da zero fino a 1.000.000 di won, anche se frequentemente risulta molto contenuto o assente.

106

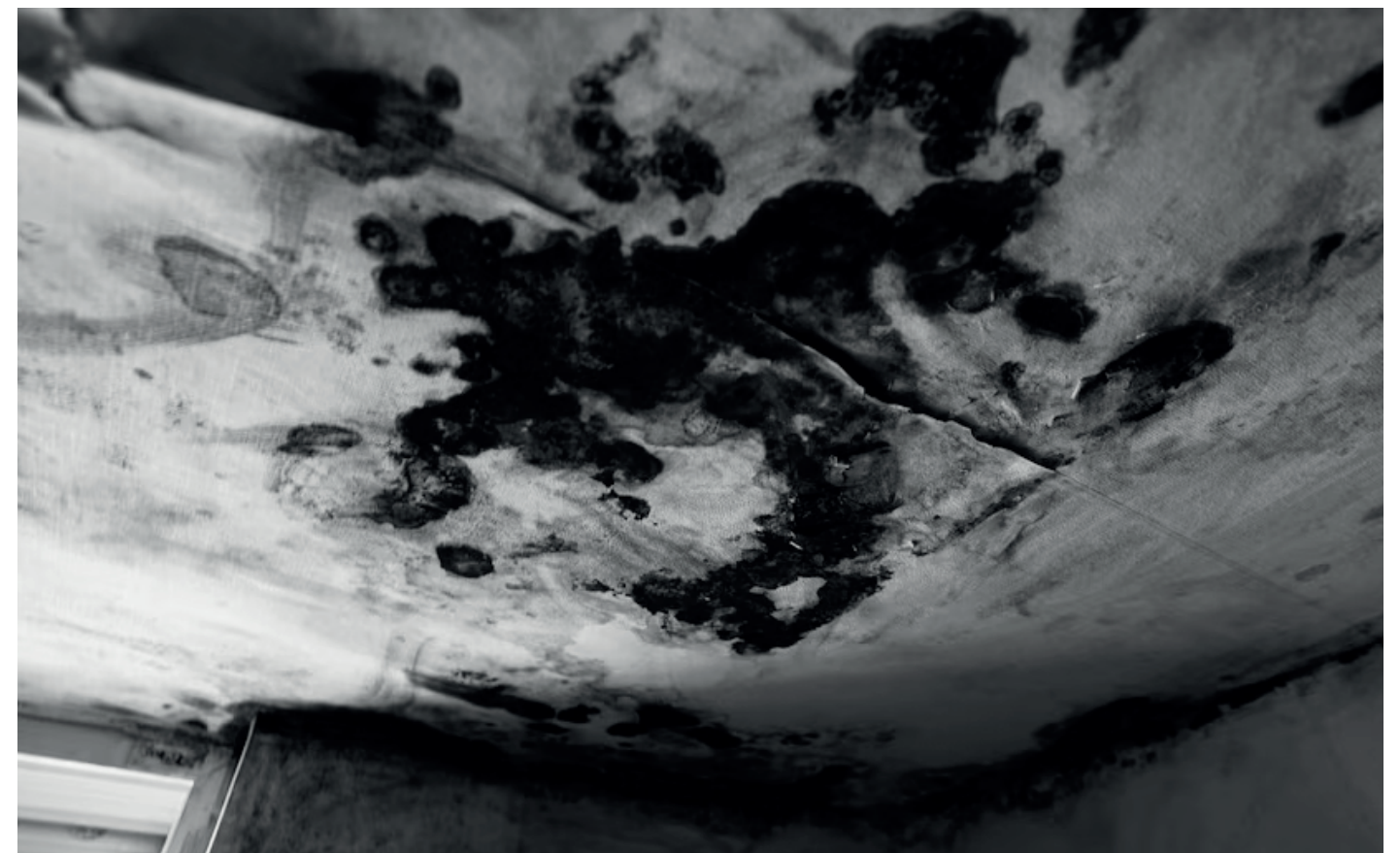
Questa struttura economica, caratterizzata da costi ridotti e flessibilità nei contratti (molte strutture offrono periodi di affitto anche brevi, da una a tre mesi), rende i *goshiwon* l'opzione principale per le persone economicamente vulnerabili e per i lavoratori migranti internazionali in cerca di alloggi economici e senza richiedere complesse procedure di garanzia.

L'apparente convenienza dei *goshiwon* può risultare ingannevole dal punto di vista del benessere complessivo degli abitanti. Sebbene i costi siano inferiori, la qualità della vita risulta significativamente compromessa, e per molti residenti, la permanenza prolungata in queste condizioni rappresenta un fattore di stress cronico piuttosto che una soluzione abitativa sostenibile.



3.6.1. *Goshiwon Series*, Sim, K.,D., 2015-2018

107



3.6.2. *Goshiwon Series*, Sim, K.,D., 2015-2018

ZOVUFS DQY TREYIPFEQ

MEPNPUK **QUATTRO** ENTY

QTR OEEUQ NICULKRSTA

TBHOZODWKKDTRHBMEM

ITHOBVLIMSQNUZQLSF

B A N J I H A

4.1 CONTESTO GEOGRAFICO

La presenza massiccia di *banjiha* a Daehak-dong non può essere compresa senza risalire ai fondamenti geopolitici della Corea del Sud contemporanea.

I *banjiha*, i seminterrati che oggi ospitano centinaia di migliaia di abitanti precari a Seoul, non nacquero come una forma di abitazione economica, ma come infrastruttura di difesa civile contro la minaccia di aggressione della Corea del Nord durante la Guerra Fredda. Quest'origine militare rimane incisa nella loro struttura fisica: i seminterrati sono situati da cinque a sette gradini sotto il livello stradale, proprio come richiedeva la logica dei bunker anti-aereo. Quella che iniziò come una necessità di sicurezza nazionale durante gli anni Sessanta e Settanta si è progressivamente trasformata in un meccanismo di segregazione abitativa che persiste ancora oggi, oltre cinquanta anni dopo la sua genesi.

Nel 1968, dopo l'incidente del 21 gennaio quando trentuno commando nord-coreani infiltrarono Seoul con l'intenzione di assassinare il presidente Park Chung-hee, il governo coreano annunciò un programma massiccio di costruzione di rifugi civili anti-aereo per proteggere i cittadini di Seoul in caso di conflitto armato. edificio avrebbero potuto servire come trincee, come posizioni difensive, come rifugi per i civili dall'artiglieria nemica.

La minaccia era palpabile e il governo rispose con una decisione che avrebbe ristrutturato permanentemente la città: nel 1970 il governo modificò il Building Act per creare una disposizione legale che rendeva obbligatoria la costruzione di basamenti in tutti gli edifici multifamiliari, con superficie totale superiore a 200 metri quadri nelle città con popolazione superiore a 200.000 abitanti. L'idea era semplice ma totalizzante: se la guerra fosse scoppiata di nuovo e l'esercito popolare nord-coreano avesse invaso e combattuto per le strade delle città, i seminterrati di ogni edificio avrebbero potuto servire come trincee, come posizioni difensive, come rifugi per i civili dall'artiglieria nemica.

Questa decisione di pianificazione urbana aveva una logica militare ineccepibile, ma generò conseguenze sociali impreviste. Mentre l'amministrazione Park costruiva sistematicamente un'infrastruttura di difesa civile, un processo parallelo e incontrollato iniziò nelle città, particolarmente a Seoul.

Con l'industrializzazione massiccia degli anni Sessanta e Settanta, milioni di persone migravano dalle zone rurali alle città in cerca di lavoro nelle fabbriche. La domanda di alloggi esplose mentre l'offerta rimase insufficiente.

Allo stesso tempo, i proprietari terrieri urbani iniziarono a riconoscere un'opportunità economica nelle strutture dei basamenti che il governo aveva loro obbligato a costruire. Anziché lasciarli vuoti come rifugi anti-aereo inutilizzati durante i tempi di pace, iniziarono a convertirli illegalmente in alloggi residenziali, affittandoli a migranti rurali poveri che non potevano permettersi altro. Il governo e le autorità locali, consapevoli della gravità della carenza abitativa e forse della futilità di una rigida applicazione normativa, tollerarono e persino agevolarono questa attività illegale. Nel 1975, il Building Act fu nuovamente modificato per legalizzare quella che era stata fino a quel momento una violazione: il vivere nei basamenti divenne legale. Nel 1981, il governo compì un ulteriore passo che accelerò drammaticamente la proliferazione di *banjiha*: rimosse la condizione che escludeva le aree di basamento dal calcolo volumetrico degli edifici, creando un incentivo economico diretto a costruire sempre più spazi di basamento.

Così, in un processo che testimonia come le intenzioni di sicurezza nazionale possono trasformarsi in meccanismi di segregazione abitativa, le infrastrutture create per proteggere i cittadini dalla minaccia nord-coreana furono gradualmente convertite nel contenitore principale per relegare i poveri urbani a spazi invisibili e precari. Ciò che era nato come bunker, uno spazio concepito per essere temporaneamente occupato solo in caso di emergenza militare, divenne habitat permanente per centinaia di migliaia di persone.

La legislazione sulla legalizzazione dei *banjiha* aveva già creato un'offerta di questo tipo di spazi in altre parti della città, e gli sviluppatori iniziarono naturalmente a replicare il medesimo modello a Daehak-dong. I proprietari terrieri agricoli vedevano un'opportunità perfetta: il terreno era economico, la domanda di alloggi era massiccia, il governo aveva legalizzato i *banjiha*, e i *goshiwon* potevano essere affittati a prezzi che gli studenti potevano permettersi.



114

115



4.2 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E CONDIZIONI ABITATIVE

I *banjiha* si distinguono per caratteristiche architettoniche che ne compromettono drasticamente la vivibilità. La parziale immersione sottosuolo limita l'accesso alla luce naturale, offrendo scarse viste sull'esterno e determinando problemi di ventilazione cronica. Durante i mesi estivi, l'umidità elevata favorisce la proliferazione di muffe che impregnano non solo le strutture murarie ma anche gli arredi e la biancheria, creando un ambiente potenzialmente nocivo per la salute. Come ha rappresentato il regista Bong Joon-ho nel film *Parasite* (2019), questi spazi diventano testimonianza materiale di una disuguaglianza sociale cristallizzata nello spazio costruito: ogni dettaglio architettonico, dalle finestre a livello del suolo che permettono ai passanti di sbirciare all'interno ai bagni sopraelevati in posizioni scomode, racconta una storia di marginalizzazione. Oggi, la realtà dei *banjiha* a Daehak-dong è ironica e tragica: quegli spazi costruiti per proteggere i cittadini da una minaccia esterna, ovvero il conflitto con la Corea del Nord, sono diventati spazi che espongono i loro abitanti a una serie di rischi che la minaccia nord-coreana non aveva mai presentato. La vulnerabilità idrogeologica rappresenta un rischio concreto: le piogge monsoniche, intensificate dai cambiamenti climatici, causano allagamenti ricorrenti. Come drammaticamente evidenziato dalle inondazioni del 2022, questi eventi hanno provocato la morte di tredici persone, alcune delle quali intrappolate proprio nelle loro abitazioni seminterrate.



4.2.1. Seoul hit by huge floods after heaviest rainfall in 115 years, Tan, T., MS News, 28 Febbraio 2024



4.2.2. Record flooding in Seoul, South Korea, Reddit, 25 Maggio 2013

Le precipitazioni record degli ultimi anni, le più intense degli ultimi ottant'anni, hanno messo in luce come la crisi climatica sta esacerbando le disuguaglianze sociali, colpendo in modo sproporzionato le popolazioni più vulnerabili che abitano in condizioni di scarsa sicurezza. La ricercatrice Boram Lee ha definito questa tragedia come un' "ingiustizia ecologica nell'Antropocene", sottolineando come il disastro naturale sia in realtà la manifestazione di profonde disuguaglianze socioeconomiche strutturali. **La trasformazione dei banjiha, da bunker ad alloggi permanenti per i poveri urbani, testimonia come le intenzioni di sicurezza nazionale possono trasformarsi in meccanismi di segregazione abitativa.** Allo stesso tempo, i proprietari terrieri urbani iniziarono a riconoscere un'opportunità economica nelle strutture dei basamenti che il governo aveva loro obbligato a costruire. Anziché lasciarli vuoti come rifugi anti-aereo inutilizzati durante i tempi di pace, iniziarono a convertirli illegalmente in alloggi residenziali, affittandoli ai migranti rurali poveri che non potevano permettersi altro. Il governo e le autorità locali, consapevoli della gravità della carenza abitativa e forse della futilità di una rigida applicazione normativa, tollerarono e persino agevolarono questa attività illegale. Nel 1975, il Building Act fu nuovamente modificato per legalizzare quella che era stata fino a quel momento una violazione: il vivere nei basamenti divenne legale. Nel 1981, il governo compì un ulteriore passo che accelerò drammaticamente la proliferazione di *banjiha*: rimosse la condizione che escludeva le aree di basamento dal calcolo volumetrico degli edifici, creando un incentivo economico diretto a costruire sempre più spazi nei sottoscala.

L'architettura, in questi spazi, diviene essa stessa un marcatore di classe e uno strumento di controllo del destino abitativo. Come evidenziato da numerosi studi urbani, la segregazione spaziale non è neutra: ogni elemento costruttivo, dalla profondità dello scavo all'assenza di finestre, rinforza un sistema di gerarchia sociale.

Se *Parasite* usa l'architettura per esporre la violenza collettiva della rigida stratificazione di classe, attraverso il contrasto tra il seminterrato dei Kim e la villa minimalista dei Park, il film più recente di Park Chan-wook, *No Other Choice*, affronta una dimensione parallela di questa crisi abitativa, focalizzandosi sulla precarietà della classe media e su come la perdita dello spazio domestico (inteso come promessa di autodeterminazione e dignità) spinge gli individui verso scelte morali disperate. In *No Other Choice*, la casa diventa il palcoscenico dove libertà, proprietà e ossessione coincidono, trasformando lo spazio domestico non più in una promessa di emancipazione ma in una giustificazione morale per la trasgressione.

Così, in un processo che testimonia come le intenzioni di sicurezza nazionale possono trasformarsi in meccanismi di segregazione abitativa, le infrastrutture create per proteggere i cittadini dalla minaccia nord-coreana furono gradualmente convertite nel contenitore principale per relegare i poveri urbani a spazi invisibili e precari. Ciò che era nato come bunker divenne habitat permanente per centinaia di migliaia di persone.



4.2.3. 'Where would I go?': Seoul's underground dwellers see few options, Arin, K. Asia News Network, 2022

120



4.2.4. 'Where would I go?': Seoul's underground dwellers see few options, Arin, K. Asia News Network, 2022

Ho vissuto qui a Dongjak per 26 anni, da quando mia figlia era piccolissima. Abbiamo pagato poco ogni mese, perché è quello che potevamo permetterci io e mio marito, lui non è più qui. Quando ha piovuto forte, due mesi fa... l'acqua è salita subito. Acqua nera dalle finestre della cucina e del bagno, le uniche finestre che abbiamo. Ho provato con secchi e stracci, ma è salita fino alle ginocchia. Tutto è stato distrutto. Il sindaco dice che chiuderanno tutte le semi-sotterranee nel prossimo decennio. Ma dove dovrei andare? Qui almeno sono a casa. La mia intera vita è qui. La gente pensa che viviamo sottoterra perché vogliamo, ma è perché è tutto quello che possiamo pagare. Vivere in una torre? Impossibile. Una banjiha costa 300-400mila won al mese. In un appartamento normale sopra spenderemmo il doppio, il triplo. Non penso che il piano del sindaco funzionerà davvero. Dicono così ogni anno. Nel frattempo, io rimango qui.

121

TESTIMONIANZA DI UN RESIDENTE DI BANJIHA

SOHN MAL-NYEON (77 ANNI), SEOUL

4.3 DIMENSIONI DEMOGRAFICHE E PROFILI SOCIALI

Secondo i dati dell'Istituto Statistico Coreano del 2020, circa 330,887 famiglie (1,5% di tutti i nuclei familiari nazionali) vivono in *banjiha*, di cui 200,849 (61% del totale) concentrate a Seoul, principalmente nei quartieri sud-occidentali, settentrionali e nord-orientali della città.

Questa geografia della povertà abitativa non è il risultato di scelte individuali, ma di politiche pubbliche che hanno sistematicamente relegato le popolazioni vulnerabili in spazi che combinano precarietà economica, rischi ambientali e invisibilità sociale. La dignità di chi abita questi spazi rimane, ancora oggi, la questione urbana più urgente affrontata da Seoul. I *banjiha* ospitano prevalentemente anziani soli in condizioni di povertà, famiglie con disabili, lavoratori a basso reddito e giovani coppie con figli. Le statistiche municipali di Seoul evidenziano che le famiglie con disabili rappresentano il 21,6% del totale degli occupanti.

Questa concentrazione di debolezza si accompagna a un basso tasso di accesso al sostegno pubblico: solo il 15,5% delle famiglie nei *banjiha* riceve assistenza governativa per il sostentamento di base, indicando una significativa lacuna nelle politiche di welfare.

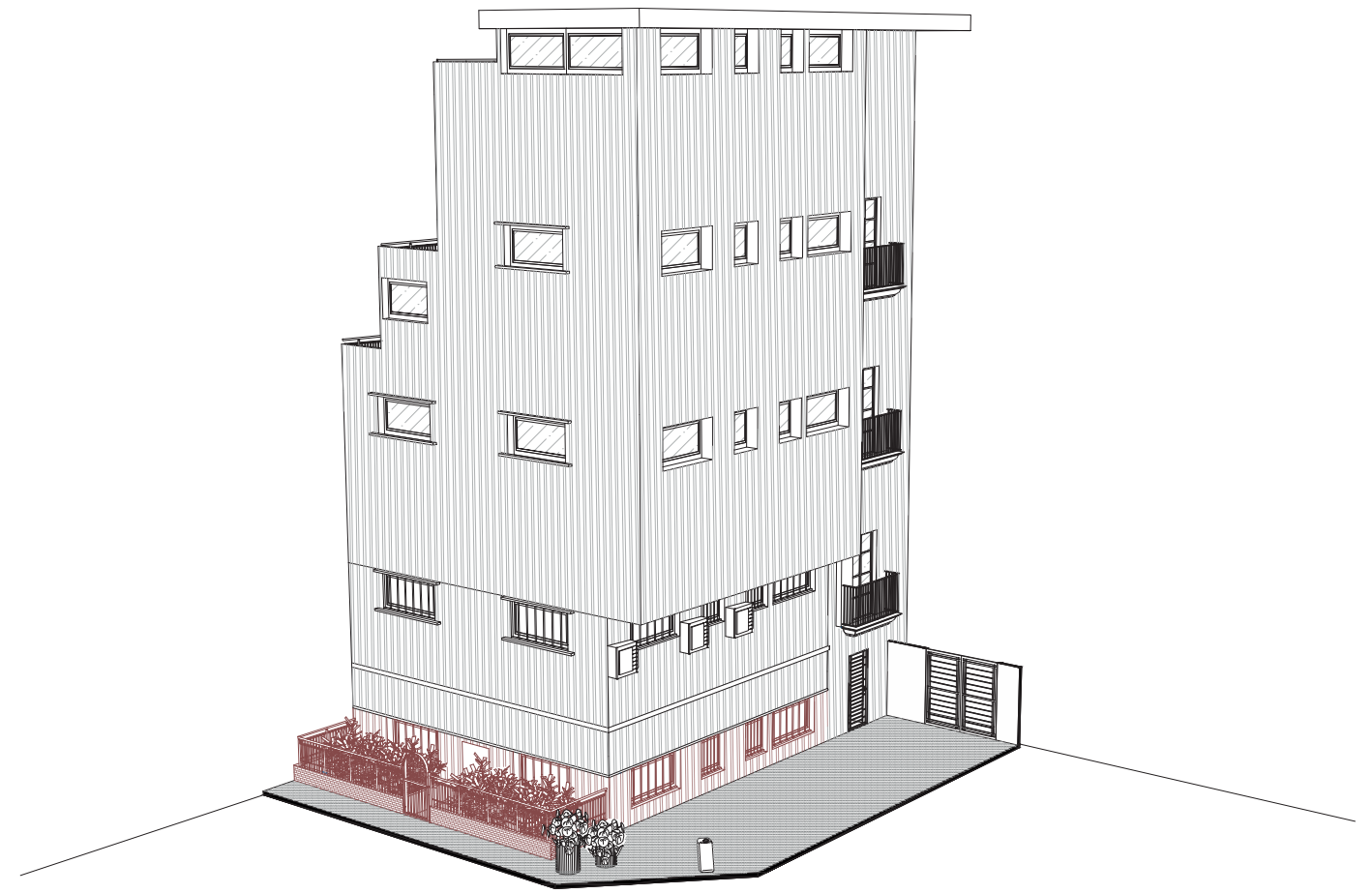
Il persistere dei *banjiha* nel mercato immobiliare sudcoreano riflette la crisi dell'accesso abitativo a Seoul, dove il prezzo medio di un appartamento è più che raddoppiato negli ultimi cinque anni, superando il milione di dollari. In questo contesto, un *banjiha* può costare circa 540.000 won mensili (circa 450 dollari), una cifra significativamente inferiore rispetto ai 700.000 won di partenza per un appartamento standard, rendendolo l'unica opzione accessibile per molti giovani lavoratori con stipendi di 1,8 milioni di won.

Questa dinamica ha trasformato i *banjiha* in una tappa obbligata per chi cerca di affermarsi professionalmente, pur comportando un'accettazione delle condizioni di vita precaria come sacrificio temporaneo verso un futuro migliore.

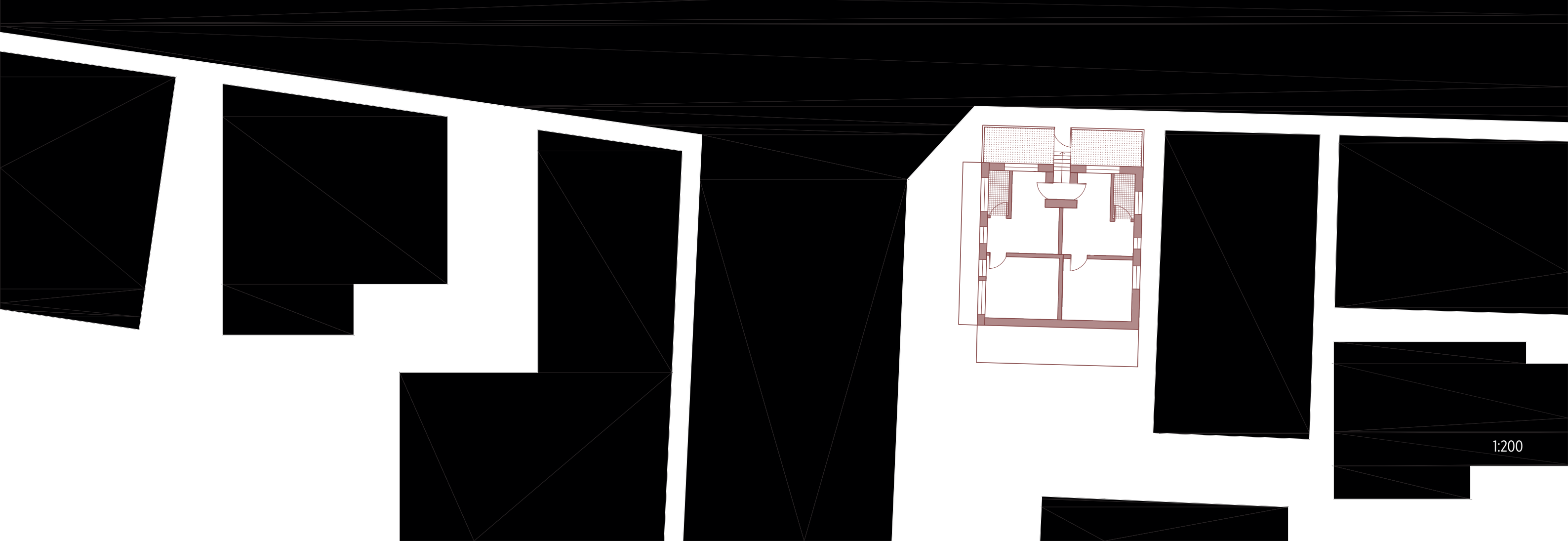
Tuttavia, la crescente instabilità economica e l'incremento dei tassi ipotecari rendono sempre più la prospettiva di uscire da queste abitazioni remote, trasformando quello che doveva essere un passaggio temporaneo in una condizione permanente per molte famiglie.



124



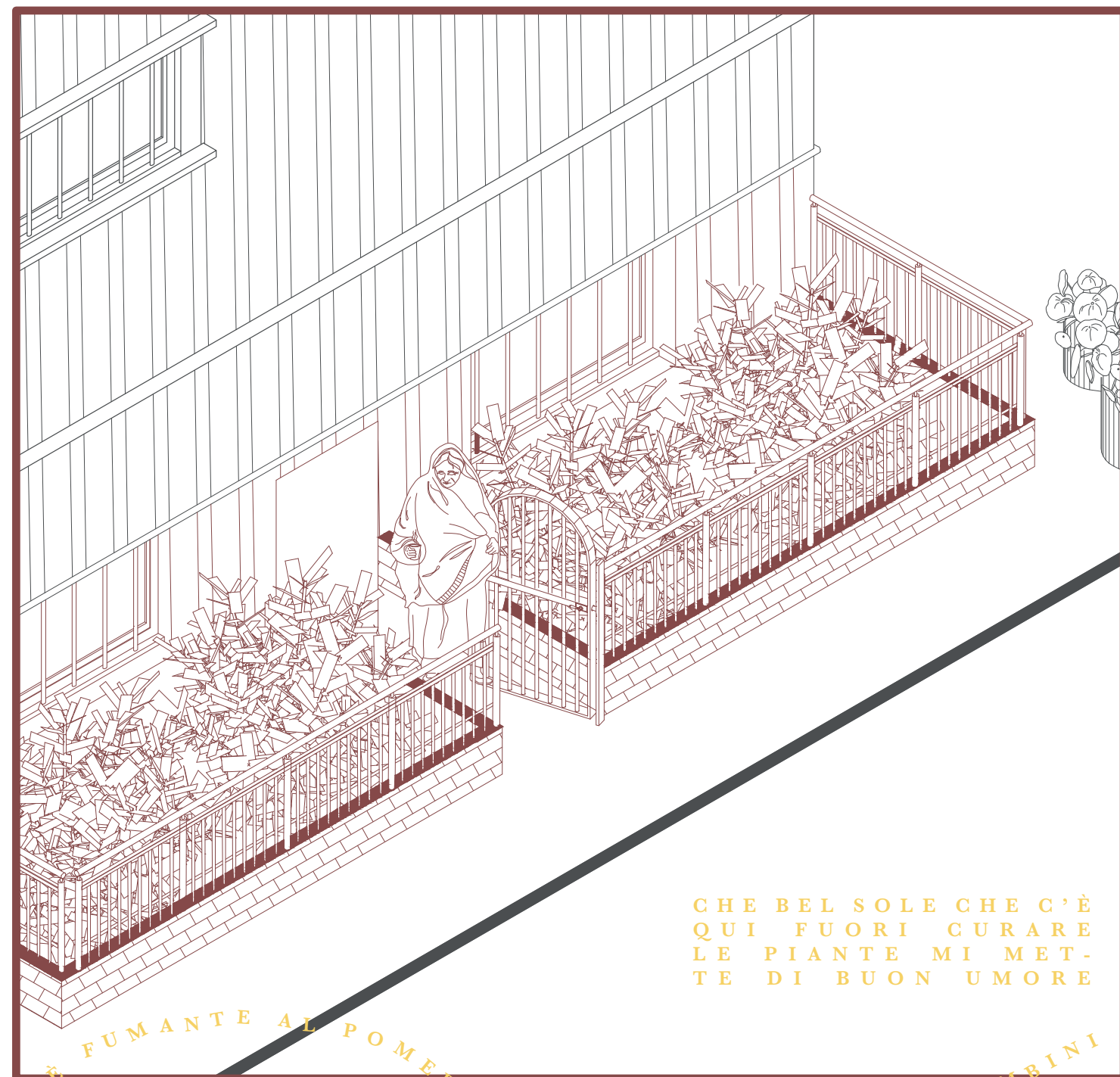
125



1:200



VICIO MENO MALE CHE CI SEI TU A FARMI COMPAGNIA



CHE BEL SOLE CHE C'È
QUI FUORI CURARE
LE PIANTE MI MET-
TE DI BUON UMORE

T'È FUMANTE AL POMERIGGIO VOCI LONTANE DI BAMBINI

IL TEMPO NON PASSA MAI QUANDO SI È SOLI

QUANDO PIOVE TANTO ENTRA
ACQUA IN CASA E FA FREDDO

È L'UNICO AFFITTO CHE POSSO PERMETTERMI

4.4 POLITICHE PUBBLICHE E PROSPETTIVE DI SUPERAMENTO

In risposta alla crisi, il governo di Seoul ha annunciato un piano di eliminazione dei *banjiha* con un periodo di transizione di 10-20 anni per le unità esistenti con permessi edilizi. La strategia prevede l'assistenza ai residenti nel trasferimento in alloggi pubblici o l'erogazione di voucher abitativi, con la successiva riconversione degli spazi ad usi non residenziali.

128

Tuttavia, gli esperti esprimono scetticismo sull'effettiva implementazione di queste promesse, evidenziando come in passato dichiarazioni simili siano rimaste lettera morta. La cronologia delle politiche pubbliche mostra un modello di interventi inefficaci: dopo le inondazioni del 2010-2011, il governo vietò la costruzione di nuovi *banjiha* nelle zone a rischio, ma la presenza di lacune legislative permise l'edificazione di ulteriori 40.000 unità nel periodo successivo. La pandemia di Covid-19 ha ulteriormente ritardato l'attuazione delle misure promesse dopo il successo di *Parasite*, lasciando decine di migliaia di famiglie in condizioni di rischio.

La questione dei *banjiha* si inserisce in un dibattito più ampio sulla giustizia abitativa e la resilienza urbana. Mentre il loro numero è in rilasciato rispetto al passato, passando dal 3,69% delle abitazioni nel 2005 all'1,9% nel 2015, la concentrazione di vulnerabilità in queste unità rimane elevata. Le organizzazioni non governative come la *Federation for Evicted People of Seoul* e la *Korea National Association of the Urban Poor* svolgono un ruolo cruciale nel supportare le comunità colpite e nella difesa di politiche più inclusive.

129

La sfida principale per le autorità rimane la creazione di un'offerta abitativa pubblica sufficiente a soddisfare la domanda: su 1.669 famiglie trasferite in alloggi pubblici, attraverso il programma di promozione abitativa di Seoul, solo 247 provenivano da *banjiha*, evidenziando una grave carenza di alternative abitative accessibili. La prospettiva di un'eliminazione totale appare quindi legata non solo alla volontà politica, ma alla capacità di costruire un sistema abitativo che garantisca davvero il diritto alla casa per le fasce più vulnerabili della popolazione.

ZOVUFS DQY TREY IPFEQ

MEPNPUKQUATTROENTY

QTR OECINQUEULKRSTA

TBHOZODWKKDTRHBMEM

ITHOBVLIMSQNUZQLSF

IPOTESI PROGETTUALI

5.1

IMPLICAZIONI OPERATIVE

L'analisi dei *goshiwon* e dei *banjiha*, letta attraverso la lente della narrativa filmica e dei dispositivi spaziali del debito, consente di formulare una serie di implicazioni operative. Ciò che emerge non è la necessità di migliorare forme abitative estreme attraverso soluzioni formali, bensì di intervenire sui meccanismi che ne rendono possibile la stabilizzazione e la normalizzazione all'interno delle politiche urbane, delle regolazioni e dei mercati immobiliari.

132

Una prima implicazione riguarda il rapporto tra progetto e standard. I casi-studio mostrano come soglie dimensionali, requisiti minimi di illuminazione, ventilazione e sicurezza non siano meri parametri tecnici, ma dispositivi capaci di produrre effetti spaziali e sociali duraturi. In questo senso, il progetto è chiamato ad operare sulle soglie che definiscono ciò che viene riconosciuto come abitabile, legittimo e accettabile.

SAN RIEMO

Summacumfemmer, Ufficio Juliane Greb | Germania 2020

Un riferimento significativo in questa direzione è rappresentato dal progetto di San Riem a Monaco di Baviera, dove la questione dell'abitare accessibile non viene affrontata attraverso la riduzione dello spazio privato, ma attraverso una ridefinizione degli standard abitativi e una forte integrazione tra spazi individuali e collettivi. San Riem mostra come il progetto possa agire sul quadro regolativo e sulla struttura dell'offerta abitativa, evitando che l'accessibilità economica venga scaricata sulla compressione dello spazio e sulla precarizzazione delle condizioni di vita.

133

Questo progetto offre una possibile soluzione agli ambienti sottodimensionati dei *banjiha* e dei *goshiwon*: attraverso l'integrazione di spazi interni, vengono incoraggiate le interazioni sociali e la fruizione di spazi conviviali tipici del contesto abitativo.

Il concetto di casa che respira è il principio fondatore: uno spazio capace di espandersi e contrarsi in risposta alle necessità mutevoli dei suoi abitanti, mantenendo semplicità tecnica e sostenibilità economica.

L'organizzazione spaziale si fonda su una struttura robusta e flessibile articolata su cinque livelli residenziali. Ogni piano segue una griglia modulare costante: lungo le facciate corre una sequenza di camere, mentre il nucleo centrale accoglie cucine e servizi. Le partizioni interne, realizzate in cartongesso non portante, permettono di modulare gli spazi secondo le necessità. Camere da 14 metri quadrati, dimensione calcolata per essere appropriata tanto a una camera da letto quanto a uno spazio living, possono essere combinate per creare alloggi di diversa tipologia: monolocali compatti, appartamenti familiari modulabili, grandi alloggi condivisi e unità convenzionali. Questa varietà pluralistica convive all'interno di un'unica struttura. L'accesso a ogni unità avviene attraverso la cucina, collocata al centro della pianta. Questo spazio non è destinato esclusivamente alla preparazione dei cibi, ma funge da ingresso, zona di distribuzione centrale e punto di contatto con tutti gli ambienti circostanti, inclusi i servizi igienici. Una scelta che rappresenta sia un compromesso che un'opportunità: ogni residente può decidere autonomamente come valorizzare e utilizzare questo ambito polivalente.

134



135

L'assenza di divisioni fra gli alloggi sottolinea il carattere sociale e offre percorsi alternativi per bambini e animali. Il cuore dell'edificio è uno spazio comunitario aperto al piano terra: una hall alta quattro metri si sviluppa come una "strada interna" dal vestibolo principale attraverso l'intero complesso, funzionando contemporaneamente da area di circolazione, lavanderia collettiva, cucina condivisa, biblioteca, deposito passeggini, officina. Qui gli abitanti si incontrano mentre svolgono le faccende quotidiane, condividono attività e scambiano libri.

Il grado di partecipazione degli abitanti al processo progettuale è stato significativo: nelle fasi iniziali era possibile negoziare dimensioni e posizione degli alloggi; successivamente ogni residente ha potuto intervenire attivamente nella pianificazione del proprio spazio abitativo, decidendo quale settore della griglia strutturale riempire con muri, il livello di apertura tra i locali e la collocazione delle porte.





138

139

Esternamente, l'edificio si presenta deliberatamente uniforme, raccontando attraverso i suoi prospetti l'utopia di una casa governata e abitata dalla collettività piuttosto che dall'individualità dei singoli residenti.

Una seconda implicazione riguarda il tempo come materiale di progetto. L'abitare nei *goshiwon* e nei *banjiha* è formalmente inscritto in una dimensione temporanea, ma di fatto caratterizzato da permanenze prolungate e da traiettorie abitative bloccate. Il progetto, in questo contesto, è chiamato a interrogare le condizioni di durata, di transizione e di uscita, piuttosto che limitarsi a intervenire sulla qualità spaziale dell'alloggio. Questa attenzione alla temporalità come dimensione progettuale richiama pratiche che hanno messo in discussione l'idea di casa come unità fissa e stabile, aprendo a configurazioni reversibili e a forme di uso non predeterminate.

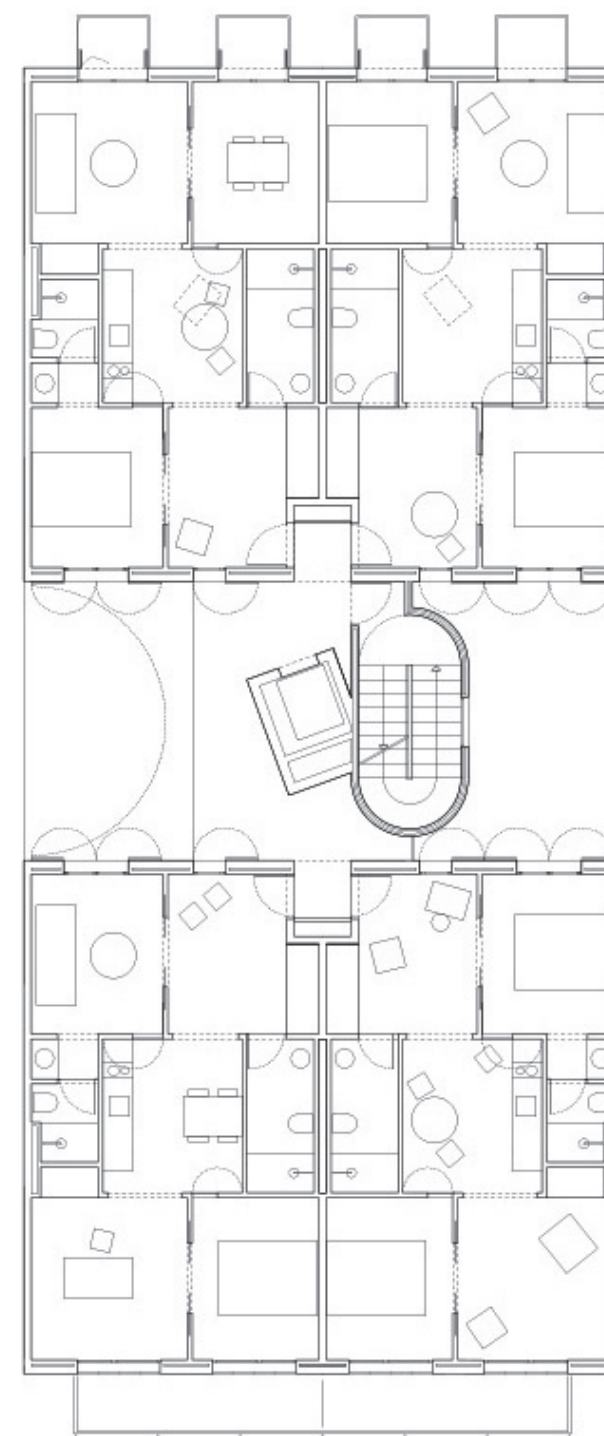
101 ROOMS

MAIO (María Charneco Llano, Anna Puigjaner Barberá, Alfredo Lérda Horta, Guillermo López Ibáñez) | Barcellona 2016

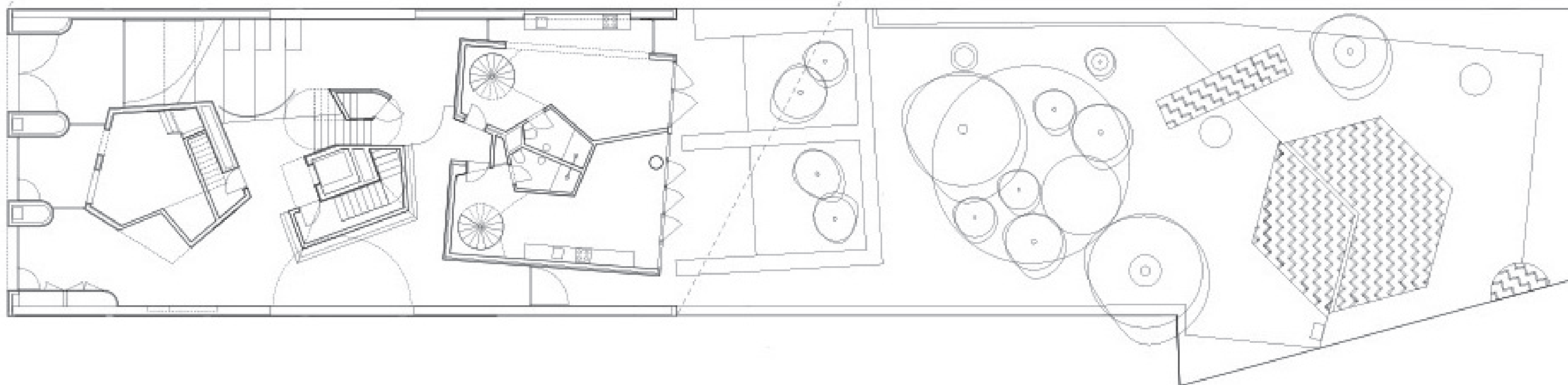
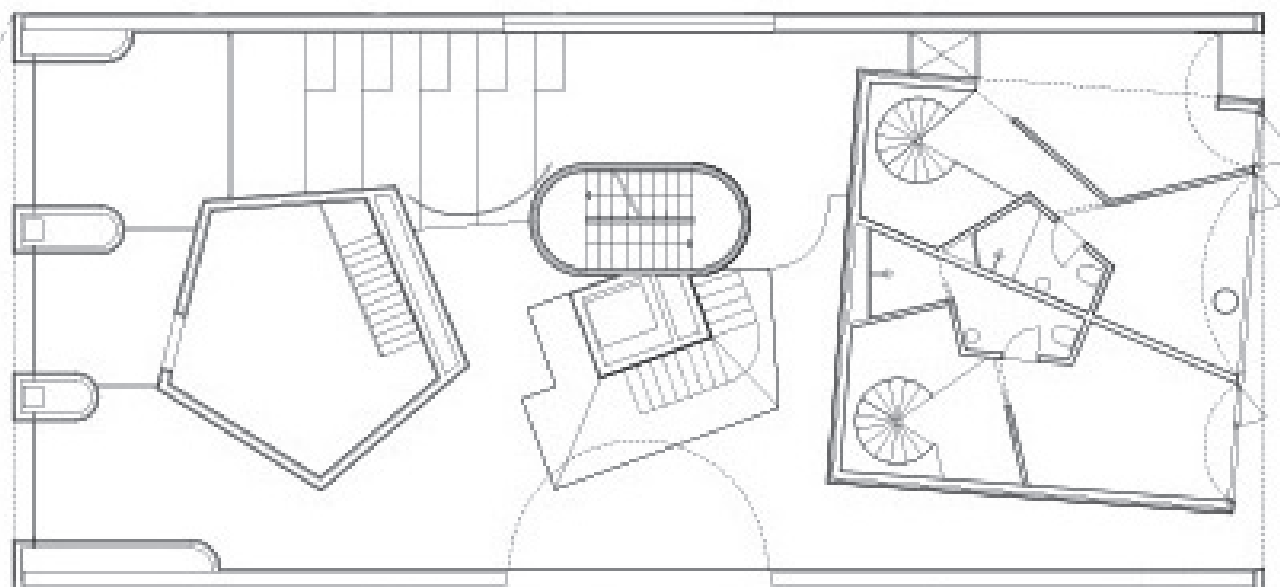
Un riferimento significativo in questa direzione è il progetto 101 Rooms, che mette in crisi la centralità dell'unità domestica come spazio monofunzionale e autosufficiente. Attraverso la scomposizione dell'abitare in una costellazione di stanze e di usi, 101 Rooms propone una riflessione progettuale che sposta l'attenzione dalla tipologia alla struttura delle relazioni spaziali e temporali. L'edificio è concepito come un sistema articolato di 110 ambienti basati sulla flessibilità d'uso. Questa configurazione consente a ogni appartamento di evolversi nel tempo, potendosi espandere incorporando spazi aggiuntivi oppure contrarsi cedendoli.

L'organizzazione interna segue una logica rigorosa: ogni piano contiene venti ambienti, inizialmente suddivisi in quattro unità abitative da cinque camere ciascuna. Questi spazi sono interconnessi tra loro, rendendo superfluo il corridoio come elemento di distribuzione tradizionale. Al centro di ogni unità, la cucina agisce da elemento organizzatore, mentre gli spazi rimanenti possono assumere ruoli diversi: camere da letto, soggiorni, uffici, secondo le necessità della famiglia o della comunità che lo abita. La flessibilità è garantita dalla posizione strategica dei nuclei igienici: tutti gli impianti sono concentrati in punti precisi di allaccio, consentendo modifiche future senza interventi strutturali complessi. Il pianterreno recupera consapevolmente il linguaggio spaziale delle storiche halls dell'Eixample, ampi atrii che un tempo ospitavano molteplici usi attraverso l'uso strategico di mobili e grandi oggetti abitabili.

Questo approccio consente di leggere goshiwon e banjiha non come deviazioni patologiche dal modello abitativo dominante, ma come esiti estremi di un sistema che ha già separato, frammentato e temporalizzato le funzioni dell'abitare.



5.1.4. Pianta piano tipo del progetto 101 Rooms, Barcellona, MAIO, 2016



Una terza implicazione riguarda il rapporto tra lo spazio privato e le infrastrutture condivise. L'analisi ha mostrato come la presenza di spazi comuni nei *goshiwon* è così irrisoria tanto da non riuscire a produrre forme di collettività o di supporto reciproco, ma possa al contrario rafforzare isolamento, controllo e anonimato. Una soluzione sarebbe quella di intervenire sulle condizioni di accesso, uso e attraversamento di spazi comuni, trattandoli come infrastrutture sociali e politiche piuttosto che come ambienti residuali.

LIVING ROOMS AT THE BORDER

Teddy Cruz | California 2001

Il progetto *Living rooms at the border* offre un riferimento utile, mostrando come le infrastrutture condivise possano essere concepite come dispositivi che attivano simultaneamente l'accessibilità spaziale e la trasformazione sociale. L'armatura in calcestruzzo che sostiene le unità abitative non funziona come mero supporto strutturale, ma costituisce uno spazio pubblico generativo: il mercato sottostante diviene luogo di circolazione, scambio economico e interazione comunitaria. Questa sovrapposizione tra struttura tecnica ed uso sociale dimostra come l'infrastruttura non sia una categoria neutra, bensì uno strumento politico capace di mediare tra spazio privato e apertura collettiva

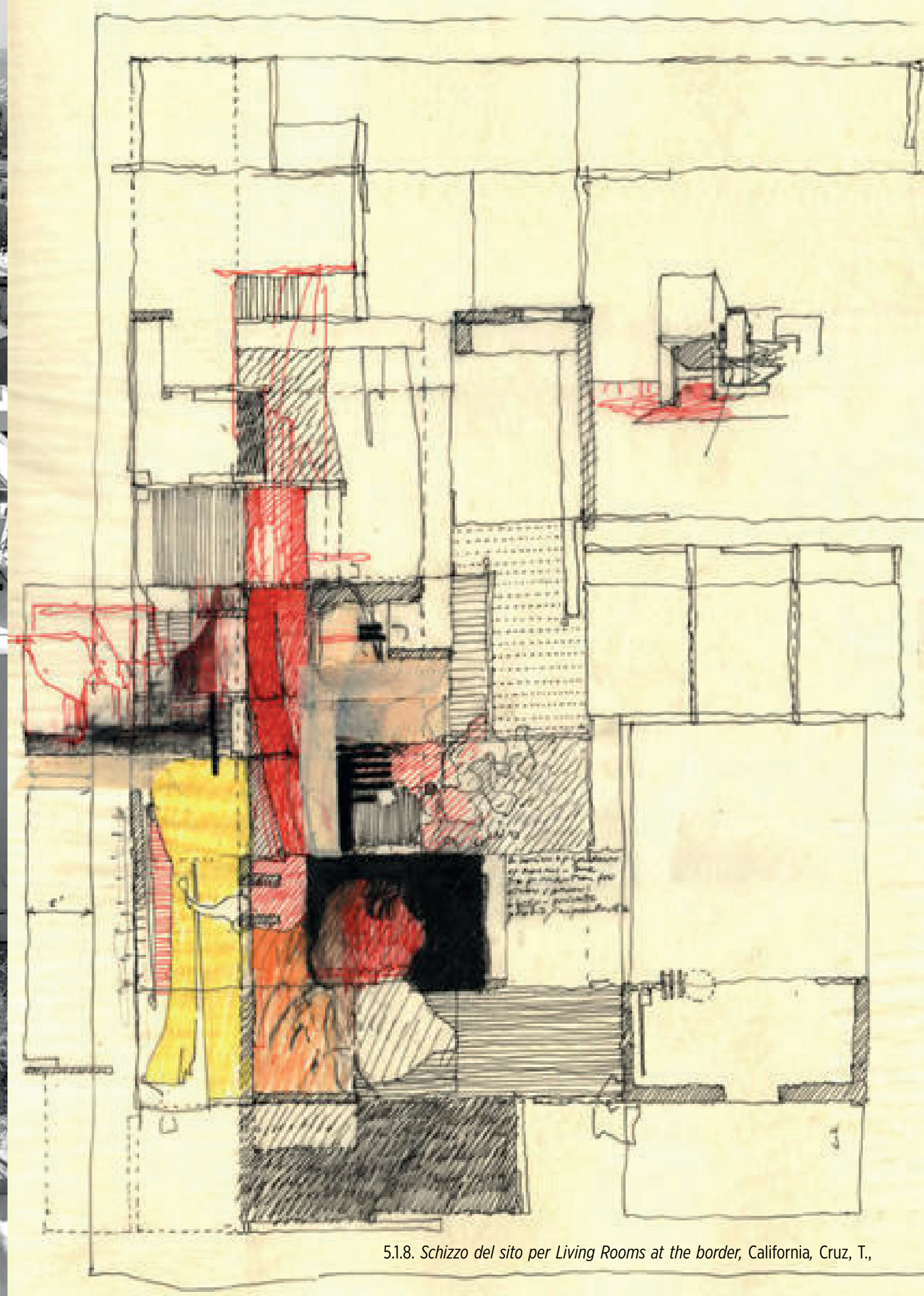


5.1.6. *Progetto Living Rooms at the border*, California, Cruz, T., 2001

Il contesto di intervento è caratterizzato da una situazione di grave marginalità: un'area precedentemente abbandonata e sottoutilizzata, occupata da insediamenti informali e sovraffollati, sintomo di condizioni di povertà diffusa. Proprio questa realtà complessa diviene la matrice del processo creativo: anziché negare le strategie di densificazione spontanea e gli usi molteplici dello spazio che caratterizzano le periferie urbane messicane, Cruz e Forman le assumono consapevolmente come punto di partenza. L'intervento di 14mila metri quadri circonda la chiesa esistente: si tratta di una struttura lignea con elementi in acciaio. È una “costruzione dentro la costruzione”, ospitando al suo interno uno spazio culturale multivalente, un teatro black box, un mercato centrale e una stazione comunitaria associata all'Università della California. L'ambiguità tra pubblico e privato genera spazi capaci di chiudersi al bisogno o di aprirsi verso l'esterno. Il progetto intreccia i percorsi di circolazione interna con le linee di trasporto pubblico preesistenti, creando una permeabilità tra il frammento residenziale e la più ampia rete urbana. I tracciati pedonali, gli spazi verdi condivisi e i muri-servizio che recano le infrastrutture impiantistiche sono concepiti per essere utilizzati dai residenti e dalle comunità contigue, costituendo un catalizzatore di connessioni sociali.



5.1.7. Progetto Living Rooms at the border, sdarchitecture.org, 7 Marzo 2025



5.1.8. Schizzo del sito per Living Rooms at the border, California, Cruz, T.,

La lettura filmica ha evidenziato come alcune configurazioni spaziali diventino accettabili proprio perché rese invisibili o naturalizzate nel discorso pubblico. Rendere visibili i dispositivi che producono l'abitare minimo, attraverso mappe, scritture, scenari e narrazioni, costituisce un'azione progettuale a pieno titolo.

In questo senso, il progetto non si esaurisce nel disegno, ma include pratiche di descrizione capaci di spostare il campo del possibile e di aprire spazi di conflitto e negoziazione, in una linea che trova un riferimento esplicito nelle riflessioni di Bernard Tschumi sul rapporto tra spazio, evento e narrazione.

Nel loro insieme, queste implicazioni delineano una posizione progettuale che si colloca oltre la logica dell'ottimizzazione e della compensazione. Di fronte a forme dell'abitare prodotte dalla finanziarizzazione e dall'indebitamento, il progetto non può limitarsi a correggere condizioni date, ma deve assumere un ruolo critico, capace di individuare e disarticolare i dispositivi spaziali che governano la riproduzione sociale.

In questo senso, riferimenti come *San Riemo*, *101 Rooms* e *Living rooms at the border* indicano esempi di come il progetto potrebbe operare sul piano degli standard, del tempo e delle relazioni spaziali, restituendo all'urbanistica e all'architettura una funzione di interrogazione del presente.

Goshiwon e *banjiha* non sono due problemi separati, ma due configurazioni dello stesso dispositivo: il debito che entra nello spazio domestico, la temporaneità che diventa condizione stabile, la riduzione dello spazio come modalità di accesso alla città, la privatizzazione del rischio abitativo.

Per questo le strategie progettuali di fondo coincidono, perché non rispondono alla forma, ma alla logica che produce la forma.

Le implicazioni progettuali emerse dall'analisi dei *goshiwon* e dei *banjiha* non si differenziano sul piano delle strategie, ma sul piano dei dispositivi su cui tali strategie operano. In entrambi i casi, il progetto interviene sulle soglie, sulle temporalità e sulle condizioni di legittimazione dell'abitare indebitato; ciò che cambia è la forma spaziale attraverso cui questi dispositivi si manifestano.

5.2 IPOTESI PROGETTUALI

Attraverso un'operazione di agopuntura, la proposta progettuale si articola nei tre spazi verdi del quartiere, riprendendo il modello teorico e metodologico dei casi studio analizzati.

Il paradigma progettuale che viene adottato è incentrato sulla permeabilità fisica e sociale degli spazi pubblici, sulla loro capacità di accogliere funzioni mancanti e di incoraggiare l'interazione tra comunità diversificate. Gli spazi permeabili rappresentano delle fessure nel tessuto urbano attraverso cui diventa possibile sperimentare forme alternative di socialità e di organizzazione collettiva. La ricerca identifica una carenza significativa negli spazi abitativi del quartiere: *banjiha* e *goshiwon*, pur rappresentando una soluzione quantitativa alla crisi abitativa, si configurano come microspazi altamente privatizzati e monofunzionali. Questi ambienti, privati di qualità dello spazio pubblico e di opportunità di socialità, incarnano quella che Madden e Marcuse riconoscono come la *segregazione abitativa precaria*. Gli spazi domestici esigui e monofunzionali protetti dall'assenza di servizi comuni riproducono una logica di isolamento, rappresentando un meccanismo di controllo e di precarizzazione delle fasce più vulnerabili della popolazione.

L'ipotesi progettuale interviene su questa lacuna mediante l'inserimento di funzioni specifiche nei tre spazi verdi: una lavanderia pubblica, uno spazio ricreativo dedicato ad attività manuali quali il cucito e il lavoro tessile, una sala studio multifunzionale, una sala lettura, un'area per giochi da tavolo e uno spazio dedicato alla musica.

Tuttavia, la semplice aggiunta di funzioni sarebbe, di per sé, insufficiente a produrre trasformazioni significative. Come osserva Gehl nel suo studio sulla qualità dello spazio pubblico, non è la quantità di attività disponibili a determinare il valore di uno spazio, ma piuttosto la qualità delle interazioni che esso consente di generare. Le funzioni inserite dunque hanno una logica strategica: non si tratta di offrire una molteplicità indiscriminata di servizi, ma di **inserire degli spazi che colmino le assenze più significative dell'abitare e che, simultaneamente, richiedono una dimensione collettiva per manifestare il loro valore sociale.**

158



159

0m 20m 50m 100m

La reintroduzione della **lavanderia** negli spazi pubblici risponde ad una doppia necessità: da un lato riduce i costi della vita quotidiana per le famiglie vulnerabili, dall'altro restituisce dignità a pratiche marginalizzate.

Lo spazio ricreativo dedicato al **cucito** e al lavoro tessile, similmente, riattiva pratiche tradizionali e contemporanee di autoproduzione. In questo contesto, il cucito non rappresenta esclusivamente un'attività ricreativa, ma una forma di resistenza economica: la possibilità di riparare, modificare e creare indumenti costituisce una pratica di sottrazione dal ciclo del consumo illimitato, offrendo ai soggetti precari un margine di autonomia materiale.

La **sala lettura** rappresenta uno spazio di quiete e riflessione, antidoto al rumore e allo stress urbano diffuso che caratterizza i quartieri ad alta densità abitativa e ad elevata velocità di circolazione. Come sottolinea Soja nella sua teorizzazione della *giustizia spaziale*, l'accesso a spazi di tranquillità costituisce un diritto urbano fondamentale, particolarmente negato alle popolazioni marginalizzate.

I **giochi da tavolo** e lo spazio dedicato alla **musica**, infine, configurano occasioni di aggregazione spontanea, in grado di catalizzare interazioni inattese tra soggetti diversi, secondo la logica dell'incontro casuale che caratterizza i *terzi luoghi* teorizzati da Oldenburg.

Questi ambienti non sono programmati secondo una logica di controllo, ma consentono forme di appropriazione autonoma dello spazio da parte degli utenti.

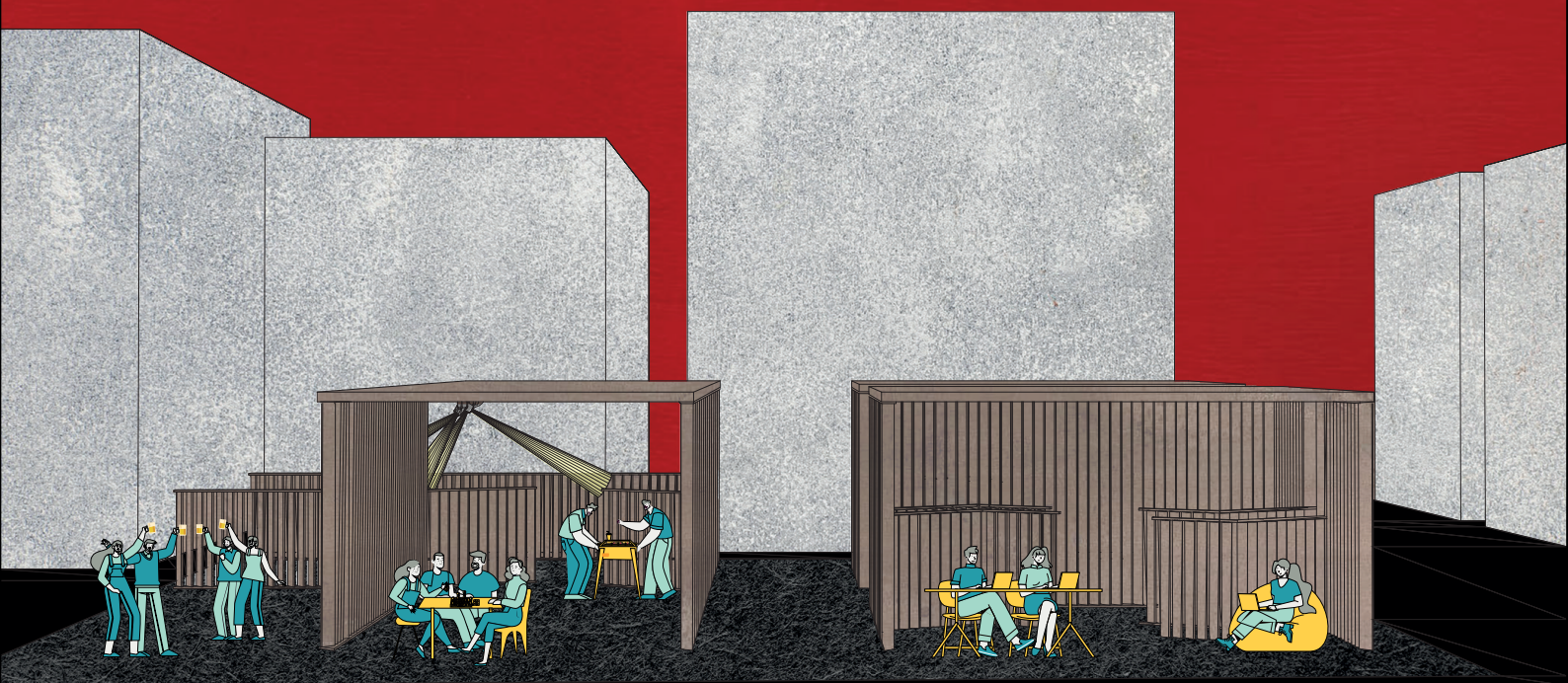
In questo senso, l'intervento progettuale non si limita a una mera aggiunta funzionale, ma propone una critica radicale della segregazione spaziale contemporanea e una pratica di accoglienza basata sul riconoscimento della dignità collettiva.

Come sottolinea la letteratura critica sui *commons urbani*, la restituzione di spazi di uso collettivo rappresenta non un semplice atto di generosità urbanistica, ma un atto di giustizia redistributiva e di riconoscimento politico.

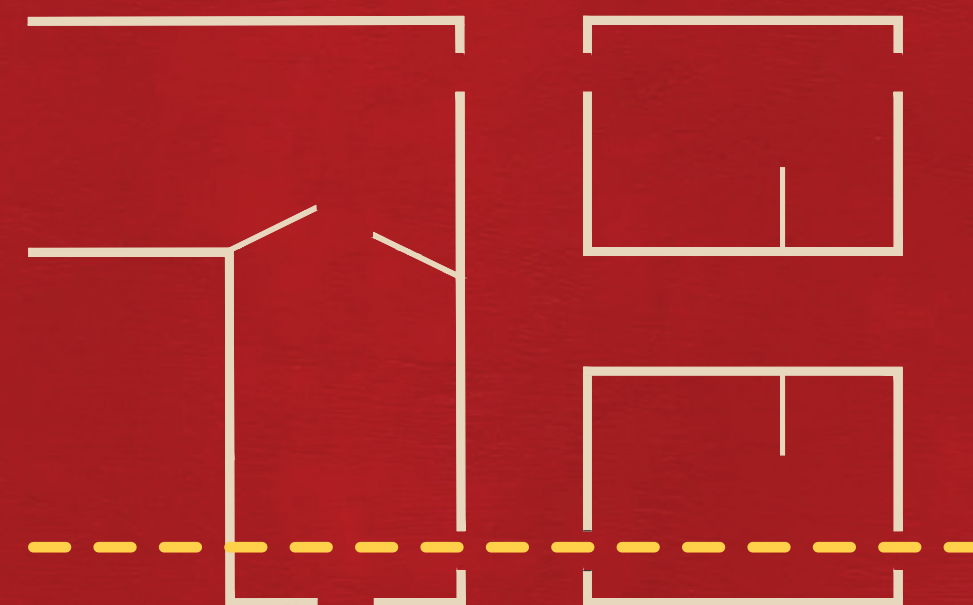
Gli spazi verdi del quartiere, trasformati in ambienti permeabili e multifunzionali, diventano infrastrutture di cura urbana, capaci di generare forme di solidarietà e di connessione anche e soprattutto per i soggetti maggiormente vulnerabili nel sistema abitativo contemporaneo. Essi rappresentano una dichiarazione implicita: che la città non è un oggetto già dato, ma un processo di continua negoziazione e di conflitto creativo tra soggetti diversi; che lo spazio pubblico non è uno spazio neutro, ma il terreno su cui si giocano questioni di potere, di riconoscimento e di diritto; che l'intervento progettuale, nelle sue scelte più minute, non è mai separato dalle questioni più ampie di giustizia sociale e di dignità umana.



164



165



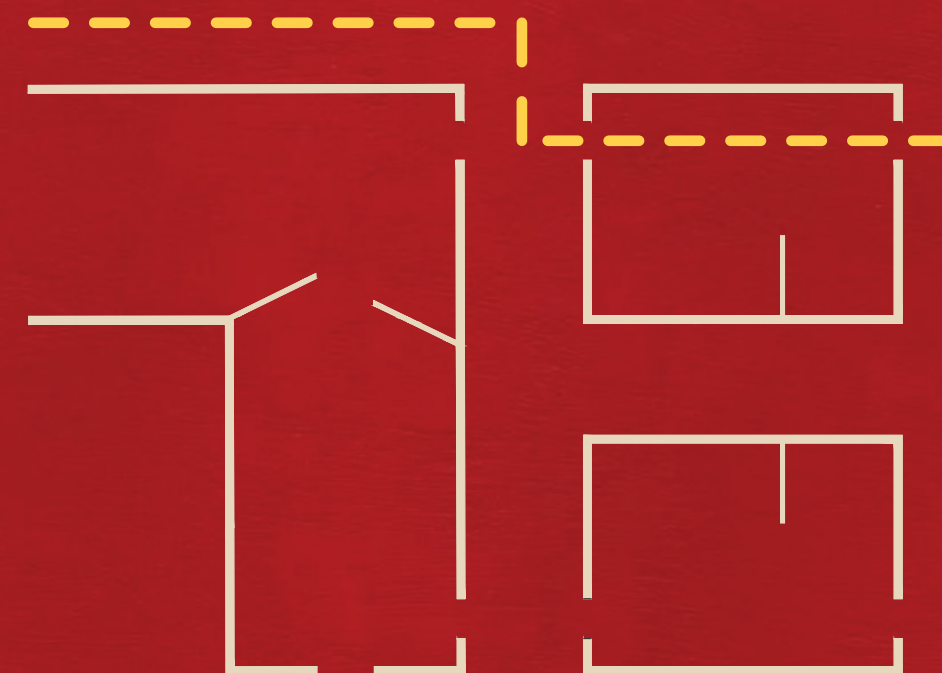
0m 1m 2m 4m



166

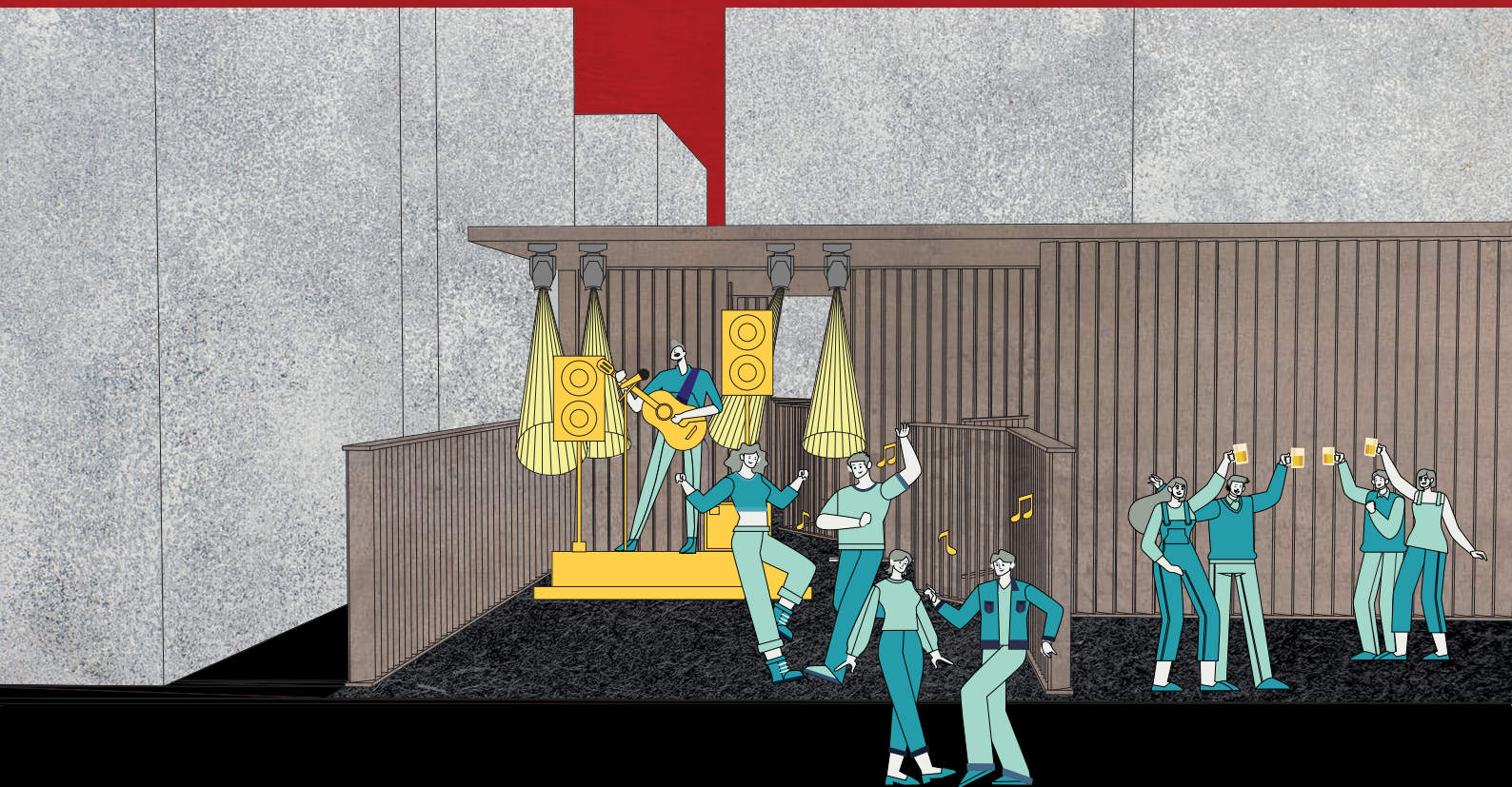


167



0m 1m 2m 4m

168



169



0m 1m 2m 4m

CON
CLU
SIONE.

Questa ricerca ha indagato il debito come fenomeno spaziale concreto, capace di produrre forme abitative specifiche, configurazioni urbane, relazioni tra corpi e spazi. Il debito non è un vincolo finanziario astratto. Modella lo spazio domestico, l'organizzazione della città, i margini entro cui si definisce l'abitabilità. A Seoul, dove crisi abitativa, indebitamento familiare e disuguaglianze sociali si intrecciano, questa dinamica assume una forma particolarmente netta attraverso due tipologie estreme: i *goshiwon* e i *banjiha*.

È stato evidenziato come il debito, tradizionalmente analizzato in termini economici o temporali, debba essere letto come pratica dell'abitare. La diffusione del debito privato nelle famiglie coreane non risponde solo a logiche di inclusione finanziaria, ma si intreccia con politiche di austerità che riducono le reti di sicurezza sociale. Il sistema *chonsei*, in cui l'affittuario versa una somma forfettaria per due anni al proprietario, rappresenta una forma peculiare di debito abitativo, legata storicamente all'urbanizzazione rapida degli anni Sessanta. Quando i valori immobiliari calano o i tassi d'interesse si riducono, questo sistema genera instabilità, spingendo chi non può permettersi mutui ordinari verso soluzioni abitative marginali. Il mercato immobiliare opera come mercato del debito, dove ciò che si acquista non è tanto la casa quanto il modo per accedervi. Questo quadro produce una stratificazione sociale rigida. Il debito, quindi, non collega solo debitori e creditori. Crea topologie relazionali, definisce movimenti nello spazio, produce configurazioni abitative che rispondono alla carenza di risorse e alla compressione del reddito.

È stata utilizzata la narrativa filmica come strumento progettuale critico. *Parasite*, *Strangers from Hell* e *No Other Choice* non sono semplici racconti. Sono operazioni teoriche che rendono leggibile la produzione dello spazio attraverso il debito. *Parasite* mostra la verticalità come dispositivo di segregazione. *Strangers from Hell* identifica il *goshiwon* come macchina di compressione. *No Other Choice* filma il momento di transizione: la caduta dalla classe media alla povertà abitativa. Questi tre film producono una grammatica di lettura spaziale, mostrando come lo spazio domestico e para-domestico non sia decorazione narrativa, ma dispositivo attraverso cui il capitalismo contemporaneo produce e mantiene il debito.

Sono state approfondite le due tipologie di abitazioni coreane citate. Il *goshiwon* è nato negli anni Settanta come alloggio per studenti universitari vicino al campus di Seoul National University. Nel tempo si è trasformato in soluzione permanente per lavoratori precari e per persone con redditi bassi. Le stanze oscillano tra i tre e i sei metri quadri e contengono un letto singolo, una scrivania, un armadio. Oltre un terzo delle stanze non ha finestre. La ventilazione è inadeguata. I servizi igienici sono spesso condivisi. Dopo l'incendio del 2018, che causò sette morti, il governo metropolitano di Seoul ha introdotto standard minimi: almeno sette metri quadri per stanza, obbligo di finestra per evacuazione. Tuttavia, gran parte del patrimonio edilizio esistente resta al di sotto di questi requisiti. La vulnerabilità economica si intreccia con isolamento sociale e condizioni abitative strutturalmente precarie. Il *goshiwon*, concepito come soluzione temporanea, diventa trappola abitativa.

Il *banjiha*, seminterrato edificato come bunker anti-aereo durante la Guerra Fredda, con il passare del tempo è stato convertito in abitazione, collocato a cinque-sette gradini sotto il livello stradale. L'umidità è costante, la luce naturale assente o insufficiente, l'aerazione difficile. Durante le piogge intense, come quelle dell'agosto 2022 che causarono l'allagamento di numerosi *banjiha* e la morte di residenti intrappolati, la vulnerabilità strutturale diventa evidente. Il *banjiha* è invisibile dalla strada. Chi lo abita è relegato fisicamente e socialmente al di sotto della città. La popolazione residente comprende lavoratori migranti, anziani soli, famiglie a basso reddito. L'accesso al *banjiha* non è tanto scelta abitativa quanto risultato di vincoli economici stringenti. Il mercato immobiliare offre affitti relativamente bassi per queste unità, ma le condizioni di vita sono gravemente compromesse. Le politiche pubbliche hanno tentato di ridurre il numero di *banjiha*, promuovendo standard abitativi minimi e incentivi alla riqualificazione, ma la transizione è lenta. Molte famiglie non hanno alternative economicamente accessibili. Il *banjiha* resta, quindi, manifestazione spaziale concreta della colonizzazione finanziaria della vita quotidiana e forma estrema di abitazione precaria legata alla struttura del debito.

Tutto ciò porta ad implicazioni operative e ipotesi progettuali. *Goshiwon* e *banjiha* non sono due problemi separati, ma configurazioni dello stesso dispositivo: il debito che entra nello spazio domestico, la temporaneità che diventa condizione stabile, la riduzione dello spazio come modalità di accesso alla città, la privatizzazione del rischio abitativo. Le strategie progettuali non rispondono alla forma ma alla logica che produce la forma.

Una prima implicazione riguarda il rapporto tra progetto e standard. Soglie dimensionali, requisiti minimi di illuminazione, ventilazione, sicurezza sono dispositivi che definiscono ciò che viene riconosciuto come abitabile. Il progetto *San Riemo* a Monaco mostra come l'accessibilità economica possa essere affrontata non attraverso la compressione dello spazio privato, ma attraverso la ridefinizione degli standard e l'integrazione tra spazi individuali e collettivi.

Una seconda implicazione riguarda il tempo come materiale di progetto. L'abitare nei *goshiwon* e nei *banjiha* è formalmente temporaneo ma caratterizzato da permanenze prolungate. Il progetto deve interrogare le condizioni di durata, di transizione e di uscita. Il progetto *101 Rooms* a Barcellona scompone l'abitare in una costellazione di stanze e usi, spostando l'attenzione dalla tipologia alla struttura delle relazioni spaziali e temporali.

Una terza implicazione riguarda il rapporto tra spazio privato e infrastrutture condivise. La presenza di spazi comuni nei *goshiwon* non produce automaticamente collettività. Il progetto *Living Rooms at the Border* mostra come le infrastrutture condivise possano essere concepite come dispositivi che sommano accessibilità spaziale e trasformazione sociale.

L'ipotesi progettuale sviluppata per Daehak-dong interviene nei tre spazi verdi del quartiere, inserendo funzioni specifiche: lavanderia pubblica, spazio ricreativo per attività manuali, sala studio, sala lettura, area per giochi da tavolo, spazio per la musica.

Queste funzioni rispondono alle assenze più significative rispetto all'abitare nei *goshiwon* e nei *banjiha*, richiedendo una dimensione collettiva per manifestare valore sociale. Gli spazi verdi diventano infrastrutture di cura urbana, fessure nel tessuto dove sperimentare forme alternative di socialità. L'intervento non si limita a correggere condizioni date ma assume un ruolo critico, individuando e disarticolando i dispositivi spaziali che governano la riproduzione sociale attraverso il debito.

Il debito, quindi, non è fenomeno economico-temporale astratto ma pratica concreta dell'abitare che produce configurazioni spaziali, riarticola relazioni domestico-urbane, genera forme di violenza interconnesse a strategie di resistenza.

Goshiwon e *banjiha* concentrano vulnerabilità multipla: povertà economica, isolamento sociale, rischi sanitari e ambientali. Relegano centinaia di migliaia di persone in condizioni di precarietà abitativa strutturale.

La produzione filmica sudcoreana dimostra che lo spazio non è decorazione narrativa ma meccanismo principale attraverso cui il capitalismo contemporaneo produce e mantiene il debito. L'analisi spaziale del debito consente agli architetti e agli urbanisti di elaborare domande critiche sulla produzione dello spazio abitativo, riconoscendo la violenza strutturale delle forme abitative contemporanee.

Il progetto, in questo contesto, interviene sulle soglie dell'abitabilità, sulla temporalità, sul rapporto tra privato e infrastrutture condivise. Bisogna operare dentro queste logiche, cannibalizzarle, distorcerle fino a utilizzarle contro il debito stesso.

Questa ricerca ha cercato di mostrare come il debito modelli lo spazio, come lo spazio incarni il debito e come il progetto possa operare su questa relazione per produrre forme alternative di coesistenza urbana.

BIB
LIO
GRA
FIA

Bruno, M., Carena, S., Kim Min-ji. (2013). *Borrowed City*.

Ferretto, P. W. (2015). *Place/Seoul*.

Pai, H. (2018). *Imminent commons: Live from Seoul: Seoul Biennale of Architecture and Urbanism 2017*. Seoul Biennale of Architecture.

Bologna, A., Bonino, M., & Bruno, M. (2011). *Seoul steel life: case a catalogo e stanze a noleggio*.

Baiyun, J., Parco, S., & Anthony Lee, Z. (2022). *Il canale di credito per la trasmissione della politica monetaria: Evidenze dal sistema Chonsei*. Giornale di economia monetaria.

Bourdieu, P. (1977). *Schema di una teoria della pratica*. Cambridge University Press.

Browning, CR, Calder, CA, Krivo, LJ, Smith, AL, e Boettner, B. (2017). *Segregazione socioeconomica degli spazi di attività nei quartieri urbani: la residenza condivisa significa routine condivise?* RSF: The Russell Sage Foundation Journal of the Social Sciences, 3 (2), 210-231. <https://doi.org/10.7758/rsf.2017.3.2.09>

Bruno, M., Carena, S., & Kim, MJ (2013). *Città presa in prestito*. Edizioni Architettare.

Cavallero, L., & Gago, V. (2019). *Una lectura feminista de la deuda* [Una lettura femminista del debito]. Marzo Editore.

Chŏng, I. (2013). *Architettura e urbanistica nella Corea moderna*. Routledge.

Chosun Ilbo. (2022, 5 gennaio). **절반도 안 되는 고시원 방, 피난 가능한 창문 있다** [*Meno della metà delle stanze del Goshiwon hanno finestre di evacuazione*]. Chosun Ilbo.

Datta, A. e Aknar, G. (2019). *Alloggi a prezzi accessibili, conformità statale e sfollamento: un'analisi critica dello sviluppo partecipativo*.

Debelle, G. (2004). *Implicazioni macroeconomiche dell'aumento del debito delle famiglie*. BIS Working Papers, n. 153. Banca dei regolamenti internazionali.

Derrida, J. (1992). *Tempo dato: I. La moneta contraffatta* (P. Kamuf, Tran)

Di Campi, A., & Cempini, C. (2024). *Debito e spazio. La produzione popolare dell'habitat in Ecuador*. LetteraVentidue Edizioni.

Di Raimo, A., Lehmann, S., & Melis, A. (2020). *Informalità attraverso la sostenibilità: l'informalità urbana oggi*. Springer.

Figueroa, A. (2011). *Il problema distributivo in un'economia in crescita: il caso del Perù e dell'America Latina*. In A. Figueroa, Come cambiano le società (pp. 195-234). Palgrave Macmillan.

Gago, V., & Cavallero, L. (2022). *Lecture di genere e debito = Lecturas de genero y deuda*. Editoriale di Santiago.

Graeber, D. (2011). *Debito: i primi 5.000 anni*. Melville House Publishing.

Harker, C. (2017). *La geopolitica dei giovani: aggregazione giovanile, indebitamento e mascolinità a Ramallah, Palestina*. Area, 49 (3), 296-303. <https://doi.org/10.1111/area.12304>

Harney, S., & Moten, F. (2013). *The Undercommons: Fugitive Planning & Black Study*. Minor Compositions.

Hyo-Jin, L. (12 agosto 2022). *La città di Seul eliminerà gradualmente gli appartamenti seminterrati come abitazioni*. The Korea Times. <https://www.koreatimes.co.kr/southkorea/society/20220811/seoul-city-to-phase-out-semi-basements-as-dwellings>

Fondo monetario internazionale. (2012). *Rapporto sulla stabilità finanziaria globale: ripristinare la fiducia e progredire nelle riforme**. Pubblicazioni del FMI.

Irazabal, C. (2012). *Rivendicare il diritto alla città: proteste e riscatto dello spazio pubblico*. Journal of Urban Affairs, 34 (2), 147-160. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9906.2011.00593.x>

Jones, R. e Kim, M. (2014). *Affrontare l'elevato debito delle famiglie in Corea*. Documenti di lavoro del Dipartimento di Economia dell'OCSE, n. 1164. Pubblicazioni OECD. <https://doi.org/10.1787/5jz432r5gvxh-en>

Kim, J. (2013). *Depressione finanziaria negli investimenti immobiliari: un'analisi del debito immobiliare coreano*. Real Estate Economics Review, 41 (2), 234-256. Elsevier.

Kim, J. (2018). *Dissonanza tra capitale abitativo formale e informale: il caso della Corea*. Ambiente e pianificazione A: Economia e spazio, 50 (4), 768-788. <https://doi.org/10.1177/0308518X17744657>

Istituto coreano per la salute e gli affari sociali. (2015). **사회통합 실태진단 및 대응 방안 II** [*Integrazione sociale: diagnosi dello stato e piani di risposta II*] (Rapporto di ricerca 2015-25). KIHASA.

Kyunghyang Shinmun. (2020, 7 ottobre). [2020 **고시원 탐사기**] [*indagine Goshiwon 2020*]. Kyunghyang Shinmun .

Lazzarato, M. (2012). *La formazione dell'uomo indebitato: un saggio sulla condizione neoliberalista*. Semiotext(e).

LeBaron, G. (2014). *Protezioni e precarietà tra i migranti boliviani in Argentina: i limiti dei quadri normativi del lavoro basati sui diritti nel controllo dello sfruttamento*. International Migration Review, 48 (3), 727-758. <https://doi.org/10.1111/imre.12143>

Lee, Y. (2010). *Il ruolo del reddito e delle attività nei modelli di debito delle famiglie in Corea*. Nota di ricerca economica della Banca centrale della Corea, 14(2), 56-78.

Lee, Y. e Han, S. (2023). *Esplorare la vulnerabilità nelle aree urbane: alloggi e povertà a Seul, Corea del Sud*. Research Square. <https://doi.org/10.21203/rs.3.rs-3314827/v1>

Lefebvre, H. (1974). *La production de l'espace* [La produzione dello spazio]. Edizioni Anthropos.

Mauss, M. (1954). *Il dono: forme e funzioni dello scambio nelle società arcaiche* (I. Cunnison, trad.). Routledge & Kegan Paul. (Opera originale pubblicata nel 1950)

Megalopoli Seul: *Urbanizzazione e sviluppo della Corea del Sud moderna*. (2019). Ambiente e urbanizzazione, 31 (1), 1-25. <https://doi.org/10.1177/0956247818819748>

Oaten, J. (22 ottobre 2022). *Sotto le strade di Seul si nascondono appartamenti seminter-rati noti come Banjiha. Ma queste case possono essere mortali*. ABC News . <https://www.abc.net.au/news/2022-10-22/seoul-banjiha-the-deadly-homes-beneath-city-streets/101505376>

Organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economico. (2012a). *Prospettive economiche, Corea: articolo speciale sul debito delle famiglie*. Pubblicazioni OCSE.

Peebles, G. (2010). *L'antropologia del credito e del debito*. Annual Review of Anthropology, 39(1), 225-240. <https://doi.org/10.1146/annurev.anthro.012809.104818>

Rolnik, R. (2015). *Il tardo neoliberismo e la fine del diritto alla casa*. City, 19 (2-3), 231-239. <https://doi.org/10.1080/13604813.2015.1020942>

Rolnik, R. (2018). *Il diritto alla città e la lotta per lo spazio pubblico nell'era neoliberista*. Routledge.

Governo metropolitano di Seul. (18 marzo 2019). *Seul prepara il primo standard abitativo per i residenti di goshiwon*. Mediahub del governo metropolitano di Seul.

Mediahub del governo metropolitano di Seul. (2019, 18 marzo). **창문 없는 한 평 고시원 막는다... 주거기준 첫 수립** [*Seoul vieta le stanze Goshiwon senza finestre... Stabiliti i primi standard abitativi*]. Governo metropolitano di Seul.

Seul Shinmun. (2022, 5 gennaio). **고시원 창문·피난 기준 강화... ‘주거 사각지대’ 개선** [*Rafforzare gli standard di finestra di Goshiwon e di evacuazione per migliorare il divario abitativo*]. Seul Shinmun.

Shin, HB e Kim, SH (2016). *Lo stato di sviluppo, l'urbanizzazione speculativa e le politiche di sfollamento nella gentrificazione di Seul*. Urban Studies, 53 (3), 540-559. <https://doi.org/10.1177/0042098014565744>

Istituto di statistica della Corea. (2020). *Indagine residenziale: statistiche sugli alloggi*. KO-STAT.

Studenti del Linn-Benton Community College. (nd). Parasite (2019). *Differenza, potere e discriminazione nel cinema e nei media: saggi degli studenti*. <https://www.saskoer.ca/dpd-film/chapter/parasite-2019/>

Trasformazione urbana sostenibile: tre casi di sviluppo di spazi pubblici urbani da Seoul. (2009). Development Asia. <https://development.asia/case-study/sustainable-urban-transformation-three-cases-urban-public-space-development-seoul>

Terrill, B. (2025). *Frammentazioni spaziali all'ombra del capitalismo: il film Parasite*. A|Z ITU Journal of the Faculty of Architecture, 22 (1), 45-67. <https://www.az.itu.edu.tr/jfa/article/view/875>

The Korea Times. (23 novembre 2018). *‘Goshiwon’, un’alternativa abitativa per i poveri*. The Korea Times.

Xu, Y., Belyi, A., Santi, P. e Ratti, C. (2019). *Quantificazione della segregazione in uno spazio fisico-sociale urbano integrato*. Journal of the Royal Society Interface, 16 (160), 20190536. <https://doi.org/10.1098/rsif.2019.0536>

Yoo, HY, Kim, JY e Lee, SH (2019). *Uno studio sulla direzione del miglioramento degli spazi non residenziali per la rigenerazione urbana attraverso le caratteristiche dei goshiwon*. Journal of the Architectural Institute of Korea, 35 (2), 123-134.

Yu, J., Lee, CM e Jung, JU (2024). *L'effetto dei prestiti Chonseì sulla domanda di alloggi in affitto*. Journal of Real Estate Analysis, 13 (4), 567-589.

Zapata, L. (2013). *Tra debito e sviluppo: l'economia politica della microfinanza in America Latina*. Third World Quarterly, 34 (2), 251-274. <https://doi.org/10.1080/01436597.2013.774627>

FONTI CINEMATOGRAFICHE

Bong, J., H., (2019). *Parasite*. Barunson E&A; Neon.

Hwang, D., H., (2021). *Squid Game*. Siren Pictures; Netflix.

Lee, C., H., (2019). *Strangers from Hell*. Woo Sang Film; Studio N.

Park, C., W., (2003). *Oldboy*. Egg Films.

Park, C., W., (2025). *No Other Choice*. CJ Entertainment.