Il fenomeno airbnb e l'abitare contemporaneo

Il fenomeno

airbnb

e l'abitare

(con)tem

Ludovica Rolando

Tesi di Laurea Magistrale in Architettura Costruzione Città
Dipartimento di Architettura e Design
POLITECNICO DI TORINO



poraneo

Inquadramento socioeconomico

Come coloro che si occupano solo del fisico, solo dell'aspetto esterno, dell'esteriorità delle cose, fanno un lavoro parziale, così fanno un lavoro parziale quelli che si occupano solo dell'aspetto interno delle cose. Perché la realtà è complessa, è fatta di cose di dentro e di cose di fuori, è fatta di sentimenti e di forme, è fatta di vita, è fatta di una pulsazione, di una circolazione continua tra le cose come noi le vediamo e le cose come esse sono.

Renato Guttuso

Tesi di Laurea Magistrale in Architettura Costruzione Città Dipartimento di Architettura e Design POLITECNICO DI TORINO

Autrice: Ludovica Rolando

Relatore: Manfredo Nicolis Di Robilant

I N D I C E

Parte I - Inquadramento socioeconomico

	Introduzione	9
I	Sharing Economy	
1.1 1.11 1.111	Che cos'è la Sharing Economy? Cause scatenanti e previsioni di sviluppo future Caratteristiche distintive della Sharing Economy	15 21 29
II	Interdipendenza tra società e trasformazione urbana	
. .	Evoluzione dell'idea di comunità Che relazione c'è tra il mutamento di valori e la trasformazione urbana?	39
11.111	La gentrificazione in Italia	51 63
II.IV	Quali derive e quale possibile strategia	71

Parte II - II fenomeno Airbnb

Ш	Airbnb, nascita ed evoluzione	
. . .	Che cos'è Airbnb? Evoluzione del marchio Airbnb oggi e sviluppi futuri	8° 99
IV	Airbnb: caratteristiche favorevoli e criticità	
V. V. V.	Perché Airbnb ha avuto successo I conflitti territoriali e le controversie legate ad Airbnb Airbnb e l'architettura	12 12 14
V	Il caso italiano	15
V.I V.II	Progetti di ricerca in Italia Venezia	16

Parte III - Progetto

VI.II Ex Scuola Monteverdi : stato di fatto 217 Planimetria 1:2000 Piante, prospetti, sezioni 1:500 VI.III Temi architettonici metaprogettuali Viste Viste VII.II Destinazione d'uso 299 Abaco appartamenti VII.II Hotel 7VII.II Hotel 7VII.II Abitare contemporaneo : casi studio 351 VII.II Abitare come esperienza 371 Ringraziamenti VIII Concept 381 VIV domestiCO Scheda IVe Scenari di gestione 401 Scenari di gestione 401 Scenari di gestione 401 Scenari di gestione 401 Concept 401	VI	Sito di progetto		Disegni	425
VII.I Destinazione d'uso VII.II Hotel VII.II I progetto residenziale denso VII.III Abitare contemporaneo : casi studio VII.III Abitare come esperienza VIII Concept VIV domestiCO VIV. Scheda IVe VIV. Scenari di gestione 299 Abaco appartamenti Conclusioni Ringraziamenti Ringraziamenti Sitografia Sitografia	VI.II	Inquadramento urbano	241		
VII.II Hotel VII.II Hotel VIII.II II progetto residenziale denso VII.II Abitare	VII	Temi architettonici metaprogettuali		Viste	447
VII.II Abitare VII.II.II Abitare contemporaneo : casi studio VII.III.II 335 Conclusioni VIII Abitare come esperienza 371 Ringraziamenti VIII Concept 381 VIV domestiCO Bibliografia VIV.II Scheda IVe Scenari di gestione 395 Scenari di gestione 401	VII.I	VII.I.I Hotel	304	Abaco appartamenti	465
VIII Concept 381 VIV domestiCO Bibliografia VIV.I Scheda IVe Scenari di gestione 395 VIV.II Scenari di gestione 401	VII.II	Abitare	335	Conclusioni	471
VIV domestiCO VIV.I Scheda IVe Scenari di gestione Sitografia Sitografia	VIII	·		Ringraziamenti	475
VIV.II Scenari di gestione 401		•	361	Bibliografia	
VIV.III Programma 407	VIV.II	Scenari di gestione	401	Sitografia	

Introduzione

La crescita e diffusione globale della piattaforma per affitti shortterm Airbnb implica un forte impatto a livello urbanistico e territoriale, determinante rischi e opportunità. Il testo si propone analizzare il fenomeno andando ad individuare quale ruolo possa avere l'architetto per risolvere, tramite un manufatto architettonico, alcune controversie ad esso correlate. La trattazione è guindi suddivisa in tre parti: una prima parte di inauadramento socioeconomico utile a contestualizzare fenomeno in un sistema più ampio, una seconda che analizza nello specifico il portale Airbnb, leader di settore, di cui vengono individuati gli effetti positivi e le criticità, ed infine una terza che include sia lo studio meta progettuale, che l'ipotesi di progetto. Le prime due sezioni sono strumentali alla terza, costituendone il presupposto conoscitivo e garantendone la sussistenza. Il sito di progetto è a Marghera, Venezia, in un lotto attualmente in vendita nei

pressi della stazione di Venezia Mestre, zona interessata da un piano decennale di interventi sia infrastrutturali che architettonici legati al turismo. Venezia è una realtà particolarmente colpita dalla pressione turistica, tanto da far percepire il centro storico come museificato e invivibile, portando ad un massiccio esodo dei delle residenti. Il tema è quindi calato in un contesto dove si presenta l'urgenza di un intervento. L'idea progettuale nasce a partire dal ripensamento di due destinazioni d'uso quali attività ricettiva e residenza, i cui standard spesso risultano obsoleti rispetto alle richieste e alle consuetudini contemporanee. Queste vengono ibridate tra loro e con altri servizi in un cluster polifunzionale i cui principi compositivi sono atti a massimizzare i paradigmi di temporaneità, flessibilità e componente esperienziale, temi caratterizzanti il successo di Airbnb, nonché le tendenze dell'abitare contemporaneo. La proposta è perciò quella di un progetto residenziale denso

e ibrido, che, grazie ad un opportuno schema di gestione, sia in grado di concentrare e controllare, normalizzandolo, il fenomeno degli short-term rentals, senza negarne il principio fondamentale di commistione con la residenza fissa e, perciò, l'occasione di incontro visitatore e abitante del luogo. contempo il dispositivo architettonico ideato rappresenta uno strumento per riqualificare il quartiere prospiciente la stazione, oggi luogo altamente degradato, agendo in maniera critica per evitare il rischio di gentrificazione dell'area.

La tesi è stata redatta con la supervisione dell'architetto e professore presso il Dipartimento di Architettura e Design del Politecnico di Torino Manfredo Nicolis Di Robilant, mentre la ricerca atta ad inquadrare e delineare il fenomeno airbnb è stata svolta seguendo gli studi del Professore associato del Dipartimento di Culture, Politica e Società dell'Università di Torino Giovanni Semi.



Capitolo I

Sharing Economy



<< Affittare una casa su Airbnb, prenotare un passaggio da Bari a Firenze su Blablacar. chiamare un autista di Uber perché sta diluviando e non ci sono taxi disponibili, finanziare documentario attraverso crowdfunding. Ε ancora, condividere una scrivania in un co-working, andare a cena a casa di uno sconosciuto che a quanto pare è un grande cuoco. Scambiarsi i cibi in scadenza con gli abitanti del condominio o del quartiere. Solo pochi anni fa, tutte queste attività che adesso molti considerano normali erano del tutto sconosciute o, al massimo, relegate ad una cerchia ristretta di amici e di legami sociali consolidati. Oggi sono tutte declinazioni di una economia emeraente, comunemente chiamata sharing economy>>

G. Smorto, T. Bonini, Shareable!

L'economia della condivisione, Roma: Edizioni di

Comunità, 2017, p.15.

Non è così semplice, immediato ed univoco fornire una definizione della Sharing Economy.

Secondo Fondazione la Giangiacomo Feltrinelli definibile come nuovo un approccio economico che: << promuove forme di consumo più consapevoli basate riuso invece che sull'acquisto e sull'accesso piuttosto che sulla proprietà>>. L'espressione sharina economy può essere tradotta italiano in come "economia della condivisione" o "economia collaborativa" e sta ad indicare un'economia basata sulla emeraente condivisione di risorse private, sia materiali (l'appartamento, l'auto, la bicicletta, la scrivania etc.) che immateriali (fornitura di servizi, tempo e lavoro). L'innovazione sta nella scala di queste attività, che non si limita alla cerchia sociale dell'individuo, ma si allarga sino a coprire tutto il globo, mettendo in contatto persone completamente estranee che vivono in luoghi lontani e non si conoscono, grazie allo sviluppo e alla diffusione delle nuove tecnologie digitali, tramite pc, smartphones e tablets. Questo è un modello che si pone come obiettivo quello di rendersi un'alternativa al consumo classico riducendo l'impatto che esso stesso produce sull'ambiente che ci circonda.

Originariamente il termine fu coniato da M. Felson e J.L. Spaeth in un loro articolo** del 1978 sull'American Behavioral Scientist. anche se in seguito la loro definizione subì dei cambiamenti in quanto poco legata, a causa della mancanza della prospettiva delle nuove tecnologie, a quella che viene fornita attualmente.

Nella definizione odierna comunque possono rientrare sia attività quidate da strumenti digitali online ma anche attività offline. esempio mercatini come ad dell'usato compravendita

di libri. L'importante è che lo scopo finale di condivisione resti immutato in quanto principio basilare del movimento.

Questo fenomeno si presenta innanzitutto come un'opportunità, non solo a livello economico o di semplice business, ma anche sul piano del welfare, della tutela del patrimonio pubblico e a favore di una maggiore partecipazione dei cittadini nella gestione dei beni comuni.

La difficoltà di una definizione aeneralizzata e universalmente condivisa, dipende anche dal fatto che diverse aziende negli anni hanno cercato di autoproclamarsi all'interno di questo mondo per poterne cavalcare l'onda dell'entusiasmo e dell'espansione che si sta suscitando attraverso l'accettazione del principio da parte dei consumatori. Il termine è molto spesso attribuito, in modo generale, a qualsiasi piattaforma che abbia lo scopo di combinare domanda e offerta tra beni desiderati e beni posseduti.

M. Felson, J.L. Spaeth, Community Structure and Collaborative Consumption: A Routine Activity Approach, in "American Behavioral Scientist", marzo 1978.

Tale applicazione generale del fondamentalmente concetto, molto spesso, genera confusione con rispetto a ciò che sharing economy non siano realmente è la Sharing Economy.

possono rientrare a far parte di questa cerchia sia organizzazioni a scopo di lucro (for profit) sia organizzazioni no profit e e consumatori e la scala di valori la natura delle operazioni e attraverso la quale avviene la delle piattaforme, così come condivisione del mezzo utilizzato, l'orientamento per il lungo oltre che ovviamente il numero di periodo, vanno a configurare utenti. a quale di queste due variabili l'appartenenza di un soggetto o competenze, esperienze, dell'impresa.

ad un ambito economico, ma investe ambiti relazionali, sociali organizzativi, producendo essa stessa valori, opportunità e cambiamenti. Si noti infatti come

attività economiche che rientrano nella una novità in termini assoluti: pensiamo al baratto, al prestito, Da un punto di vista legale allo scambio, al noleggio. A cambiare sono le modalità di approccio ad ognuna di queste attività da parte di aziende, utenti

Troppa confusione è stata e si può appartenere. Ma gli viene fatta tra economia della elementi importanti per valutare condivisione, economia circolare e forme di business che, in meno a questo ambito restano qualche modo, si mascherano dietro gli elementi relazionali di conoscenze ed il comportamento rigenerazione del legame sociale del consumatore nei riguardi che la sharing vorrebbe mettere in moto. Ecco perché, sciolto il nodo di che cosa è e cosa non La sharing economy non è è sharing, è importante capire fenomeno legato unicamente quale ruolo può svolgere per e nel sociale.

I.II Cause scatenanti e previsioni

di sviluppo future

Per approfondire al meglio il fenomeno in esame è importante capire quali sono stati ali avvenimenti che hanno permesso la nascita e la diffusione del modello della sharina economy a livello globale. Ho deciso, ispirandomi a testi, articoli e trattazioni universitarie, di raccogliere le cause scatenanti in quattro punti ben distinti: il primo in assoluto è stata la crisi economica del 2008, quindi l'avvento delle nuove tecnologie, il cambiamento del sistema valoriale e gli aspetti ambientali. Proviamo ora a descrivere brevemente ognuno di questi punti.

 Crisi economica del 2008. Oltre a essere figlia dell'avvento e diffusione di Internet, la Sharing Economy è anche figlia della crisi economica mondiale esplosa nel 2008. Dapprima solo legata al settore finanziario locale statunitense, la crisi economica è in seguito divenuta una crisi sistemica e di portata globale. Tale modello

si è proposto, in un contesto di crisi, come una possibile via per la sopravvivenza e aiuto in situazioni di difficoltà economica o come occasione di una rinascita e adozione di un modello più sostenibile e equo di fronte agli evidenti punti di debolezza del nostro sistema economico messo in discussione*. La crisi di liquidità e di fiducia verso il sistema bancario ha trasformato così una normale crisi finanziaria in una vera e propria crisi economica, sociale valoriale. Proprio da questo paesaggio hanno provato a uscire fuori modelli di business che volevano proporsi non come sostituti ad un vecchio sistema, ma come alternativa in un mondo nel quale era appena stato dimostrato che l'impianto di base utilizzato fino a quel momento non era infallibile e perfetto. Nella sharing economy i principi dell'accesso e dello

scambio si sostituiscono a quelli del possesso e della compravendita pura, la fiducia e la collaborazione prendono il posto della competizione e del contatto tra venditore ed intermediario. Il modello che si impone quindi predilige forze orizzontali, in contrasto con l'economia gerarchica che impone scelte e decisioni dall'alto, dove il consumatore è il primo creatore ed ideatore delle piattaforme che hanno lo scopo di servirlo.

tecnologie. Nuove L'avvenimento che ha sconvolto il mondo e l'economia del nuovo millennio è stato l'avvento di Internet e del web 2.0. Questo nuovo strumento e il sistema di informazioni e scambio che ne è consequito, ha permesso la creazione di reti sociali e network facilitatori della comunicazione, così come delle transazioni e deali scambi. Queste piattaforme da luoghi in cui comunicare e scambiare opinioni, hanno

iniziato a trasformarsi in veri e propri luoghi commerciali, dove consumatori usufruivano di servizi fornendosi di contenuti creati da altri consumatori. Si esce da una prospettiva individuale e si entra a far parte di un collettivo comunicativo dove tutti si lavora per ottenere il meglio in termini di utilità e di economia dall'atto del consumo, che diventa di gruppo.

Cambiamento del sistema valoriale. In seguito allo shock economico conseguito alla crisi del 2008, le persone hanno iniziato a rivedere la loro scala dei valori in termini generali, vista la forte incertezza per il futuro a seguito dei fatti di un'economia spesso anche lontana chilometri, ma che ha avuto un fortissimo impatto sulla vita di tutti. Si è passati dunque da un sistema valoriale tipico di una società capitalista, dove a fare da padrone sono l'individualismo e il culto del benessere

^{*} M. Maineri, Collaboriamo!, Mllano: Hoepli, 2013.

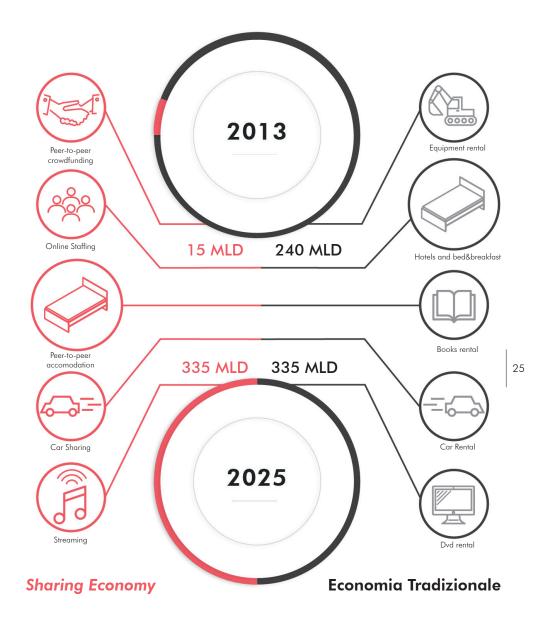
di valori come l'importanza della comunità, le relazioni, il tempo libero, l'intolleranza agli sprechi e, in particolare, è forte il sentimento di una necessità di appartenenza. Di consequenza subisce delle modifiche anche quello che l'approccio ai consumi, che ora deve rispecchiare in qualche modo i valori appena elencati; il consumo vita, si ricercano situazioni di consumo più che l'acquisto interessato in particolare puro e impersonale.

personale, alla riscoperta

Aspetti ambientali. cambiamento l'esqurimento popolazione evidenziano la necessità di introdurre un nuovo modello di fare business che sia più sostenibile rispetto a quello tradizionale. Il consumatore è sempre più attento a tematiche ambientali. e di sostenibilità etiche attribuendo valori positivi ad

aziende che rispettano con le loro azioni questi stessi valori, sostenendole attraverso il consumo dei loro prodotti. Questo bisogno di riduzione dell'impatto ambientale, ha favorito e continua a favorire quello che è lo sviluppo della sharing economy, che basa le sue fondamenta, in molti dei casi esaminabili, proprio su queste convinzioni.

deve diventare esperienza di Come abbiamo visto la crescita della Sharing Economy ultimi dieci anni, nonostante abbia iniziato a sviluppare le Il sue radici già negli anni '90, e climatico, sembra sia destinata a continuare inarrestabile nei prossimi. Secondo le stime delle risorse, l'aumento della della società di consulenza Price



1. La figura analizza le prospettive di crescita della sharing economy mettendo a confronto il giro di affari dei settori tradizionali e quello dei settori tipici dell'economia della condivisione nei prossimi dieci anni.

http://www.pwc.co.uk/issues/megatrends/collisions/sharingeconomy/the-sharing-economy-sizing-the-revenue-opportunity.html

secondo le previsioni, a breve le tecnologie della condivisione e dell'informazioni andranno a comporre circa il 50% del totale dei mercati spodestando in alcuni casi aziende e produttori di beni e servizi che in questo momento sono indicati come leader di mercato. Già adesso si sta assistendo a dei cambiamenti radicali in alcuni settori dove startup operative da pochi anni come BlaBlaCar, Airbnb o JustFat hanno intaccato profondamente il business delle aziende leader nei loro settori di appartenenza (viaggi, ospitalità, ristorazione) creando un giro di affari tale da renderli sostituti preferibili. Concentrando nostra attenzione sull'infografica "Sharing economy: gli incredibili numeri della nuova tendenza in Italia"*, preparata dalla facoltà di Economia dell'Ateneo di Roma, è

Università Niccolò Cusano, Sharing economy ne abbiamo? Gli incredibili numeri della nuova tendenza in Italia, Key4biz, https://www. key4biz.it/sharing-economy-ne-abbiamo-gli-incredibili-numeri-della-nuova-tendenza-in-italia/185455/, [consultato il (18/01/2018)]

È interessante analizzare come, possibile apprendere i dati sulla diffusione di questo modello aziende nate grazie alle nuove economico, dall'home sharing, al carpooling, al social eating. L'Italia, inoltre, è tra i Paesi sul podio, al terzo posto, preceduta da Turchia e Spagna come utilizzo di queste nuove piattaforme. Chi usa questa nuova forma di economia sono italiani con meno di 44 anni. alto profilo di istruzione, e per lo più provengono dal Nord Est. Tra il 2014 ed il 2015 il numero delle piattaforme è cresciuto del 34.7% ed il dato è ancora in aumento. Secondo un'inchiesta di Vita Bookazine**, svolta raccogliendo interviste e numeri dall'evento Sharitaly 2016, dal 2013 evento leader in Italia sull'economia della collaborazione:

> << [...] dalla casa ai trasporti, dal turismo al welfare, fino alla finanza, alla mobilità, alla cultura, al lavoro, alla scienza emerge in maniera chiara come la sharina economy stia facendo il suo

ingresso in un numero sempre più ampio di settori. Nel 2016, le piattaforme italiane di sharing economy (comprese quelle internazionali con sede in Italia) siano arrivate a 138 e 68 quelle di crowdfunding, per un totale di 206. Numeri che, rispetto alle 187 complessive del 2015, delineano un incremento pari all'10%>> generando un fatturato pari a 13 miliardi di euro.

Questi dati avvalorano il motivo per cui ho deciso di sviluppare tale argomento all'interno della mia tesi di laurea, sottolineando l'importanza che questo nuovo tipo di business avrà nelle vite di tutti i giorni di ognuno di noi nei prossimi anni.





Effetto sharing: numeri in crescita per chi sceglie di condividere, in "Vita Bookazine", n.11, novembre 2016.

I.III Caratteristiche distintive della

Sharing Economy

Come spesso accade quando to peer", o rete paritaria. In si discute di fenomeni che ottengono un successo improvviso ed eclatante come quello avuto negli ultimi anni dalla sharing economy è necessario inquadrare alcuni tratti caratteristici e distintivi dello stesso per delineare una valutazione e fornire degli elementi rilevanti che riescano a definire i soggetti che possono sostenere con diritto di farne parte.

primo è il concetto "condivisione", ovvero l'utilizzo comune o alternato di una risorsa o di un bene. Abbiamo già discusso di come il valore di condividere esperienze, beni, opinioni e feedback sia il cuore pulsante della sharing economy. Questa infatti affonda le sue radici di crescita proprio sulle interazioni tra persone che mettono le proprie capacità, spazi, oggetti, passaggi in auto o recensioni sulle varie piattaforme, a disposizione di altri.

Il secondo è la relazione "peer

informatica un'espressione è che indica un'architettura logica di rete in cui i nodi non sono aerarchizzati sotto forma di client o server fissi, ma sono equivalenti e paritari, cioè ogni nodo può svolgere entrambe le funzioni verso gli altri terminali. Nel caso della sharing economy succede proprio questo in quanto la condivisione avviene tra persone o organizzazioni a livello orizzontale e al di fuori di logiche professionali con lo sgretolarsi dei

confini tra finanziatore, produttore e consumatore.

Il terzo tratto distintivo può essere riassunto nella presenza di una tecnologica", "piattaforma che è lo strumento base per supportare le relazioni digitali laddove la distanza sociale e quella geografica non permettono un'interazione diretta e la fiducia è veicolata sotto forma di reputazione digitale.

Analizzate queste caratterizzazioni vediamo anche i quattro principi che stanno sotto la sharina economy concepiti da Rachel Botsman e Roo Rogers nel 2010 nel suo What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption**.

Massa critica. Si tratta di un termine sociologico usato per descrivere l'esistenza momento in cui un sistema diventa auto-sostenibile avendo

alle spalle un certo numero di fruitori. Questo concetto è di vitale importanza visto che il consumatore prova soddisfazione se si trova a scegliere tra un'ampia varietà di alternative, adequata a quelle che sono le sue aspettative. Le aziende operative in questi ambiti dunque dovranno fornire un numero adequato di possibilità di scelta in modo da recuperare tutte le attese di varietà e disponibilità del potenziale cliente. Inoltre, una massa iniziale di utilizzatori è fondamentale affinché un business possa svilupparsi e crescere creando un circolo virtuoso di soddisfazione che, grazie al passaparola possa raggiungere sempre più utenti.

Power of idling capacity. Questo paradigma fa riferimento alle potenzialità sottosviluppate di un bene. Pensiamo al sottoutilizzo di un qualsiasi bene e ai costi di mantenimento che ne derivano, come all'uso raro che facciamo di un trapano elettrico. In Inghilterra e negli Stati Uniti l'80% degli oggetti che le persone possiedono

Tradotto dall'inglese il termine corrisponde all'italiano: "da punto a punto". Il peer to peer è un sistema di condivisione decentralizzata su internet, come ad esempio i torrent, Kazaa, Freenet, Filetopia, Napster, dove le tipologie di file più condivisi sono gli mp3 (file musicali), i DivX (file contenenti film) e i pdf file (file contenenti libri in formato digitale). Ciascuno dei due o più computer delle persone che intervengono nel sistema di rete paritaria P2P scaricano, mettono in condivisione di altri utenti e tengono archiviati i file oggetto di scambio. In questi sistemi si gestisce l'uso contemporaneo di tutte le locazioni fisiche nei computer dove è ubicato lo stesso file. ottimizzando l'utilizzo della banda in proporzione al numero delle persone collegate in un dato momento, così da ridurre il tempo di scarico dei file. In relazione al file che si desidera scaricare. viene nominato seed colui che possiede una copia intera del file oggetto di transazione e leach colui che non ha ancora terminato di scaricare una copia completa dello stesso.

R. Botsman, R. Rogers, What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption, Londra, FSC + HarperCollins, 2010.

di una volta al mese; la sharina economy punta proprio a favorire lo sfruttamento, il ricollocamento, riutilizzo e la condivisione di questa capacità potenziale piattaforme online attraverso per mettere in contatto utenti interessati ad interagire.

L'idea di "commons", termine che definisce i beni che appartengono ad una comunità, deriva dal concetto di bene pubblico (res publica), come parchi, strade ed edifici pubblici, e beni collettivi (res communis) che appartengono a tutti, o a nessuno, come l'aria, l'acqua, ma anche la cultura, il linguaggio e la conoscenza etc. In questo ambito parliamo di una credenza diffusa nella possibilità che i beni diventino di proprietà comune e che possano essere gestiti ed utilizzati in condivisione da coloro che appartengono ad una stessa comunità solitamente virtuale e globale. Il principio attraverso il quale la comunità si costituisce è quello del "dare

vengono utilizzati in media meno e avere", paradigma in grado di creare valore e organizzare un insieme di persone con interessi condivisi, innescando una innata ricerca di essere parte di una soluzione ad un problema o di un movimento di persone con interessi simili. Così ogni persona che aderisce o si serve degli strumenti di economia collaborativa crea Credere in "the Commons". valore per un'altra persona, anche involontariamente.

> Fattore della fiducia questo nuovo tipo di mercato, i meccanismi top-down di comando e controllo sono stati rimossi. Al loro posto le piattaforme peerto-peer permettono la nascita di comunità di estranei fondate sulla fiducia. Il ruolo delle compagnie che hanno creato le piattaforme stesse è quello di ambasciatori che cercano di favorire lo scambio auto-regolato attraverso un sistema di valutazione del servizio da parte degli utenti. Tale sistema si presenta come una simulazione di un primo incontro tra sconosciuti da parte di un amico in comune e permette alla

domanda di conoscere meglio l'offerta. Il ruolo dell'intermediario è perciò quello di assicurare un ambiente che permetta di costruire un clima di fiducia e tale servizio rappresenta la sua fonte di guadagno.

Elencati anche i tratti distintivi dei partecipanti al fenomeno e i principi sui quali si sorregge, vediamo a chiusura di questo sotto capitolo quali direzioni economiche e sociali, vantaggiose o rischiose, può prendere la • sharing economy in base a quelle che sono le idee e le convinzioni dei singoli soggetti e delle singole organizzazioni.

Può essere veicolo di scambio e di riuso mettendo in crisi la concezione del libero mercato che si è basato fino ad oggi su due miti: il consumo infinito e non saturabile e l'autoregolazione magica del mercato, che invece è storicamente sorretto da fattori esterni che lo "drogano" e reindirizzano.

- Può veicolo essere precarizzazione del lavoro umano creando un esercito di freelance senza tutele sociali forzando la mano sul termine economy che come un virus si diffonde in un ambiente di piattaforme sulle quali non è concesso uno scambio di valore tra utenti omogenei ma vengono imposte tariffe di utilizzo.
- Può essere l'arma in grado di distruggere un sistema monopoli produttivi dove pochi grandi soggetti impongono cosa scegliere, cosa acquistare, quale energia consumare, ecc.
- Può essere solo ed esclusivamente una strategia marketing di che sfrutta il processo di crescita del fenomeno e la sensibilizzazione in atto da parte dei consumatori per aumentare i profitti attraverso principi non prettamente

condivisione.

anche l'utile del risparmio. inoltre rappresentare laterale una via per ragionare su un mondo che stiamo consumando nella consapevolezza, non consapevolezza, di utilizzare di più di quanto questo è in grado di produrre.

Rifacendomi ad uno studio della fondazione Giangiacomo Feltrinelli, di cui ne riporto fedelmente una parte:

<< [...] da un lato, (vi è) il forte incremento del tasso di disoccupazione giovanile e il rischio di marginalizzazione di un importante segmento della società. Dall'altro, la possibilità di analizzare le trasformazioni in atto a partire dalle strategie inedite

idonei di collaborazione e messe in campo da chi sconta una difficile integrazione nel mondo del lavoro e degli scenari evolutivi Può essere infine un modo disegnati dal progresso delle di utilizzare la tecnologia tecnologie. Tra le novità introdotte per creare legami sociali e dalla combinazione di crisi personali fuori dal mondo economica, tecnologie digitali, online unendo al dilettevole nuovi bisogni sociali e sensibilità culturali emergenti, troviamo la sharing economy>>*.

Fondazione Giangiacomo Feltrinelli, Si fa presto a dire sharing, Fondazione Giangiacomo Feltrinelli-Articoli di ricerca, < http://fondazionefeltrinelli.it/spazio-lavoro-si-fa-presto-a-dire-sharing-leconomia-collaborativa-e-i-suoi-paradossi/>, [consultato il (20/01/2018)

Capitolo II

Interdipendenza tra società e trasformazione urbana

II.I Evoluzione dell'idea di comunità

Nello scorso capitolo abbiamo accennato a come l'idea di crescita illimitata sia in crisi e di come, dal punto di vista economico, la condivisione di beni e risorse sia vista come un'alternativa preferibile al modello di consumo imperante. Vediamo ora qual è stata l'evoluzione storico-sociale che l'idea di comunità ha avuto e quale ruolo potrebbe giocare in futuro.

La civiltà moderna

Nel libro La ricchezza delle nazioni* Adam Smith, un grande economista scozzese, cercava di elaborare una teoria per sfuggire all'indigenza e allo squallore della classe contadina del XVIII secolo. Egli affermava che gli uomini sono motivati da un interesse personale e dall'amor proprio e che lo sviluppo di questi tratti avrebbe condotto ad un migliore tenore di vita e ad una maggiore

distribuzione del lavoro. La sua idea verso una produzione più intensiva aveva delle ragioni sociali e storiche: nel 1700 l'aspettativa di vita media non superava i 35 anni e questa veniva condotta in condizioni di miseria con misure igienico-sanitarie quasi nulle e con conseguente alta diffusione di epidemie.

Tuttavia. l'aumento della produzione e l'inurbamento di gran parte della popolazione contadina, che coincisero con l'industrializzazione, segnarono secondo Bauman** il momento storico in cui la comunità andò disgregandosi. Il lavoro, che nelle premoderne epoche rappresentava efficienza rapporto umano, ad esempio tra l'artigiano e l'apprendista, epoca moderna divenne sinonimo di alienazione. L'uomo venne costretto a seguire un ritmo che non era più quello legato alla coltura o alle tradizioni. bensì alla macchina, secondo la teoria taylorista di divisione e ripetitività, al fine di ottenere il più alto risultato produttivo. Tale atomizzazione e sostituibilità dell'operaio favorita dall'imprenditore capitalista, la cui posizione in cima alla scala gerarchica dipendeva proprio da un tipo di proprietà privata non di sussistenza, bensì da interpretare come un segno di distinzione e di prestigio, una classe, uno status. Negli anni trenta con Ford*** si capì che qualcosa bisognava cambiare, certo non la produzione massificata, ma il modo in cui questa si svolgeva: rendere l'operaio artefice del prodotto, e soprattutto renderlo umano. Si crearono dei villaggi per operai con scuole, ospedali, punti di evasione, si voleva ricostituire una comunità premoderna che ormai non poteva più esistere, in quanto il tutto era un ordine costruito dal raziocinio e la

comunità veniva preservata solo grazie ad un quotidiano controllo e monitoraggio.

Sempre Bauman, nel La società dell'incertezza sottolineato come la modernità sia emersa come risposta al collasso dell'ancien régime****: il terrore nacque dall'incertezza, dal non saper come andare avanti. In mancanza di una rete comunitaria diffusa, la paura si scagliò sotto forma di lotta verso quei particolarismi comunitari che erano sopravvissuti, secondo un criterio di normalità e a-normalità. L'ordine venne poi stabilito da una regolamentazione, il panopticon*****. L'attività del sorvegliare diventò una pratica professionale che

^{*} Adam Smith, La ricchezza delle nazioni, Roma, Grandi Tascabili Economici Newton, 1975 (testo originale del 1776)

^{**} Zygmunt Bauman, La società dell'incertezza, il Mulino, 1999

^{***} Henry Ford, industriale statunitense da cui ha origine l'aggettivo "fordista" per descrivere un metodo di organizzazione della produzione manifatturiera che, ispirandosi alle teorie di Frederick Taylor, ha avuto grande successo e si è diffuso a livello globale.

^{****} Espressione della lingua francese che fu in origine utilizzata dai rivoluzionari francesi per esprimere, con connotazioni peggiorative, il sistema di governo che aveva preceduto la Rivoluzione francese del 1789, cioè la monarchia assoluta dei Valois e dei Borbone.

^{*****} In architettura, tipo di edificio adibito a carcere (ideato dal filosofo e giurista ingl. J. Bentham alla fine del sec. 18°), di forma circolare, con un vano centrale che prende luce dal tetto in vetro e dal quale è possibile controllare tutte le celle, disposte lungo il perimetro. Nel saggio Sorvegliare e punire, Michel Foucault prenderà il panopticon come modello e figura del potere nella società moderna.

caserme militari, negli ospedali, psichiatriche, cliniche nelle negli ospizi, negli insediamenti industriali e nelle prigioni. Tutte queste istituzioni erano fabbriche dell'ordine. La paura dell'incertezza veniva esorcizzata attraverso una rigida regolamentazione, fattore che portò ad una limitazione del dominio della scelta. L'uniformità dei comportamenti così ottenuta, si riflesse nel conformismo degli atteggiamenti, cosicché individui fossero portati a "voler fare" ciò che si "doveva fare".

si svolgeva nelle scuole, nelle Transizione post-moderna

la Dopo Seconda Guerra Mondiale, ci fu una sorta rivoluzione della classe manageriale, che tentò demandare le responsabilità a dei sottoposti piuttosto che assumersele personalmente, la sicurezza venne sacrificata in luogo della libertà. Liberalizzazione e deregolamentazione sono le parole che identificano il modello socio-economico post-moderno. deregolamentazione deregulation è quel processo per cui i governi eliminano le restrizioni degli affari al fine di incoraggiare efficienti operazioni mercato. La base razionale per la deregolamentazione è, generalmente, che un minor numero di regole porta a un maggior livello di concorrenza, consequentemente a maggior produttività, maggior efficienza e, in generale, a prezzi più bassi. La deregolamentazione è differente dalla liberalizzazione perché un mercato liberalizzato,

permettendo un qualsiasi numero di concorrenti, può essere regolato al fine di proteggere i diritti dei consumatori, specialmente per prevenire la creazione di oligopoli, cioè una forma di mercato con pochi offerenti.

Nel mondo post-moderno le paure e le angosce moderne non sono scomparse, né sono state risolte, ma si sono frammentate. Il progresso tecnologico ha portato a lavori provvisori nel campo dei servizi, lavori flessibili, parttime, e gran parte del capitale umano è ormai stato sostituito dalle macchine in molti settori. Gli individui vengono liberati dalle pressioni panottiche che spingono all'uniformità, ma in tal modo ricade su di loro la responsabilità di autogestirsi e di esaminare e condurre propria autoformazione e autoaffermazione. Essi diventano sorvegliante ed insegnanti di sé stessi. I processi sono "privatizzati" de-istituzionalizzati, perciò possibile fallimento ricade sull'individuo, interamente

generando l'ansia esso d'inadequatezza, nuovo un timore destinato a sostituire la paura dell'incertezza della devianza precedenti. Non un senso di inadeguatezza rispetto ad un criterio definito, come nella società moderna, ma che rimanda all'incapacità di acquisire la forma e l'immagine desiderate, qualunque esse siano.

<La ricompensa che il vecchio regime della sorveglianza e della coercizione offriva in cambio del conformismo era la libertà dai tormenti della scelta e della responsabilità>> (Bauman, 1999, p.70).

La ricompensa della società post-moderna è quella dell'irresponsabilità, di frammentare il tempo della vita in episodi che non producono esiti futuri. Questa si traduce nel mercato in un'euforia consumistica, e in questa affinità elettiva è difficile dire cosa venga prima e cosa dopo:

<<...la paura dell'inadeguatezza

è forse la causa dell'euforia consumistica? o piuttosto è un abilmente perseguito con l'estensione del mercato dei consumiounsuoesitonon previsto? [...] La paura dell'inadeguatezza e la frenesia del consumatore sono strettamente intrecciate, si nutrono reciprocamente, e trovano l'una nell'altra, l'energia necessaria a sostenersi>> (Bauman, 1999, p.71).

Due metafore all'interno del libro Voglia di comunità* rendono chiara la distinzione tra gli stili di vita delle due epoche. Da una parte quella di un topo all'interno di un labirinto che vede imporsi strade da muri solidi invalicabili, con moltissimi percorsi senza uscita ed un'unica via che porta al suo agognato formaggio, rappresenta appieno lo stato mentale della massa operaia del XX secolo. Oggi invece non esistono più muri solidi e invalicabili, ma un deserto dove le uniche tracce presenti sono le leggere orme lasciate

Zygmunt Bauman, Voglia di Comunità, Laterza, 2003

dai predecessori che anche una leggera brezza può portare via. Certo la sensazione di assoluta libertà creata da questa immagine è piacevole, ma allo stesso tempo ingannevole: il senso di libertà lascia invariato, se non amplifica, l'incertezza già presente negli anni passati.

Bauman (2003)parla "secessione dell'uomo affermato dalla comunità globale". Con questa espressione egli afferma che l'uomo post-moderno è come spersonalizzato e territorializzato, non ha radici, la solitudine ricerca teme i confronti, persegue solo i propri fini. È distaccato, fugge dai sentimenti così come dalle relazioni durature, in luoghi di incontri occasionali, così da non sentirsi vincolato. Il mondo in cui risiede la nuova élite è indefinito e impersonale, extraterritoriale, fatto di recapiti mobili come e-mail o numeri di cellulare, residenze fittizie e non reali, le dimore sono le tante capitali del mondo in cui questa trascorre un terzo della

vita, aeroporti, hall di alberghi, ristoranti, tutti luoghi indefiniti e impersonali, una folla anonima che si sente cittadina del mondo. Il cosmopolitismo della nuova élite globale nasce per essere selettivo, non trasmette né impone cultura o stili di vita, i viaggi non sono viaggi alla scoperta di qualcosa, non tramandano.

All'interno di questo panorama viene sovvertito anche il concetto di salute e malattia dell'epoca moderna. Non vi è più una netta linea di demarcazione, ma il corpo è visto come recettore di sensazioni e strumento di piacere. In quest'ottica assume particolare importanza il fitness che mira alla condizione ottimale del corpo affinché possa assorbire più stimoli possibile. La sensazione è tuttavia essenzialmente soggettiva, pertanto difficilmente misurabile maniera oggettiva. Tale condizione porta ad un dubbio doloroso legato alla capacità altrui di provare esperienze sempre più elevate.

Bauman distingue due figure post-moderno: uomo l'approvvigionatore di beni e il recettore di sensazioni. Lo stile di vita del primo è orientato verso l'esterno, ma secondo la sua capacità di manipolarlo e di trasformarlo conformemente alla sua volontà. Il secondo tipo invece costruisce la sua vita rivolgendosi esclusivamente a sé stesso, la relazione con l'Altro e l'interesse che ha verso il mondo esterno si esauriscono nella sua possibilità di sperimentare e di arricchirsi di esperienze e sensazioni. In entrambi i casi non vi è relazione morale e impegno verso l'Altro, al contrario essi: <<...affermano la non pertinenza dell'ideale etico della solidarietà e lottano per emanciparsi dai vincoli morali>> (Bauman, 1999, p. 79).

Il rigetto di ogni legame o impegno fa sì che non faccia parte di una comunità etica, ma estetica, come quella definita da Kant in Critica del giudizio**. Questa è una

Immanuel Kant, Critica del giudizio, trad. di Alfredo Gargiulo, Bari, Laterza, 1907

comunità di status, che si aggrega solo momentaneamente, per seguire un leader o combattere problemi quotidiani, ma altrettanto velocemente può sciogliersi senza vincoli. Al contrario, una comunità etica presuppone impegni a lungo termine, l'affermazione di diritti inalienabili e un progetto che getti le basi per il futuro. Trovarsi con sé stessi in una comunità etica, differente da quella estetica

fa paura, perché svela il vuoto,

mette in crisi il nichilismo.

Comunità reale e comunità ideale

La causa che porta a cercare la comunità è la ricerca della sicurezza che nel mondo postmoderno è stata soppiantata da una maggiore libertà e possibilità di scelta. La comunità è il luogo dove l'aiuto reciproco garantito dai componenti della stessa e nessuno cerca di predominare sugli altri. Questo è ciò che Bauman (2003) cerca di ritrovare. La comunità da lui descritta è puramente teorica. infatti è lui il primo a evidenziare quanto la realtà possa differire dall'immaginazione. Di fatto la comunità da lui descritta esiste e si perpetua unicamente se "non se ne parla", essa non deve essere questionata né percepita. Bauman si serve della storia di Adamo ed Eva per chiarire cosa intenda: solo dopo che Adamo ed Eva vennero allontanati dal paradiso, dopo che Eva colse la mela dall'albero e quindi non rispettò l'unica limitazione alla

loro libertà, il paradiso creato da Dio iniziò ad essere percepito, perché una volta entrati nella dura realtà la mancanza del "paradiso perduto" iniziava a farsi forte. La necessità di libertà e sicurezza dovrebbe eauilibrata essere in modo che l'una non possa sopperire all'altra. Volerle avere entrambe è impossibile perché al crescere della prima la seconda decresce. Questa contraddizione porta l'uomo a questa disperata ricerca del "paradiso perduto". Nella realtà i problemi sorgono quando uno dei due fattori raggiunge l'estremo opprimendo l'altro. L'eccesso di libertà consentito ai pochi, porta alla repressione di molti. Viceversa, l'eccesso di sicurezza porta alla perdita di libertà, facile percepirlo in una dittatura dove per una ricerca estrema di ordine si priva la popolazione dei diritti fondamentali dell'uomo.

<<La mia libertà finisce dove comincia la vostra>> (Martin Luther King). È evidente dunque quanto la ricerca della comunità non sia affatto banale. Questa entità che si allontana più viene ricercata porta alla degenerazione del suo significato. Infatti, la realtà della comunità è che amplifica il problema che cerca di risolvere. I ghetti sono il perfetto esempio di questa degenerazione. Intere aree urbane ermetiche che impediscono il contatto con l'esterno. Vi sono due tipologie di ghetto: quello volontario, dove le persone decidono di insediarvisi per rifugiarsi dai pericoli esterni, e il ghetto reale, dove le persone vengono rinchiuse all'interno come scarti della società. La grande differenza è la libertà di scelta: abitare un ghetto volontario è una decisione volontaria a differenza di quello reale dove gli individui vengono gettati all'interno di questo circolo senza la possibilità di scegliere. Gli abitanti del ghetto volontario scoprono con sconcerto che quanto più sicuri si sentono dentro il recinto, più minaccioso appare l'esterno. Il loro isolamento si

questo tipo di ghetti "carceri senza mura". La vita nel ghetto non crea una comunità, perché non e condivisione, ma dalla paura del diverso, dall'odio reciproco. Gli estranei sono l'incarnazione dell'insicurezza stessa impersonificano consequenza l'incertezza che tormenta la nostra vita. Da un certo punto di vista, bizzarro quanto perverso, la loro presenza è incoraggiante, perfino rassicurante: le paure soffuse e frammentate, difficili da inquadrare e definire, hanno ora un bersaglio concreto su cui focalizzarsi; l'attenzione si sposta da qualcosa di irreversibile, a qualcosa contro cui è possibile intervenire. Come abbiamo accennato all'inizio del capitolo, Adam Smith (1776) sostiene che gli uomini siano motivati dalla self-preservation, cioè dall'autoconservazione. Le comunità odierne sono l'estensione della self-preservation. La paura del diverso spinge persone con lo stesso credo, idee, identità a

autoalimenta. Bauman definisce questo tipo di ghetti "carceri senza conseguenza si può affermare che l'unione di molte identità uguali crea una comunità, perché non nasce da uno spirito di fratellanza e condivisione, ma dalla paura del diverso, dall'odio reciproco. Gli estranei sono l'incarnazione stessa dell'insicurezza e di conseguenza impersonificano l'incertezza che tormenta la nostra vita. Da un certo punto di vista, bizzarro quanto perverso,

Bauman (2003) aspirava ad una "multiculturalità": persone con diversi credo racchiuse sotto il caldo abbraccio della comunità, ma il principio d'identità trasla questo concetto e lo trasforma in "multi-comunitarismo" dove invece di unirsi le persone si dividono e creano delle comunità isolate tra di loro per garantire la sicurezza ai propri appartenenti. Con il testo "voglia di comunità", Bauman pone in evidenza pregi, ma soprattutto derive e complessità del concetto di comunità e come il raggiungimento a livello pratico di essa sia un obiettivo così difficile.



II.II Che relazione c'è tra il mutamento di valori e la trasformazione urbana?

Questa domanda non è inedita ma, parallelamente ad una nuova sociologia urbana e geografia critica, si fece strada, negli anni Settanta del Novecento, una tesi riauardante l'avvento di una società post-industriale, quella che Bauman definisce post-moderna, secondo un approccio all'analisi urbana che prendeva le mosse dai mutamenti della composizione popolazione sociale della piuttosto che dai mutamenti nella produzione di spazio. La tesi può essere così riassunta: le trasformazioni industriali del XX secolo portano al declino del settore manifatturiero e della produzione di beni di consumo, si internazionalizzano e diffondono a scala globale venendo rimpiazzati, per quanto riauarda i Paesi occidentali capitalisti, dalla crescita del settore terziario, il quale si basa su di un aumento significativo di conoscenze e competenze certificate. Tale spostamento della struttura economica comporta, per i Paesi capitalisti avanzati, una trasformazione della struttura sociale: aumenta il peso delle classi medie composte in gran parte da lavoratori professionalmente e tecnicamente più competenti e istruiti (Semi, 2015).

< L'istruzione universalista, dopo aver avuto bisogno di una massa di istruttori, crea individui dal capitale umano crescente che non lavorano più nelle fabbriche, ma nella finanza, nel management, nella logistica, nella ricerca, nel mondo della cultura e del tempo libero >> (Ibidem, p.83).

La conoscenza riguarda anche l'avvento delle nuove tecnologie come il computer e altri processi di automazione.

< Queste professioni sociali e culturali formano quella che chiamerò la new cultural class; essa condivide una vocazione per il miglioramento della qualità della vita attraverso fini che sono puramente economicisti. Ha avuto la capacità di superare la suburbanizzazione, con un urbanesimo alternativo che è

servito a dar forma all'ambiente che veniva incontrato nella città centrale e di cui è al tempo stesso produttrice e consumatrice>> (Ley 1996, p.15)

Dal punto di vista demografico questa nuova classe media coincide con la generazione dei baby boomer, ossia i nati dopo la Seconda Guerra Mondiale, che hanno vissuto il '68 e hanno sviluppato visioni più liberali e libertarie in termini di differenze di genere, classe, razza e religione.

<>Figli dell'universalizzazione di diritti e consumi i baby boomer reagiscono [...] rivendicando il diritto alla differenza e ad una cittadinanza sociale definita dalla capacità di consumare>> (Semi, 2015, p.84).

L'insediamento della classe media nei quartieri popolari del centro città ha da un lato portato ad un aumento della qualità del costruito, ma, in assenza di politiche di salvaguardia da parte del settore pubblico, ha provocato un fenomeno di gentrificazione contribuendo allo spostamento delle famiglie più povere che prima vi risiedevano. L'internazionalizzazione del paese, la terziarizzazione dell'economia e in particolare lo sviluppo del cosiddetto "terziario avanzato" o "quaternario", cioè il terziario dominato dall'economia della ha causato un conoscenza cambiamento dei valori che, a loro volta, hanno determinato un habitus cioè l'identificazione selettiva degli oggetti di consumo e delle pratiche che li riquardano. Il fatto di determinare pratiche condivise e non, crea delle mappe di legittimità e illegittimità, causando disuquaglianze molto forti tra chi ha i mezzi per poter affermare i propri gusti e valori e chi non ne ha. La classe media vive perciò una contraddizione tra la sua idea di apertura, liberalista e cosmopolita e la ricerca di persone simili, costringendo chi è estraneo alla fuga.

David Ley (1996) sottolinea inoltre un certo modus operandi

p.191).

per quanto riguarda i meccanismi è contrassegnata recentemente dall'ideologia del localismo, il mercato, la filiera corta, il cibo biologico, la nostalgia verso un passato contadino sano e genuino, ma anche un proliferare di attività per il tempo libero come eventi, festival.

> Secondo diversi autori* e regioni che occupano una posizione gerarchica superiore nello scacchiere alobale si specializzano nella produzione di due elementi:

- significati culturali;
- spazio -e di conseguenza anche il simboli: questi costituiscono

Le grandi città come New York,

L nuovi colonizzatori si mobilitano a difesa dell'autenticità dei luoghi, del patrimonio architettonico e storico locale. Una volta però ottenuta la tutela di queali spazi, la classe media li modifica secondo i propri usi, la propria attività di consumo in primis. Quest'ultima

di gentrificazione: solitamente

viene mandato in avanscoperta

un manipolo di artisti il cui

ruolo è quello di pacificare

quartieri difficili, per permettere

tendenze estetiche e romantiche

di frazioni della nuova classe

media, il ruolo totemico che

viene attribuito agli artisti in

quanto creatori e innovatori,

trasforma lo spazio degli artisti in

una sorta di spazio sacro. Come

una casta sacerdotale in una

società secolare, l'aura artistica

ha ala capacità di trasformare

il significato e il valore dello

valore economico>> (Ley, 1996,

successivo insediamento di abitanti più tradizionali:<<Le

spazio: attraverso la sinergia tra investimento di capitali e

moneta di scambio commerciale che di identità sociale.

Molotch, Sassen, Scott, Storper, Zukin.

spazialmente per rendere possibile

la produzione e il consumo di

questa economia simbolica. Si

tratta di un nodo cruciale per

comprendere la gentrification

contemporanea perché le politiche

che incentivano le attività culturali

lo fanno per obiettivi specifici non

culturali come l'aumento della

base fiscale locale, attrazione di

turisti e nuovi residenti e come

soluzione ai problemi sociali

attraverso la sostituzione della

popolazione. La costruzione di

edifici iconici, firmati da archistar,

ha certamente un ruolo in questo

processo. Ciò che però può

mettere in crisi tale modello è

la sempre crescente mobilità: i

gruppi di residenti si muovono più

velocemente del tempo impiegato

a costruire un edificio e questo

potrebbe rendere inefficaci sul

breve e medio periodo alcune

politiche di attrazione. Così come

l'edificio iconico non produrrà

meccanicamente l'"effetto

Londra, Parigi, Berlino non sono solo le sedi in cui la cultura viene prodotta e da cui viene diffusa in tutto il globo, ma si trasformano Guggenheim"** come a Bilbao, la fiera internazionale o ancora lo scalo Ryan Air non porteranno deterministicamente ad un flusso di turisti o di nuovi residenti che spendano salari crescenti sulle strade dei quartieri riqualificati.

<< I simboli culturali hanno conseguenze materiali>> (Zukin, 1995, p.268).

Le nuove forme di disuguaglianza si basano sempre più sui consumi e su repertori simbolici. Come abbiamo già visto, i nuovi spazi del consumo sono legati in maniera diretta alla gentrification perché ali attori coinvolti nell'acquisto degli appartamenti ristrutturati sono gli stessi che producono, in qualità di stilisti, insegnanti, architetti, ma anche

Si parla di "effetto Guggenheim" auando le architetture spettacolari contribuiscono allo sviluppo economico di una città. È successo 15 anni fa nella capitale dei Paesi Baschi, Bilbao, con il museo Guggenheim, spettacolare edificio concepito come un colossale e sinuoso foalio di acciaio creato dall'architetto Frank O. Gehry. Il museo è stato il primo passo per trasformare l'ex centro industriale nel nord della Spagna in un'area fra le più visitate in Europa.

camerieri, baristi e avventori, la rappresentazione collettiva del consumo pubblico negli spazi urbani. Le vie costeggiate di bar e locali per la vita notturna di uno specifico quartiere, le fiere e i mercatini fanno parte di quelle attività che danno l'immagine di una città vivace, dinamica e attrattiva e sono un testo attraverso cui leggere le trasformazioni urbane contemporanee. L'interconnessione tra stili di vita, forme culturali e produzione di spazi poggia le basi da un lato sullo sviluppo della civiltà postmoderna, che compone la propria identità attraverso il consumo, dall'altro sull'intensificarsi della mobilità internazionale di migranti e turisti. La maggior componente multietnica nella città ha condotto ad un'esaltazione dei regionalismi e al rifiuto della normalizzazione e standardizzazione delle pratiche di consumo, afferenti ad esempio al modello di vita suburbana, in luogo di una visione dichiaratamente aperta e cosmopolita: la classe media rifiuta di essere etichettata come classe sociale e insiste

sulla sua irriducibile differenza e individualità. L'estetizzazione delle pratiche di consumo è una doppia produzione di cultura urbana: in primo luogo, di spazi dove questo consumo si compie, in secondo luogo, la visibilità di queste pratiche alimenta l'economia simbolica. L'ambiguità di questo tipo di trasformazione è che, pur volendosi cosmopolita e accessibile a chiunque, non può per definizione includere ogni abitante della città. L'interrogativo che si pone dunque è quello di sapere chi ne usufruirà e chi ne rimarrà escluso (Semi, 2015).

La libertà al consumo di epoca post-moderna porta in seno un'altra contraddizione: da un lato il marketing di nicchia come negozi vintage, birrerie artigianali, pasticcerie siciliane, dall'altra la produzione massificata di marchi transnazionali. Entrambi i settori, la bottega che vende abiti in cotone biologico così come l'outlet di Zara, hanno come effetto quello di spazzare via la piccola merceria o la ferramenta, ossia il commercio

locale tradizionale. Sono capitali economici, ma anche sociali, dal momento che individuano reti sociali distinte. Si tratta di un fenomeno di gentrificazione commerciale che, come avviene per quella residenziale, corrisponde ad una sostituzione della popolazione commerciale precedente. Tale cambiamento non è né necessariamente negativo né positivo, l'importante è capirne le conseguenze, ossia il fatto che certi servizi che spesso corrispondono ad una riqualificazione, non sono per tutti graditi, come per un pensionato che vede trasformato il macellaio di fiducia in un bar alla moda.

Ma perché questo fenomeno avviene in alcuni quartieri e in altri no? Vi sono diversi fattori che possono concorrere:

• Questione economica: secondo il cosiddetto rent gap, i quartieri rigenerati sono quelli che hanno frontiere di profittabilità più alte, in cui ad un investimento dato corrisponde il maggior ritorno

economico possibile.

Questione spaziale: urbani ambienti dell'insediamento devono centralità avere una un'attrattività, devono prestarsi alle funzioni che vi si insedieranno, cosa che può non essere frutto della pianificazione ex-post. Importante è anche il valore associato all'utilizzo di un determinato tipo di spazio in un particolare momento storico-culturale, come ad esempio l'uso di garage come spazi di produzione e vendita, gallerie d'arte, secondo un'estetica contemporanea.

I pianificatori devono tenere conto quindi sia del mercato, delle preferenze dei consumatori e degli effetti di retroazione sullo spazio che vengono provocati dalla popolarità di un quartiere o di una strada. La sola dimensione economica non spiega il perché di una scelta locazionale rispetto ad un'altra, se non unita ad una dimensione culturale e valoriale.

Il cambiamento dei rapporti familiari, come il passaggio da una società patriarcale ad una società più paritaria ed una maggiore presenza femminile sul mercato del lavoro, ha portato, insieme ad altri fattori, ad abbandonare il pendolarismo suburbano in luogo di un ritorno in città e alla ricerca di servizi di prossimità.

59

UOMO MODERNO

- MODELLO ECONOMICO INDUSTRIALE
- COLLASSO DELL'ANCIÉN REGIME

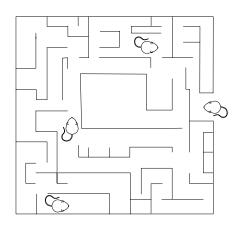
 PAURA DELL'INCERTEZZA ESORCIZZATA

 DA UNA RIGIDA REGOLAMENTAZIONE

 —> (PANOPTICON)
- NORMALIZZAZIONE E CONFORMISMO
- STANDARDIZZAZIONE delle PRATICHE DI CONSUMO
- PROPRIETÀ PRIVATA COME STATUS SOCIALE
 - IDENTITÀ CONFORME ALLA NORMA
- FUNZIONALISMO E STANDARDIZZAZIONE DEGLI SPAZI DELL'ABITARE

(villetta suburbana)

- IMPORTANZA DEL NUCLEO FAMIGLIARE



UOMO POST MODERNO

- LIBERISMO ECONOMICO

- RESPONSABILITÀ INDIVIDUALE

SENSO DI INADEGUATEZZA

- IDENTITÀ SI CREA ATTRAVERSO IL CONSUMO - ESTETIZZAZIONE DEL CONSUMO COMUNITÀ ESTETICA

- UOMO SPERSONALIZZATO E DETERRITORIALIZZATO

 - PERDITA DELL'IMPORTANZA DEL NUCLEO FAMIGLIARE



UOMO CONTEMPORANEO

LA SHARING ECONOMY
CERCA DI STABILIRE NUOVI VALORI:

CONDIVISIONE RIUSO SOSTENIBILITÀ COMUNITÀ

TUTTAVIA PER ADESSO SEMBRA SUBIRE ANCORA L'INFLUENZA DEL MODELLO PRECEDENTE

QUALI SPAZI?

II.III La gentrificazione in Italia

A partire dagli anni Novanta del delle città che stava mutando. secolo scorso, le città italiane affrontato problemi hanno comuni quali:

- La deindustrializzazione
- La terziarizzazione
- La perdita di popolazione nei comuni centrali l'invecchiamento della rimanente
- L'obsolescenza infrastrutturale

Si è trattato di questioni spesso dovute interrelate ad un della cambiamento struttura economica mondiale che è passata da una preponderanza del settore manifatturiero, allo sviluppo del terziario. Le consequenze sono state l'abbandono degli edifici industriali, che sono andati costituire dei vuoti urbani e delle cesure all'interno del tessuto cittadino; le infrastrutture, anch'esse legate in gran parte all'industria, dovevano essere rinnovate e riorganizzate. Le politiche territoriali, dunque, sono andate ad intervenire in ambito di integrazione spaziale e sociale

La deindustrializzazione ha poi portato ad una diminuzione delle classi popolari operaie all'interno dei confini amministrativi del comune centrale, in luogo di famialie riconducibili alla borghesia e alla classe media guardiamo impiegatizia. Se la tabella, frutto dell'analisi censuaria di Barbagli e Pisati (2012, p.295)*, notiamo che in Italia, dagli anni Sessanta agli inizi del Duemila, la percentuale di residenti di classe operaia è diminuita del 34,7%, mentre la percentuale di appartenenti alla classe media e la borghesia è aumentata del 37,3%. Mentre prima i centri storici erano abitati prevalentemente dalla classe operaia, nel Duemila il processo si è invertito a favore della borghesia, andando a formare dei gruppi più misti dei precedenti, ma comunque formati da classe media o superiore.

2. Tabella: Classe sociale di appartenenza della popolazione occupata in Italia e nelle grandi città italiane, 1881-2001 (%).

Fonte: M. Barbagli, M. Pisati, Den							na il Mulino	, 2012
	1881	1931	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Italia								
Borghesia	-	-	-	-	-	-	8,8	12,4
lmp. e lib. prof.	-	-	-	1,4	1,9	3,4	7,0	7,4
Dirigenti	11,0	11,6	11,6	12,7	20,5	27,4	1,8	5,0
Classe media imp.	11,0	11,6	11,6	12,7	20,5	27,4	27,7	29,0
Piccola borghesia	30,7	46,9	38,8	30,2	24,5	19,7	20,5	19,3
Agricoltura	18,7	31,5	28,0	18,2		5,4	3,7	2,5
Industria	9,1	7,2	4,5	4,5	5,5	4,7	5,6	3,0
Servizi	2,8	8,2	6,2	7,5	9,1	9,6	11,1	13,8
Classe operaia	58,4	41,5	49,6	55,7	53,1	49,6	43,0	39,2
Agricoltura	34,9	12,2	13,6	10,6	7,0	5,4	3,3	1,4
Industria	17,5	22,7	25,2	32,7	32,6	27,8	21,9	10,7
Servizi	6,0	6,6	10,8	12,4	13,6	16,4	17,8	27,1
Totale	100	100	100	100	100	100	100	100
n. (migliaia)	15.980	17.651	19.577	19.592	18.832	20.246	21. 323	20.994
Grandi città italiane								
Borghesia	_	_	_	_	6,5	14,6	19,1	27,1
lmp. e lib. prof.	_	_	_	2,6	2,8	4,8	8,5	9,5
Dirigenti	21,1	26,0	28,5	28,2	3,7	9,8	10,6	17,6
Classe media imp.	21,1	26,0	28,5	28,2	32,8	33,3	36,3	36,8
Piccola borghesia	25,4	19,8	14,8	13,6		12,0	14,7	15,2
Agricoltura	2,5	2,7	1,7	1,0	0,6	0,5	0,3	0,4
Industria	14,2	5,	4,7	3,9		2,7	3,4	2,2
Servizi	8,7	11,7	8,3	8,7	9,1	8,8	11,0	12,6
Classe operaia	53,6	54,2	56,7	55,5	46,7	40,1	29,8	20,8
Agricoltura	4,5	3,2	1,5	1,3	0,7	0,8	0,4	0,4
Industria	28,5	34,7	30,2	31,2	24,6	17,8	11,1	5,0
Servizi	20,7	16,4	25,0	23,1	21,4	21,5	18,3	15,4
Totale	100	100	100	100	100	100	100	100
n. (migliaia)	1.183	2 .537	2.855	3.243	3.525	3.569	3.463	3.140

La tesi di Marzio Barbaali e Maurizio Pisati è basata sui dati censuari disponibili dal 1881 al 2001 ed illustrata nel libro Dentro e fuori le mura: città e gruppi sociali dal 1400 a oggi, Bologna, Il Mulino, 2012.

la scomparsa progressiva delle classi popolari, o perché queste sono cresciute economicamente trovando lavoro nel settore Housing Database (AHD) sulla dei servizi, o perché hanno abbandonato volontariamente panorama urbano. gentrificazione italiana, differenza di Stati Uniti d'America e della Gran Bretagna, non è della percentuale di proprietari coincisa con lo spostamento delle classi più agiate dai suburbi ai centri, ma è mutuata gradualmente la composizione interna degli abitanti in seguito a dinamiche generazionali, lavorative e di classe. In un quadro generalizzato di perdita della popolazione, chi è rimasto all'interno è chi ha potuto garantire ai figli un'istruzione in modo che essi potessero poi accedere ad occupazioni inerenti all'economia terziaria dei servizi.

Analizziamo quindi le pratiche di accesso alla casa, facendo riferimento alla tendenza italiana di acquistare gli immobili. Dagli anni Settanta in poi infatti, i capitali hanno incominciato ad

Riassumendo, il risultato è stato essere investiti massimamente in prodotti finanziari e attività immobiliari. Osservando grafico redato dall' Affordable distribuzione della proprietà abitativa*, si può notare che l'Italia, tra i paesi presi in analisi, si pone subito dopo le nazioni dell'est Europeo dal punto di vista senza mutuo. Si registra infatti un 57.6% di proprietari, a cui si aggiunge il 14.2% su cui ancora pende un mutuo, per un totale di 71.8%. Le abitazioni affittate da privati sono il 14.5% del totale, mentre il 4% rappresentano gli affitti a prezzi di mercato ridotti dovuti a sussidi o abitazioni e strutture il cui affitto è stabilito per legge. Queste quote cambiano in maniera significativa se ci riferiamo ai grandi centri urbani, dove la porzione di affittuari aumenta, così come la domanda

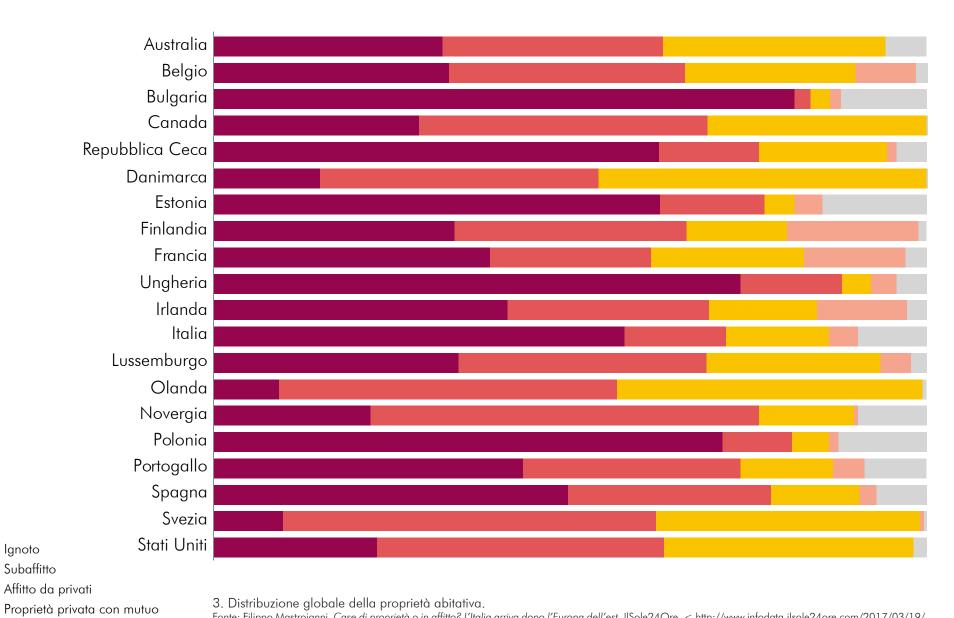
e i prezzi. Le cause vanno ascritte ad una congiunzione di fattori: la domanda crescente di beni immobiliari, la crescita non della popolazione, ma delle famiglie all'interno di essa, la diminuzione di politiche di housing sociale, l'aumento concomitante di prodotti finanziari rivolti alle famiglie, connessi a dispositivi giuridici concilianti. Altra componente di questo scenario è il trasferimento transgenerazionale di auesto tipo di bene. Il auadro che risulta è quello di un "affare di famiglia" che costituisce uno dei pilastri del modello mediterraneo di welfare, attraverso interazione tra stato, che ha compiuto scelte neoliberali nelle diverse declinazioni scalari e territoriali. mercato, sia immobiliare che finanziario, e famiglie.

Filippo Mastroianni, Case di proprietà o in affitto? L'Italia arriva dopo l'Europa dell'est. IISole24Ore, < http://www.infodata.ilsole24ore. com/2017/03/19/case-proprieta-affitto-litalia-arriva-leuropa-dellest/ >, [consultato il (18/11/2018)]

DISTRIBUZIONE GLOBALE DELLA PROPRIETÀ ABITATIVA

Ignoto

Proprietà privata



3. Distribuzione globale della proprietà abitativa. Fonte: Filippo Mastroianni, Case di proprietà o in affitto? L'Italia arriva dopo l'Europa dell'est, IlSole24Ore, < http://www.infodata.ilsole24ore.com/2017/03/19/ case-proprieta-affitto-litalia-arriva-leuropa-dellest/ >, [consultato il (18/11/2018)]

II.IV Quali derive e quale possibile

strategia.

Semi (2015) lo sviluppo urbano contemporaneo assume carattere disneyano*, una vera e propria azienda produttrice di spazio e fornitrice di servizi globali localizzati, poiché trasforma l'area " di pregio" e la sua memoria collettiva in isomorfa proprietà pubblica o, molto più spesso, privata, di "qusto internazionale", destinata alle classi sociali ed economiche gentrificatrici, ovvero alla new cultural class produttrice e consumatrice di un urbanesimo alternativo, ai cui bisogni si adatta la città riplasmata in habitus metropolitano economico. culturale e affettivo. Le città in cui viviamo, i loro quartieri, le loro aree, hanno una natura disequale che si può misurare anche <<nello iato tra bisogni attuali e immaginario urbano>>(Semi, 2015), nei processi comunicativi,

Secondo la tesi di Giovanni nelle esperienze di consumo omologate che destrutturano l'identità e l'identificazione degli spazi sapientemente venduti al marketing urbano, ma spesso deprivati delle proprie radici culturali. Le rotte geree low-cost e i dispositivi tecnologici ci mettono nella condizione di poter visitare città come Copenaghen, Berlino, Barcellona, Lione e Venezia, come tante altre città in Europa e nel Mondo, facilmente e a poco prezzo. Ma tale facilità ha anche una componente sociale: i quartieri in cui ci rechiamo hanno nomi diversi, ma si assomigliano tutti e sempre di più. Le città <<mosse dalla volontà di apparire diverse producono sempre nuovi musei d'arte contemporanea, festival d'arte, distretti hipster e caffè>> (Zukin 2010, p.251). Studiare la gentrification significa perciò saper riconoscere come i meccanismi socio-economici globali hanno influenzato gran parte dei processi di rigenerazione urbana, e, al contrario, farsi promotori di una progettazione capace di concentrarsi sulla ridefinizione

di spazi, pur mantenendone la trasferirsi. Il secondo processo, specificità.

Si è visto come la gentrificazione sia spesso esito di politiche di trasformazione urbana che hanno come effetto l'allontanamento o il mutamento dei profili dei residenti, da un lato perché spesso le riqualificazioni riducono l'offerta di unità abitative per tutti quei nuclei familiari che non si possono permettere di accedere ad altri mercati, ossia la proprietà o l'affitto privato, dall'altro vi è tuttavia la spinosa questione metodologica riguardo misurazione del numero assoluto di coloro che vengono realmente toccati da questi allontanamenti. Questo secondo aspetto può essere chiarito distinguendo tre processi differenti (Gans, 1962): Il primo riguarda tutti coloro che abitavano in un luogo e poi, per via della demolizione dell'immobile o dell'acquisto da parte di privati, dell'aumento dell'affitto, o ancora per il mutamento delle condizioni sociali e dei servizi, sono stati indotti a

definito dal lessico anglosassone exclusionary displacement, che potremmo tradurre con "allontanamento preventivo", sta ad indicare << l'impossibilità per una determinata fascia di popolazione di insediarsi nelle aree riqualificate, a causa dello smisurato aumento dei prezzi, o di pratiche discriminatorie che non consentono una mobilità spaziale reale>> (Semi, 2015, p.184). Il terzo processo dà ragione del fatto che le politiche di rigenerazione intervengono anche sul mutuare del panorama e dell'economia produttivo locale, e, di consequenza, sul profilo dei lavoratori che, se non si inseriscono nel nuovo sistema, rischiano non solo di essere allontanati da un quartiere, ma di perdere il lavoro e così anche la condizione abitativa, ovunque essa sia.

Gli strumenti per arginare il problema possono essere ricavati da un cambiamento strategico di politiche urbane con lo scopo

Termine che ha origine da Walt Disney, produttore e regista cinematografico, specializzato nel campo del cartone animato, esso viene usato con valore figurato per indicare qualcosa "di un'ingenuità e di un candore spesso eccessivi e fastidiosamente ostentati" (Dizionario Italiano, La Repubblica).

di indagare se e in che modo la condivisione possa davvero diventare strumento di resilienza interdipendenza urbana. economica e cooperazione sociale. Tale approccio può e deve essere integrato nell'azione di riqualificazione, così da sfatare il mito della presunta propaganda civilizzatrice di ripristino dell'ordine sociale in vece di una reale fusione tra diversi gruppi.

Nel 1800 solo il 3% della popolazione mondiale viveva in città. Questa cifra è salita al 50% oggi e si prevede che la popolazione urbana mondiale raggiungerà il 70% entro il 2050. L'umanità perciò si troverà di fronte ad un bivio: riuscire a vivere nelle città, rivedendo il proprio sistema di insediamento, approvvigionamento delle risorse e produzione, oppure entrare profondamente in crisi. Come abbiamo visto A. Smith sosteneva che il perseguimento dei propri interessi potesse portare ad un mercato più efficiente e più equo, al fine di ottenere un miglior tenore

di vita per la società. Questo ideale con il tempo però ha condotto ad una frenetica ricerca di identità attraverso marchi, prodotti e servizi sino a diventare un sistema di consumismo insaziabile. Dagli anni Cinquanta del Novecento in poi, la società ha iniziato a percepire sé stessa come insieme prima di consumatori, poi di cittadini. I valori della collettività e della comunità sono stati sostituiti da una mentalità individualistica, dove l'autosufficienza è stata venduta come parte del mito del "uomo che si è fatto da solo", quindi dell'auto-realizzazione. Oggi questo modello sta per essere via via abbandonato, grazie alla consapevolezza che un sistema di consumo volto a perseguire un progresso continuo, pur utilizzando risorse limitate, non è più perseguibile. Perciò si cerca di massimizzare il profitto da ciò che si acquista e da ciò che non si acquista. Il sistema di pensiero incentrato sull'individuo si sta evolvendo nella comprensione del fatto che bene individuale e collettivo sono strettamente

interconnessi: è nel mio interesse surriscaldamento globale, così come è nel mio interesse partecipare alle elezioni politiche. L'idea di condivisione è sempre più diffusa nelle nuove generazioni tramite chats, forums, caricando contenuti condivisi come musica, film, libri, attraverso azioni che vengono compiute quotidianamente. La nuova comunità si costruisce su un network per cui qualsiasi persona, anche la più isolata, può trovare un gruppo che condivida i suoi interessi, ad esempio è possibile che un certo tipo di azione sia finanziata da una collettività crowdfundina. attraverso Ciò testimonia la capacità dei gruppi virtuali di produrre effetti reali cosicché i concetti stessi di comunità e vicinanza vengano ridefiniti ed estesi. Negli ultimi duecento anni le risorse naturali sono state largamente impoverite, sono stati emessi nell'atmosfera grandi quantità di gas inquinanti e sono state prodotte tonnellate di rifiuti che sopravvivranno ad una o più generazioni. Il sistema

di consumo in uso è destinato a collassare, a meno che non vi sia un cambiamento di rotta che porti a convogliare gli intenti verso la creazione di nuove pratiche sociali volte alla salvaguardia della qualità della vita per le generazioni future. Il consumo collaborativo è un modello che potrebbe concorrere a questo obiettivo, poiché in grado di bilanciare gli interessi individuali con quelli della comunità e con i temi di salvaguardia ambientale, concentrandosi sulla condivisione di infrastrutture, edifici pubblici, luoghi di lavoro, ma anche pratiche come la produzione di cibo e la gestione delle risorse naturali.

Nell'ambito specifico della residenza, una nuova stagione di politiche per la casa, cosciente dei nuovi modelli di famiglia, delle nuove forme di abitare e di lavoro, della crescente mobilità, consapevole delle implicazioni ambientali e sociali del costruito. non è da attuarsi necessariamente attraverso l'ulteriore consumo di suolo o nuove edificazioni, anzi, essa deve prevedere un forte ripensamento dell'attuale patrimonio edilizio, pubblico e privato. Deve compiersi in maniera critica verso il contesto storico-geografico in cui si colloca, evitando la ripetizione modello standardizzato del diffuso di complesso residenziale con piano terra commerciale e parcheggio pertinenziale, a maggior ragione considerato che la gentrificazione è anche un fenomeno commerciale, per cui a quartieri elitari si affiancano servizi di consumo altrettanto esclusivi e ricercati.



4. Gentrificazione commerciale come rischio della turistificazione e disneyficazione urbane.

Fonte: https://flipboard.com/@2020x/culture-r32gmpgdz



Capitolo III

Airbnb, nascita ed evoluzione

III.I Che cos'è Airbnb

un'applicazione per dispositivi mobili che mette in contatto persone in cerca di un alloggio o di una camera, con altre che disponaono di stanze o interi appartamenti, ville, castelli. dimore storiche e molto altro. Il tutto offerto per la maggior parte da semplici privati. Oggi è il servizio numero uno al mondo di affitti short term, si è esteso a più di 81.000 città ed è stato utilizzato da più di 300 milioni di utenti. La società è attualmente la seconda start-up degli USA, valutata per 31 miliardi di dollari*.

Airbnb nasce nel 2007 dall'idea di due giovani designer neolaureati, Brian Chesky e Joe Gebbia, i quali, messi alle strette da una richiesta di aumento di affitto del 25%, decisero di affittare gli spazi non utilizzati della propria casa offrendo tre letti gonfiabili dove dormire e la colazione.

Airbnb è un portale online e L'occasione si presentò grazie ad una conferenza annuale di design molto famosa, durante la quale la città di San Francisco era sistematicamente satura di prenotazioni. Poiché giudicarono pubblicare banale troppo un annuncio su Craiglist**, pubblicizzarono l'offerta su un sito creato da loro con le relative fotografie di questi letti gonfiabili, da cui il nome "air" per il sito "airbedandbreakfast.com" a quel tempo ancora molto rudimentale.

> Pensarono che, affittando una stanza in casa loro, non solo avrebbero avuto un ritorno economico. anche ma possibilità di conoscere molti designer come loro a cui mostrare la città e con cui stringere dei contatti. La prova andò molto bene, di consequenza decisero di rendere quest'idea una start-up,

From: joe

Date: September 22, 2007

To: Brian

Subject: subletter

brian

I thought of a way to make a few bucks - turning our place into "designers bed and breakfast" - offering young designers who come into town a place to crash during the 4 day event, complete with Wifi, a small desk space, spleeping mat, and breakfast each morning. Ha!

ioe

What's New with Airbnb in 2018?. Forbes, < https://www.forbes.com/sites/ johnnyjet/2018/03/05/whats-new-with-airbnb-in-2018/#6c8688da44b8> (consultato il [21/03/2018])

Craigslist è un portale che ospita annunci dedicati al lavoro, eventi, acquisti, incontri e vari servizi. Il servizio è stato creato da Craig Newmark nel 1995. Inizialmente ali annunci comprendevano soltanto l'area di San Francisco, ma nel 1996 è diventato un servizio basato sul web e ha iniziato ad espandersi ad altre città degli Stati Uniti. Attualmente copre circa 70 paesi.

^{1.}E-mail di Joe Gebbia che ha dato inizio ad Airbnb. Fonte:https://www.ted.com/talks/joe gebbia how airbnb designs for trust#t-172971

e da lì in poi iniziò un percorso molto difficile. A Brian e Joe si unì Nathan Blecharczyk, il cofounder tecnico, ma la situazione restò bloccata: lavorarono per un anno alla progettazione del sito, senza però trovare investitori interessati, né un sufficiente numero di iscritti, avendo in un anno soltanto due prenotazioni, si indebitarono. Siccome nel 2008 c'era la convention dei democratici a San Francisco, pensarono, attraverso il manipolo di utenti disposti ad affittare la propria casa che avevano accumulato in quell'anno, di creare delle scatole di cereali che in aualche modo richiamassero i due candidati, in modo da offrire agli utenti del proprio servizio non solo la possibilità di affittare casa, ma anche una colazione particolare. Il tutto fece un sacco di clamore, perché le scatole di cereali customizzate che avevano ideato, "Obama O's" e "Cap'n McCain's", divennero "virali" e riuscirono perciò a vederle tutte, ripagando, con il ricavato pari a

30'000 dollari, i debiti contratti

per finanziare la start-up.

Nel 2009 ebbero il primo finanziamento di 20'000 dollari da parte di Paul Graham, fondatore dell'azienda di "start-up funding" Y Combinator. Il fatturato di 200 dollari a settimana però non garantiva un guadagno, compromettendo le possibilità crescita. Ribattezzarono il business Airbnb e presto Seguoia, impresa di venture capital, garantì loro un capitale di 600'000 dollari. Tuttavia non tutti erano così impressionati dal modello di business di Airbnb. La giovane start-up fu infatti respinta da Fred Wilson della Union Saugre Ventures, che si dimostrò scettico nei confronti della possibilità che esistessero persone realmente disposte ad aprire la propria casa a sconosciuti e preoccupato dal fatto che a dirigere la start-up fossero due designer, nonostante la presenza di Blecharczyk, ingegnere con un solido background in tecnologia. Chesky spiega che per molti è stato difficile vedere il potenziale dell'azienda perché ritenevano

che essi fossero capaci solo di rendere i contenuti gradevoli, mentre probabilmente sono state proprio le competenze di problemsolving del designer, in grado di trovare soluzioni innovative e inaspettate ai problemi reali come le scatole di cereali presidenziali in edizione limitata, a sostenere gran parte della strategia di crescita di Airbnb.

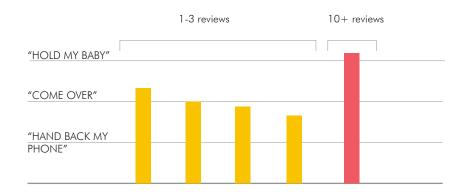
In un'intervista*, Joe Gebbia ha rivelato che lo scetticismo degli investitori e delle persone riguardo alla possibilità di affittare la propria casa, il bene privato per eccellenza, a degli sconosciuti, è stata una questione spinosa da affrontare. Fin da piccoli infatti veniamo educati al binomio sconosciuto uguale pericolo. Gebbia si è quindi interrogato su come poter creare uno spirito di fiducia attraverso il progetto della piattaforma: < < A well-designed reputation system

is the key for building trust>>. Progettarono a tal fine un sistema di recensioni tra hosts, coloro che ospitano, e guest, coloro che vengono ospitati. Un'indagine della Standford University ha poi mostrato come ci fidiamo di più delle persone che ci somigliano (provenienza, classe sociale, età, interessi) e meno di quelle totalmente diverse. Con il sistema di reputazioni però questo meccanismo può essere invertito: se si hanno meno di tre recensioni non cambia nulla, ma se ve ne sono più di dieci, queste possono cambiare la percezione che si ha dell'altro; << High reputations beats high similarity>>.

Altro strumento per cementare la fiducia ed incentivare un host ad accettare la prenotazione è la lunghezza del messaggio che gli viene inviato: è stato statisticamente dimostrato come messaggi di una certa lunghezza, dal contenuto amichevole e aperto, favorissero l'interazione e la nascita di un sentimento di affidabilità tra due sconosciuti. In

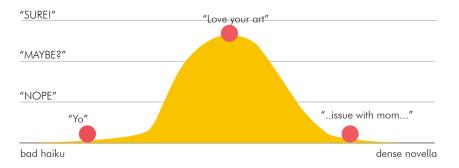
^{*} Joe Gebbia, How Airbnb designs for trust, Ted, https://www.ted.com/talks/joe_geb-bia_how_airbnb_designs_for_trust#t-172971 (consultato il [20/03/2018])

base a ciò hanno dimensionato la casella per i messaggi accompagnandola con alcune domande di suggerimento per strutturare il contenuto. Il tutto è nato dalla credenza che con il giusto design avrebbero potuto sconfiggere il pregiudizio sociale "sconosciuto uguale pericolo".



2. Reputazione

Fonte: https://www.ted.com/talks/joe_gebbia_how_airbnb_designs_for_trust#t-172971



3. Lunghezza del messagio

Fonte: https://www.ted.com/talks/joe_gebbia_how_airbnb_designs_for_trust#t-172971

Integrazione con la piattaforma Craiglist

Sebbene Airbnb distinguersi dalla più banale e anonima Craiglist, essa aveva che gli mancava: qualcosa una massa critica. Airbnb era cosciente, grazie alla propria diretta tramite esperienza е un'analisi mercato, che Craiglist era il portale dove coloro che volevano qualcosa dall'esperienza diverso alberghiera standard cercavano inserzioni, in altre parole si trattava del mercato di riferimento di Airbnb. Per attingere a questo mercato ha offerto agli utenti che avevano pubblicato sul loro sito, di postare il proprio annuncio anche su Craiglist, senza che quest'ultimo dovesse pagare alcuna commissione a riquardo. I vantaggi dell'integrazione tra i due portali furono numerosi. Innanzitutto gli annunci di Airbnb erano di gran lunga superiori alle altre inserzioni, più personali, con descrizioni migliori e foto più belle, quindi più interessanti per gli utenti di Craiglist in cerca di un alloggio per le vacanze. Una volta che un utente decideva di effettuare

volesse un passaggio di piattaforma, affittando l'appartamento o la stanza su Airbnb, questo era in seguito più propenso ad ignorare il vecchio portale e a prenotare direttamente sul nuovo Non solo, ali affittuari hanno incominciato ad avere più prenotazioni e guadagnare di più, cosa che li ha portati a non appoggiarsi più al servizio concorrente. Un ulteriore sistema che ha adottato Airbnb per trasferire gli utenti di Craiglist sul loro portale è stato quello di contattare chiunque postasse un annuncio di affitto di una proprietà in privato in forma anonima per convincerlo a pubblicare l'inserzione sul loro sito. In entrambi i casi il risultato è stato che in breve tempo la piattaforma ha visto crescere il proprio bacino di utenza quasi senza alcun costo.

L'esperienza perfetta

Quando Brian Chesky e Gebbia pubblicarono per la prima volta il loro loft offrendo pernottamento e colazione, promettevano più di un semplice letto in cui dormire. Essi volevano offrire un'esperienza più coinvolgente e significativa della proposta alberghiera canonica. Nel 2009, mentre la società stava cercando dei nuovi spazi per il proprio ufficio, Chesky si concentrò sulle inserzioni per raccogliere dati di prima mano sul servizio. Egli notò che la città in cui fino ad allora avevano riscosso minor successo era New York e capì anche il perché: le foto che accompagnavano gli annunci erano buie, fatte per lo più con le fotocamere a bassa qualità dei cellulari. I due designer decisero di affittare una macchina fotografica da cinquemila dollari e recarsi porta a porta per scattare foto professionali di quante più inserzioni newyorkesi. L'esito fu che le prenotazioni aumentarono del doppio o del triplo e alla fine del mese il fatturato era raddoppiato. Ciò ha condotto ad un programma

di fotografia Airbnb, lanciato ufficialmente nell'estate 2010, grazie al quale ali host potevano richiedere un professionista che venisse a fotografare il loro spazio. Inizialmente assunsero 20 fotografi, ma nel 2012 il numero raggiunse la quota di 2000 freelance impiegati da Airbnb per contribuire a circa 13'000 annunci in sei continenti. Le fotografie professionali hanno avuto un ruolo strategico anche nel consolidamento della fiducia. poiché era anche un modo per verificare gli indirizzi. Oltre a questo miglioramento, nel 2011 la società ha introdotto Airbnb Social Connections, che sfrutta i social graph* degli utenti

^{*} Il Social Graph è la rappresentazione grafica dei legami che avvengono tra i nodi in una rete di relazioni sociali. I nodi sono gli attori sociali, siano essi individui, o organizzazioni (società, entità di comunicazione finalizzate ad un servizio come Media, Web Site, etc.). I legami sono le relazioni che avvengono tra i vari nodi.

Going for Global

Facebook Connect*. tramite Quando Social Connections è abilitato, vicino agli annunci vengono mostrate le connessioni reciproche, amici che sono stati ospitati dall'host o in comune con l'host, o ancora se si è frequentato la stessa università. Il servizio può essere disattivato e attivato facilmente e le connessioni sono visibili soltanto a chi accede tramite Facebook Connect.

Nell'estate 2012 Airbnb ha ridisegnato il proprio introducendo una nuova funzione, la lista dei desideri, che permette di salvare in una bacheca virtuale tutte le inserzioni che più ti interessano. Solo quattro mesi più tardi, il 45% degli utenti aveva creato la propria lista dei desideri, il cui numero aveva superato il milione. L'ottimizzazione avvenne quando decisero di cambiare la

stella generica, cliccando sulla quale l'annuncio veniva aggiunto ai "preferiti", in un cuore. Il coinvolgimento aumentò 30% come conseguenza di quel semplice cambiamento, indizio che ha mostrato il potenziale per qualcosa di più grande. Quel potenziale era aspirazionale piuttosto che utilitaristico, ovvero l'idea di creare un sito che andasse oltre la semplice ricerca di alloggi. Le liste dei desideri sono funzionali, progettate per facilitare il confronto tra diversi annunci e per essere condivise, ma parlano anche del potenziale aspirazionale del cuore, dando cioè agli utenti un motivo per visitare il sito non solo quando stanno cercando di prenotare una stanza, ma anche quando il lavoro è noioso o il tempo è opprimente. Gli utenti possono visitare le proprie liste dei desideri oppure quelle create da Airbnb stesso, come mezzo di fuga dal quotidiano, sfogliando elenchi curati e stravaganti.

dai primi giorni AirBed&Breakfast, quando fondatori ricevevano e-mail da persone di tutto il mondo che richiedevano l'espansione del sito nei loro Paesi, ali utenti internazionali hanno avuto un ruolo significativo nella crescita di Airbnb. Nel maggio 2011, con l'acquisizione del concorrente tedesco Accoleo, la società ha aperto il primo ufficio europeo ad Amburgo, in Germania. Nella primavera successiva, Airbnb ha acquisito il suo più grande concorrente con sede nel Regno Unito Crashpadder, giusto in tempo per le Olimpiadi estive del 2012 a Londra. L'accordo chiusura prevedeva la concorrente inglese, ma Airbnb ha voluto anche estendere il servizio clienti 24 ore su 24, una agranzia di 30'000 £ (pari allora a 1'000'000 \$) sul furto, e la popolare opzione di fotografia professionale per convincere ali inserzionisti di Crashpedder (1700 con sede a Londra) a trasferire i loro annunci su Airbnb. Quello stesso anno la start-up ha

aperto uffici in tutta Europa, non solo a Londra, ma anche a Parigi, Barcellona e Milano*.

Nell'agosto 2014, Rebecca Rosenfelt, Product Manager per Airbnb, ha tenuto un discorso dal titolo "Going for Global", in cui ha delineato alcune delle strategie di crescita internazionale della società. Sebbene al tempo Airbnb fosse già una start-up affermata negli Stati Uniti, così non era in molti altri Paesi del mondo. L'apertura verso nuove frontiere è stata particolarmente impegnativa dal momento che quello di Airbnb è un mercato a due facce in cui bisogna al contempo far crescere domanda e offerta. La seconda è particolarmente critica poiché si tratta, come abbiamo già detto più volte, di convincere le persone ad aprire la propria casa a degli sconosciuti. Rosenfelt distingue due tipologie di crescita: la "crescita immacolata", che si basa su un'azione a distanza, e uno

Facebook Connect è un sistema di autenticazione che permette ad utenti già registrati su Facebook di autenticarsi senza richiedere l'inserimento di nome, email, e altre eventuali informazioni. Esso si basa sul medesimo concetto del SSO (Single Sign On) in cui una autorità si fa da "garante" per l'utente, senza chiedergli di inserire su un altro portale i suoi dati.

Ryan Lawler, Amidst Reports Of New Funding, Airbnb Growth Accelerates In Europe, TechCrunch, https://techcrunch. com/2014/03/20/airbnb-big-in-europe/> (consultato il [27-03-2018])

sviluppo che avviene direttamente sul campo. La prima ha come azioni strategiche:

- un principio di trasmissione virale in modo tale che vi sia uno sviluppo incrementale spontaneo, banalmente riassumibile nel paradigma del "passaparola";
- la SEO (Search Engine Optimization) che serve a massimizzare la rilevanza che ha il sito sui motori di ricerca per aumentare il traffico di utenti.
- Pagare i motori di ricerca come Google per aumentare la rilevanza del proprio sito.

Tuttavia, Rosenfelt afferma che queste azioni non sono sufficienti per raggiungere grandi risultati, ma devono essere integrate con altre 5 da lei individuate:

 Parlare con le persone. Per ogni nuovo mercato, la società ha tentato due approcci differenti, da un lato si sono serviti di annunci sui social network come Facebook,

secondo un metodo indiretto. dall'altro si sono recati direttamente sul territorio. Hanno quindi individuato delle potenziali mete di villeggiatura e vi hanno inviato gruppi di 2 o 3 loro dipendenti che organizzassero eventi, sessioni sviluppassero informative, pubblicitari annunci basso costo, distribuissero volantini, raccogliessero dati delle persone interessate e le invitassero a condividere aueste informazioni con i propri amici. Il confronto tra i due procedimenti ha visto il secondo portare a risultati positivi 5 volte maggiori e ad uno sviluppo 2 volte più veloce, con il vantaggio di avere una grande quantità di feedbacks sul prodotto.

• Lancio del prodotto a 360°. Le campagne di lancio del prodotto sul territorio sono avvenute in maniera creativa, attraverso esibizioni ed eventi che attirassero molta attenzione, sia del pubblico che della stampa.

- Trovare degli influencer tra gli utenti esistenti. Tra coloro che già usufruivano della piattaforma, hanno individuato blogger conosciuti che potessero sponsorizzare il servizio sui loro siti.
- Studiare gli utenti. Tramite i dati che venivano loro forniti come l'indirizzo e-mail, o ancora analizzando i dati statistici rispetto a quale browser venisse utilizzato per accedere al portale, sono riusciti a raccogliere moltissime informazioni demografiche sugli utenti, il che ha permesso definire target e avviare nuove campagne pubblicitarie specializzate.
- Non sottovalutare i tuoi dati. Rosenfelt sottolinea l'importanza che hanno i dati, sia positivi che negativi, e consiglia di farne un'analisi accurata concentrandosi su tipologie specifiche di risposte o informazioni in base a ciò che si vuole indagare. Un parametro particolarmente rilevante per Airbnb è stata

l'emozione, ossia cercare di capire come si sentissero gli utenti che si servivano del loro prodotto.

Tale strategia per lo sviluppo internazionale della società ha avuto grande successo: nel 2011, circa la metà degli ospiti Airbnb proveniva dagli Stati Uniti, ma a marzo 2014 tale numero era sceso a meno del 30%, mentre più della metà dei suoi ospiti rispetto all'anno precedente provenivano dall'Europa.

Non solo alloggi: Airbnb Neighborhoods

sull'espansione geografica, ma ha anche ampliato la sua strategia di marketing per offrire più di un semplice alloggio e, per farlo, ha lavorato sul concetto di ospitalità. Per incentivare l'idea di esperienza locale, nel novembre 2012 Airbnb ha lanciato l'iniziativa Airbnb Neighborhoods, che la compagnia definisce come "la guida alle esperienze di quartiere di tutto il mondo". Neighborhoods ha consentito agli ospiti di Airbnb di partire dai propri interessi, dalle bellezze naturalistiche alla vita notturna, per scegliere il luogo dove alloggiare. Al momento del lancio, il programma ha presentato 300 quartieri in sette città. Per fare ciò, la società ha mappato a mano oltre 2'000 quartieri, arruolando redattori locali che curassero il contenuto per ciascun quartiere e assumendo nuovamente fotografi professionisti. Benché a luglio 2014 il servizio si fosse esteso fino ad includere 21 città, ognuna con un numero differente di quartieri mappati, dai nove di Venezia ai

Airbnbnonsièconcentratosoltanto sessanta di New York, l'iniziativa è stata gradualmente eliminata per essere sostituita, nel 2016, con un nuovo ambito denominato "Esperienze". Si tratta di attività a pagamento, come passeggiate, concerti, degustazioni e molto altro, che vengono organizzate da privati e poi pubblicate su Airbnb. La società si preoccupa di accettare o meno le proposte degli utenti, ordinando poi quelle risultate idonee in liste tematiche e/o geografiche. La potenziale fruizione è così ampliata dal solo pernottamento, a tutto l'arco della giornata, consentendo per esempio a chi visita un'altra città di crearsi una rete di conoscenze in loco.

Dispositivi mobili e altri servizi

Nel 2013 Airbnb ha lanciato l'applicazione per dispositivi mobili, offrendo una quida pratica per i neofiti. A ottobre era già utilizzata dal 50% degli utenti, con un tasso di risposta da parte degli host fino a tre volte più veloce, in confronto a quando si accedeva soltanto tramite il sito web. Il mese successivo l'app è stata ottimizzata e rilanciata sul mercato, con immagini più grandi e dinamiche, mappe facilmente navigabili ed una serie di nuove funzionalità dedicate agli host. Anche il processo di prenotazione è stato semplificato, integrandolo con un sistema di inviti promozionali. Questi dovevano essere percepiti come veri e propri regali, e a tal proposito hanno fatto dei test i cui esiti hanno evidenziato che gli inviti in cui era presente una foto del mittente contribuivano a rinforzare quella sensazione. La possibilità poi di poter creare una mailing list tramite i contatti registrati sulla propria e-mail personale ha comportato un tasso di conversione più elevato, grazie all'immediatezza del servizio e

al fatto che questi contatti erano probabilmente le persone più vicine al mittente. Un altro test ha invece riguardato i messaggi promozionali di Airbnb per incentivare l'uso degli inviti: hanno redatto due tipologie di avvisi, uno con un linguaggio altruistico e uno relativo ad un interesse più egoistico. Hanno scoperto che le e-mail "altruistiche" hanno generato più inviti inviati a livello globale, il che è anche in linea con l'idea del dono. Il programma di inviti ha già condotto a centinaia di notti prenotate da nuovi utenti nel 2014 e ad un aumento delle prenotazioni fino al 25% in alcuni mercati. Non solo, Airbnb ha riscontrato che gli utenti che sono stati invitati ad usare il portale, tendono ad essere più fedeli e a prenotare per soggiorni più lunghi della notte gratuita garantita dalla promozione. L'opzione "invita i tuoi amici" è tuttora presente sulla piattaforma, con l'obiettivo di aumentare non solo la quantità, ma soprattutto la qualità di utenti che utilizzino il portale in maniera continuativa.

Altri miglioramenti comprendono le misure di sicurezza e di comfort, richiedendo ai propri host di installare rilevatori di fumo e monossido di carbonio. Hanno inoltre studiato l'introduzione di servizi di trasporto aeroportuale, modi alternativi per lo scambio delle chiavi, ma nonostante dell'azienda l'obiettivo quello di migliorare l'esperienza degli ospiti fornendo servizi universalmente desiderati, essi non stanno cercando di ricreare completamente l'offerta alberghiera.

97

III.II Evoluzione del marchio

si evincono già da un primo squardo al website aziendale: condivisione, appartenenza e community sono tre parole che ritornano spesso navigando tra le varie pagine, esprimendo appieno la filosofia di questo brand. Esso si è evoluto nel corso del tempo grazie ad una campagna di marketing strutturata sulla base dei riscontri forniti dalla comunità Ciò che è iniziato di utenti nel 2007 come una promessa strettamente funzionale, "Forget Hotels", letteralmente "Dimentica ali hotel", ovvero fornire economica un'alternativa úiq degli hotel, si è trasformato gradualmente verso un messaggio che potesse esprimere la missione dell'azienda e la promessa di offrire una diversa esperienza di viaggio. Allora il sito si chiamava Airbedandbreakfast.com l'interfaccia era molto semplice, costituita principalmente da una

Nel 2008-2009 il nome del marchio è stato abbreviato in

lista e una mappa.

L'identità e i valori di Airbnb Airbnb, con un nuovo slogan, like Human", "Travel a iniziando così a porre più enfasi sull'aspetto della comunità, del contatto umano come fulcro dell'esperienza di viaggio unica ed autentica, dove gli ospiti possono entrare in contatto con le realtà quotidiana dei propri hosts, per il periodo di tempo che desiderano e nella tipologia di alloggio prescelta, che si tratti di una stanza o di un castello.

> Tra il 2013 e il 2014 la società ha ampliato la sua strategia di marketing per offrire più di un semplice alloggio e, per farlo, ha lavorato sul concetto di ospitalità. Nonostante uno dei grandi vantaggi di Airbnb sia quello di rappresentare una variante più economica, se paragonata alla media delle tariffe alberghiere, ciò che ha quidato la sua crescita è stata la ricerca di un format innovativo che punti sul fattore esperienziale e sull'ospitalità. Per fare ciò i fondatori della start-up hanno incontrato diversi rappresentanti di gruppi

Welcome

AirBed&Breakfast

101

Book rooms with locals, rather than hotels.



4. Sopra: AirBed&Breakfast. Nome e logo di Airbnb nel 2007, anno della sua nascita. Sotto: Airbnb. Travel like a Human. 2008-2009

del 2013. Tuttavia nessuno di questi ha saputo ispirarli o darali suggerimenti in linea con la loro idea di accoglienza, finché non si sono imbattuti in Chip Conley. Chip Conley era stato anch'eali un giovane prodigio che, nel 1987, all'età di 26 anni, era riuscito a raccogliere i fondi per avviare una catena alberghiera chiamata Joie de Vivre, basata su un nuovo concetto di hotel con poche stanze e l'accento posto sulla salvaguardia del benessere e della soddisfazione non solo della clientela, ma anche del personale. Nel marzo 2013, Chesky incontrò Conley e, dopo una lunga discussione, riuscì a convincerlo a lavorare per Airbnb come consulente, la cui prima responsabilità fu quella di elaborare una serie di standard di ospitalità che rendessero dell'ospite l'esperienza affidabile. confortevole preservandone il sapore unico e locale. Ora Conley è capo del settore Ospitalità Globale ed è uno dei consiglieri più fidati di

alberghieri tradizionali all'inizio Chesky. A seguito di guesta nuova assunzione è iniziata un'intensa attività di revisione del brand, con un anno di studio condotto attraverso ricerche riquardanti i competitors, interviste agli utenti di circa una dozzina di paesi e consultato designer esterni. Il 16 luglio 2014 Airbnb ha ufficialmente rilanciato il proprio sito e l'applicazione mobile con un aspetto completamente nuovo. Fino ad allora l'aspetto del logo era stato trascurato o trattato frettolosamente, ma l'espansione internazionale dell'azienda aveva portato a porsi delle domande sull'efficacia del marchio. Per il nuovo brand, la società si è concentrata sul concetto di appartenenza, sul sentirsi a casa ovunque: << Airbnb is about belonging anywhere>>.* || nuovo logo, il Bélo, dal termine inglese "belonging", in italiano

"appartenere", incarna questo ideato un servizio denominato combinando concetto, nel suo disegno una persona, un segnaposto, un cuore e la "A" di personalizzare i propri "Bélos", Airbnb. Chesky mirava a farlo per poi poterli stampare su tazze, diventar un simbolo universale adesivi, cartoline e altro. di condivisione e per farlo hanno A novembre 2016

"Create", in italiano "Crea", che consente agli utenti di

Chesky



Intervista a Brian Chesky dall'articolo: Airbnb Unveils A Major Rebranding Effort That Paves The Way For Sharing More Than Homes, Fast Company, << https://www.fastcompany. com/3033130/airbnb-unveils-a-major-rebranding-effort-that-paves-the-way-for-sh#8>> (consultato il [16/4/2018])

ha tenuto una conferenza al Teatro Orfeo di Los Angeles per illustrare gli ulteriori sviluppi della piattaforma. Il motto coniato in auesta occasione è "Don't go there, live there", "Non andarci, vivici", e vuole esprimere l'intenzione di Airbnb di non essere più soltanto un servizio per l'affitto di residenze temporanee, bensì l'applicazione che ti segue in tutto il tuo viaggio, offrendoti la possibilità di provare esperienze uniche a contatto con persone autoctone. Il portale infatti si espande introducendo due nuove sezioni:

- Esperienze
- Luoghi

Le "Esperienze" sono attività organizzate da abitanti locali, suddivise per tema, città e durata. Possono infatti durare più giorni, organizzate in vari incontri, o qualche ora. L'opzione "Luoghi" invece offre liste di luoghi da visitare, ristoranti in cui mangiare e molto altro. Essa consente anche di accedere a guide e audioguide turistiche della città online, di partecipare a ritrovi grazie alla

sezione "meetups", di sapere quali luoghi di interesse si trovano nelle vicinanze del tuo alloggio. Nella pagina "Viaggi" è inoltre possibile tenere sotto controllo l'itinerario di viaggio, con la prenotazione della camera, dell'esperienza pomeridiana o ancora della cena. Attualmente gran parte dei servizi della sezione "Luoghi" non sono più attivi, escludendo i ristoranti, nei i quali è possibile riservare un tavolo direttamente dall'applicazione. Airbnb mira perciò a diventare l'app di viaggio unica, offrendo tutti i servizi che un turista può desiderare, dal trasporto, alle attività da svolgere nel tempo libero.

Un mondo di viaggi ti attende



Open a Los Angeles

©airbnb Fonte: https://www.popupmag.it/airbnb-trips-unesperienza-di-viaggio-a-360/

III.III Airbnb oggi e sviluppi futuri

Dieci anni fa nasceva Airbnb che ad oggi ha raggiunto 300 milioni di ospiti, con 4,5 milioni di case disponibili in 81'000 città del mondo, più di qualsiasi catena di hotel. Per celebrare tale data, il fondatore Brian Chesky ha tenuto una conferenza a San Francisco durante la quale ha illustrato il nuovo piano di sviluppo della piattaforma. L'obiettivo è quello di arrivare ad un miliardo di utenti per il 2028, quando la popolazione mondiale raggiungerà gli 8 miliardi di persone e, secondo i piani della società, una persona su otto userà Airbnb almeno una volta l'anno. Fino ad oggi Airbnb è ancora un'alternativa: un'alternativa ad offerte ricettive tradizionali, un'alternativa ad altre importanti applicazioni per affitti short-term. Da qui il nuovo motto "Airbnb for everyone", Airbnb per tutti, che esprime la finalità ad includere una sempre più vasta quantità di utenti. Il programma di crescita è riassumibile nei sequenti punti:

Investire sui propri utenti. L'idea è innanzitutto investire sulla comunità già esistente, incrementandone la fidelizzazione alla compagnia. Nascono quindi programmi specifici per i Superhost e i Superguest. I Superhost sono coloro che hanno un rating superiore o uquale alle 4,8 stelle su un massimo di 5, hanno più di 10 soggiorni all'anno e zero cancellazioni. Oggi sono 400'000 e tra i loro vantaggi vi sono il fatto di essere riconosciuti e indicati come tali sul sito e sull'applicazione, un voucher di 100 dollari per un soggiorno, un supporto prioritario di assistenza. Questi benefici sono destinati ad aumentare fino a 13 da qui al prossimo autunno, includendo una maggiore visibilità sul sito, un indirizzo web customizzato, la possibilità di avere oggetti di arredo intelligenti, grazie collaborazione alla

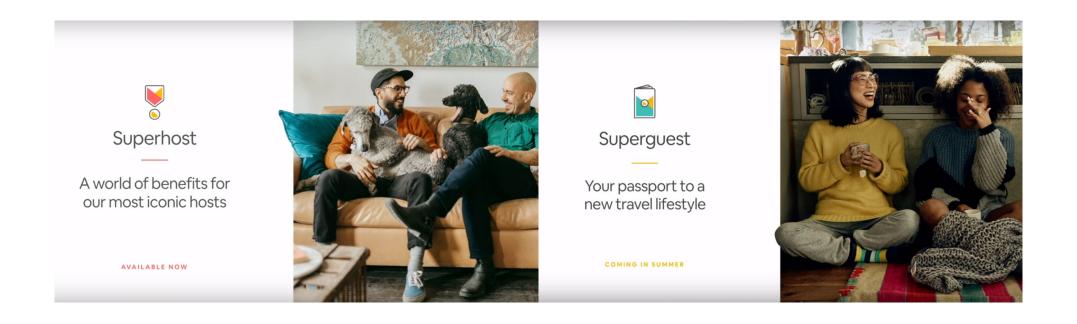
Nest*, e molto altro. Allo stesso tempo è stato previsto per quest'estate il lancio di un programma di vantaggi esclusivi per i Superguest ossia coloro che più hanno usufruito del portale per i loro soggiorni temporanei. Questo verrà elaborato secondo il principio per cui Airbnb deve offrirti di più man mano che lo usi.

Facilitare la ricerca. Quando nel 2008 Joe, Brian e Nathan progettarono il loro sito web, AirBed&Breakfast.com, questo era strutturato con un campo di ricerca, una mappa e una lista di annunci di affitti. Da allora la piattaforma si è evoluta graficamente e a livello di contenuti, ma di fatto è rimasta una lista, che ora conta 4,5 milioni di luoghi in cui soggiornare. Con una tale varietà e ampiezza di scelte è assai probabile che esista

una proposta che rispecchi al meglio le richieste dell'utente, ma è molto difficile trovarla. Le inserzioni sono infatti divise in sole tre categorie: camera condivisa, camera privata o intero appartamento. Tale suddivisione risulta ormai riduttiva, motivo per cui Airbnb ha pensato di aggiungerne altre quattro, disponibili a partire dalla prossima estate: casa vacanze, bed and breakfast, boutique hotel. e sistemazione unica nel suo genere**. Alle categorie, denominate Categories, sono inoltre affiancate le Collezioni, Airbnb Collections, con lo scopo di offrire la sistema più opportuna per ciascuna tipologia di viaggio (great homes for every kind of trip). Esse sono nate riassumendo le risposte degli utenti alla domanda "perché viaggi" in 9 principali ragioni per cui si affitta: cena con ali amici, famiglia, luna di miele,

^{*} Nest è un'azienda che produce prodotti per la cosiddetta "casa-intelligente", ossia dispositivi tecnologici ad uso domestico (https://nest. com/it/).

Traduzione del termine inglese unique.



7. Airbnb For Everyone; Superhost, Superguest. Campagna pubblicitaria lanciata a marzo 2018.

matrimonio, fuga di gruppo, (esperienza) unica nel suo genere, soggiorno per la socialità*, lavoro, accessibilità. Oanuna è caratterizzata da un punteggio di 4,8 stelle su 5, caratteristiche su misura e servizi specifici. Family Collection, ad esempio, contiene annunci con recensioni a 5 stelle da parte di altre famiglie, interi appartamenti o case, una cucina completamente equipaggiata, Wi-fi televisione. La Work Collection invece prevede una politica di cancellazione flessibile, un check-in facile e autonomo, uno spazio di lavoro per il computer, Wi-fi, asse e ferro da stiro, nonché asciugacapelli, e così via. Queste due sono già presenti, mentre Matrimonio, di Miele e Soggiorno per la Socialità, verranno inaugurate l'estate prossima. Queste migliorie sono significative

perché permettono agli utenti di cercare una casa inserendo alcune semplici parole chiave, come siamo abituati a fare su Google. Sarà dunque possibile digitare, per esempio, «Parigi + Rustic + Cucina da chef» e trovare tutte gli alloggi che rispondono alla ricerca.

Controllo qualità. Airbnb ha notato come vi siano host davvero molto attenti alla cura della presentazione propria proprietà, all'attenzione verso i piccoli dettagli, per accogliere al meglio i propri ospiti. Fino ad oggi queste premure grande ottenevano visibilità, ma a tal fine la società inaugura Airbnb Plus, il servizio di verifica della qualità di particolari alloggi. Per ottenere la certificazione Plus. devono auesti rispondere a determinati requisiti: essere gestiti da host eccezionali che abbiano una reputazione pari a 4,8 stelle su 5 o maggiore, un tasso di

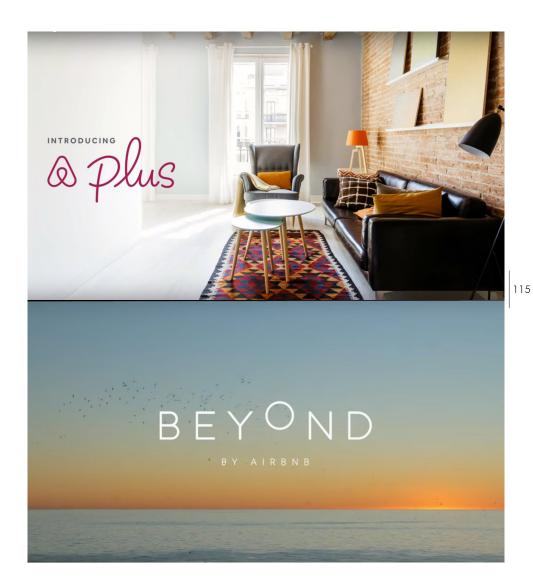
AVAILABLE TO GUESTS THIS SUMMER Shared room Private room Entire home Vacation home Bed & breakfast Boutique Unique Airbnb Collections Great homes for every kind of trip LAUNCHING TODAY

113

8. Airbnb For Everyone; Collections Campagna pubblicitaria lanciata a marzo 2018. ©airbnb Fonte: screenshots da https://www.youtube.com/watch?v=aLKDAle3uDU

accettazione degli ospiti pari al 95%, e zero disdette. Oltre a ciò essi devono rispondere positivamente ai 101 criteri dell'ispezione messa in opera dalla compagnia. I criteri si • basano principalmente su pulizia e comfort, ma anche sulla specificità e sul carattere dell'offerta, che deve essere disegnata ad hoc. A verifica effettuata vengono concessi all'host benefici come la massima visibilità, garantita attraverso una campagna editoriale e un sistema di ranking di maggior livello, un servizio a domicilio per studiare il design di interni della casa al fine di personalizzarla il più possibile, elevata qualità di rappresentazione grazie a fotografi professionisti, oltre che un supporto dedicato da parte di un team Airbnb. Si tratta di un sistema di commercializzazione cucito su misura sulle caratteristiche peculiari dell'offerta che costa al proprietario 149 dollari. Le inserzioni che rientrano

- nella classe *Plus*, vengono poi suddivise in liste quali "case con piscina", "case con un grande cortile" etc. per facilitarne la ricerca
- Andare "oltre". Lo scorso anno la società ha acquisito Luxury Retreats, un'azienda che da vent'anni si occupa di ospitalità di lusso. Da quel momento hanno lavorato insieme per costruire ciò che definiscono "il viaggio di una vita", un'esperienza unica, completa, a 360°. Si tratta di ville straordinarie, ma non solo, anche di una gamma di esperienze confezionate tutt'intorno ad esse, dal sapore locale ed esclusivo. Una di queste è Villa San Luigi, situata in Toscana e risalente al XVI secolo, interamente ristrutturata. La migliore ospitalità, le case più eccezionali, le esperienze più irripetibili, questi sono gli ingredienti di Beyond, tipologia di offerta disponibile a partire dalla primavera 2018.



9. Airbnb For Everyone; sopra: Airbnb Plus; sotto: Beyond Campagna pubblicitaria lanciata a marzo 2018.
©airbnb Fonte: screenshots da https://www.youtube.com/watch?v=aLKDAle3uDU

Finora la crescita esponenziale di Airbnb è stata frutto del suo ruolo di intermediario puro in un mercato di fatto esistente, ma inizialmente poco diffuso e sottostimato, che gli ha garantito la solidità dei conti, con un ricavo al 2017 di 3,5 miliardi di dollari, derivato dalla percentuale che la società trattiene sugli affitti. Come molte altre start-app, Airbnb punta ad essere quotata in borsa, ma rimanda la propria possibile auotazione al 2019 o 2020. Nel frattempo, essa mira a diventare l'applicazione unica di cui servirsi per l'organizzazione dei viaggi, incrementando la propria offerta con voli, trasporti, e le cosiddette "Esperienze", introdotte nel 2016, che stanno per superare il milione di prenotazioni, qualificandosi come segmento profittevole. Questo programma è però ricco di sfide, dal momento che i maggiori concorrenti, come Booking o Ryanair avanzano verso il medesimo obiettivo.

Airbnb is for everyone











117

Capitolo IV

Airbnb, caratteristiche favorevoli e criticità.

IV.I Perché Airbnb ha avuto successo

l'abilità dei fondatori di Airbnb è stata quella di saper riconoscere interpretare la domanda della nuova generazione, a coetanea o prossima, loro un tipo di ospitalità verso differente dall'offerta alberghiera canonica/tradizionale, spesso impersonale e costosa in modo ingiustificato. Sebbene esistessero già piattaforme per affitti shortterm come Craiglist che, nata nel 1995, riunisce al suo interno annunci di molteplice natura, o Couhsurfing, portale no-profit nato nel 2004, Airbnb è riuscita con il tempo a primeggiare sulle concorrenti. Le cause del suo successo sono riassumibili in cinque punti principali: il prezzo, la flessibilità, la fiducia, il brand, la facilità d'uso.

Il prezzo. La competitività di Airbnb rispetto ai servizi ricettivi tradizionali è stata favorita in primo luogo dal basso prezzo di affitto, in genere inferiore del 30-80%*. Ciò è stato possibile per il fatto che ali spazi in affitto sono in mano a privati, mentre Airbnb svolge il ruolo d'intermediario tra ospite e affittuario, non dovendo provvedere ad affittare o costruire nuove strutture. In questo modo la piattaforma ha permesso di massimizzare la fruizione di spazi inutilizzati della propria all'interno abitazione, rappresentando al contempo un'importante fonte di reddito: fino ad oggi si stima che gli host abbiano guadagnato in 10 anni circa

- La flessibilità. Airbnb è un dispositivo estremamente agile, capace di adattarsi facilmente allo sviluppo o alla contrazione repentina dei flussi turistici. In tal modo rappresenta uno strumento più elastico e conveniente dell'offerta alberghiera, sia per chi ne usufruisce, che a livello economico-urbano. Allo stesso tempo esso è flessibile per quanto riguarda la durata del soggiorno, coprendo da una singola notte fino ad un
- mese di affitto, rispondendo in tal modo a quelle domande di mobilità che non trovano risposta nel mercato attuale. Varia è anche l'offerta relativa alla tipologia di sistemazione, argomento che rende l'uso della piattaforma preferibile rispetto alle altre alternative, perché capace di soddisfare un gran numero di richieste e bisogni differenti.
- La fiducia. La fiducia è il principio cardine che regola tutte le relazioni all'interno dei meccanismi della sharingeconomy. Nell'ambito degli affitti short-term instaurare un clima di fiducia significa, da una parte, assicurare agli ospiti di poter dormire tranquillamente seppur in presenza di estranei, dall'altra, garantire agli affittuari che i loro beni non vengano rubati o danneggiati. Come già illustrato in precedenza, il problema della sicurezza percepita è sempre stato il nodo gordiano per la strategia

⁴¹ miliardi di dollari**. Inoltre, solo recentemente è in via di definizione una legislazione, differente da città a città, che regoli il sistema normativo e fiscale di questo tipo di affitto. Per questo motivo i costi amministrativi sono stati fino ad ora molto ridotti.

Why is Airbnb successful?, Quora, https://www.quora.com/Why-is-Airbnb-succes- sful?redirected gid=1017833> (consultato il [27/03/2018])

Airbnb fra innovazione e incognite giudiziarie: storia di un impero nato per caso, ll Sole24Ore, http://www.ilsole24ore.com/art/ finanza-e-mercati/2018-02-23/airbnb-innovazione-e-incognite-giudiziarie-storia-un-impero-nato-caso-230606.shtml?uuid=AEgWTD6D> (consulato il [27/03/2018])

di marketing Airbnb. Agli albori della piattaforma la difficoltà a trovare investitori era dovuta all'incredulità da parte dell'opinione pubblica verso la disponibilità affittare la propria casa deali sconosciuti. Per favorire la fiducia la società ha lavorato innanzitutto sul sito, studiandone il design e introducendo un sistema di recensioni. La qualità delle foto allegate agli annunci, la localizzazione geografica e l'accesso al portale tramite Facebook Connect, che ha accresciuto le informazioni relative all'identità degli utenti, hanno inoltre contribuito a rafforzarla. A ciò è stata affiancata, con successive migliorie, la copertura assicurativa contro furti e/o danni.

• Il brand. Nel corso del suo sviluppo, Airbnb ha accuratamente formulato un potente storytelling incentrato sulle persone e sul concetto

di ospitalità, trasformandosi da semplice interfaccia a vero e proprio brand. Facendo tra intermediario tra proprietario dell'alloggio e ospite, la piattaforma rende possibile il contatto umano, ponendo sull'esperienza l'accento locale e autentica viaggiatore. Si tratta infatti di alloggiare a casa di un abitante del luogo, che possa eventualmente ricoprire il ruolo di un'originale e meglio informata quida turistica, la "vera" vita illustrando della città. È stato, almeno nelle prime fasi, un modo per stringere dei nuovi legami sociali in giro per il mondo, ma anche per ritrovare ovunque un po' di accoglienza casalinga, con tutti i comfort ad essa connessi, spesso assenti nella canonica camera d'albergo. A proprietà di tipo tradizionale, si affiancano abitazioni sempre più bizzarre e creative, enfatizzando l'unicità dell'esperienza. Naviaare sul sito si è trasformata in

un'attività di svago, grazie al layout accattivante, alla varietà dell'offerta e alla possibilità di inserire gli annunci in liste di desideri personalizzate. La crescita della massa critica di utenti è stata incentivata dal gioco di passaparola, grazie ad un sistema di inviti e regali.

• La facilità d'uso. Il design del sito ha contribuito al successo della società, concorrendo ad instaurare fiducia tra ali utenti e a fidelizzarli. Si tratta infatti di una piattaforma user-friendly, con immagini grandi e ad alta qualità, un sistema di ricerca facile e intuitivo che permette un rapido confronto delle offerte, anche a livello geografico. Semplici sono anche modalità di pagamento, che esclusivamente avvengono Nella conferenza online. tenuta il 22 febbraio scorso, Brian Chesky ha annunciato un ulteriore miglioramento della procedura di ricerca che funzionerà attraverso parole

chiave, come un motore di ricerca. Oltre al sito web vi è l'applicazione per i dispositivi mobili, altrettanto pratica e funzionale, che, grazie al sistema di sincronizzazione con il proprio indirizzo e-mail personale, determina un tasso di risposta elevato e veloce.

Ai cinque punti forti sopra elencati, si aggiunge il consumo di suolo quasi nullo, vantaggio correlato a questioni economicostrategiche della piattaforma, che contribuisce a ridurre, da un certo punto di vista, l'impatto ambientale del settore turistico a livello urbano.

airbnb PRO

esperienza locale



strumento di coesione sociale



concorrenza ad un'ospitalità dagli standard e dall'estetica obsoleta



prezzo



fonte di reddito per l'economia locale



consumo di suolo quasi nullo



IV. II I conflitti territoriali e le controversie legate ad Airbnb

Alterazione dei principi cardine originari

Viene meno l'idea di comunità e originali. La nuova estetica è stata la caratterizzazione locale degli ambienti. L'espansione globale di Airbnb e l'aumento esponenziale degli utenti han fatto sì che molti dei principi originari abbiano subito delle derive. Con la crescita della piattaforma infatti il contatto umano tra host e quest è venuto meno, sostituito sistemi automatizzati consegna delle chiavi o da servizi di intermediazione. L'host – molto spesso - si è fatto imprenditore. gestendo l'affitto di seconde case dedicate esclusivamente a brevi riconoscano in una determinata soggiorni, curando gli arredi e le foto secondo un'estetica globalizzata, perdendo tutto il sapore locale autentico, che viene semmai stereotipato in qualche singolo oggetto decorativo. Sfogliando il sito web di Airbnb ci si accorge che le case in affitto si assomigliano molto, per organizzazione degli spazi interni, materiali e cromie, nonostante le grandi distanze geografiche. È raro trovare celebri prodotti di design, né vi sono oggetti auto-progettati, e nemmeno decorazioni da parete

definita "Airspace" e riquarda sia ambienti domestici, che locali, bar, ristoranti*. << L'estetica, in realtà, è soltanto uno dei fattori gioco. L'altro, comunque estremamente importante, quello che potremmo definire sentimento. È una sensazione di comfort, di "sentirsi a casa">>**. Tuttavia, se ovunque è "casa", la nozione stessa di domesticità perde di intensità. Come è possibile che persone provenienti da luoghi molto lontani tra loro estetica, un sentimento casalingo comune? Il concetto di abitazione è stato ridefinito e uniformato. ed Ikea è una forza che ha contribuito a questo processo. Le componenti di arredo prodotte dalla multinazionale sono infatti conosciute a livello globale e apprezzate per via del basso costo

e di un'estetica minimalista, spesso frutto di imitazione di oggetti di design più celebri. Airbnb ha adottato e incentivato questo tipo di uniformità all'interno della sua offerta. La start-up mira infatti ad essere un'alternativa in campo ricettivo che attiri i gusti della contemporanea, generazione i Millennials***, i quali viaggiano molto di più e per farlo cercano di spendere poco, andando alla ricerca dell'esperienza locale, un folklore però edulcorato da una sistemazione sicura, che rifletta i propri canoni estetici e i propri bisogni.

Il termine "Airspace" è stato coniato da Kyle Chayka in un articolo pubblicato sulla rivista The Verge nel 2016.

Davide Coppo, Il mondo piatto dell'estetica Airbnb, Pagina99, < http://www.pagina99. it/2016/09/25/il-mondo-piatto-dellestetica-airbnb/ > (consultato il [19/04/2018])

Con i termini Generazione Y, Millennial Generation, Generation Next o Net Generation si indica la generazione che, nel mondo occidentale o primo mondo, ha seguito la Generazione X. Coloro che vi fanno parte – detti Millennial o Echo Boomer – sono nati fra i primi anni Ottanta e Il 2000. Questa generazione presenta forti aumenti di natalità simili all'aumento delle nascite degli anni '50 e '60, la cosiddetta generazione dei baby boomer. Questa generazione è caratterizzata da un maggiore utilizzo e una maggiore familiarità con la comunicazione, i media e le tecnologie digitali. In molte parti del mondo, l'infanzia della generazione Y è stata segnata da un approccio educativo tecnologico e neo-liberale, derivato dalle profonde trasformazioni degli anni sessanta. Fonte: Generazione Y, Wikipedia, https://it.wikipedia.org/wiki/Generazione Y, (consultato il [19/04/2018])

La sicurezza

Il problema della sicurezza è illecito di sostanze stupefacenti. sicuramente stato una delle prime controversie con cui Airbnb si è dovuto confrontare: infatti, ciò che per ormai molti rappresenta un secondo lavoro, è di fatto investimento del proprio capitale, la casa, il cui rischio è tutto nelle mani dell'affittuario. Inoltre, la maggior parte delle politiche legate a questo tema sono state frutto di azioni ex-post rispetto ad episodi spiacevoli, come quello del 22 giugno quando un'affittuaria ha sporto denuncia, dopo aver trovato la propria abitazione derubata e vandalizzata dagli ospiti. Relativamente all'accaduto sembra che l'azienda abbia inizialmente ignorato la questione, fino a quando non è esploso il caso su Internet, e poi abbia cercato di mettere tutto a tacere, chiedendo alla proprietaria di chiudere il blog su cui aveva denunciato la cosa. Nello stesso periodo, l'attenzione mediatica ha portato alla luce un'altra circostanza simile, in cui la casa dell'host era stata usata per consumo e traffico

Da allora sono state introdotte nuove misure di sicurezza, quali un sistema assicurativo contro furto e/o danni, una linea di assistenza telefonica 24 ore su 24, workshops informativi per gli host, nonché servizi di controllo automatizzati relativi al sito web*. Tuttavia, eventuali furti o danni sono solo parzialmente rimborsabili. La garanzia non copre infatti tutti quei beni di cui non puoi dimostrare la proprietà come denaro, ma anche gioielli, opere d'arte rare, mobili e tutto ciò di cui non possiedi una prova d'acquisto. Inoltre, nel caso in cui il reclamo relativo a danni o furto non sia presentato entro le 24 ore successive allo scadere della prenotazione, questo viene automaticamente negato**.

Anche dal punto di vista dell'ospite la tutela è carente. In caso di furto o danneggiamento dei

Certamente il sistema recensioni può aiutare a impedire che episodi sgradevoli si ripetano, ma rappresenta pur sempre una misura di controllo a posteriori, la cui veridicità non è verificata e priva di alcun risarcimento per la vittima.

propri affetti personali, da parte dell'host, di altri ospiti o ladri, è difficile ottenere un rimborso, così come in caso di rumori forti, odori sgradevoli e di tutti quei problemi che non sono facilmente documentabili attraverso delle fotografie. Nel caso in cui si affitti una camera privata o condivisa e non l'intero appartamento, non vi sono informazioni chiare su quante persone vi risiedano o su quanti altri ospiti vi possano essere, così come per l'utilizzo del bagno in comune.

Per informazioni più dettagliate visitare il sito: << https://www.airbnb.it/trust >>.

Uncensored Airbnb Stories & Reasons Not To Use Airbnb, AirbnbHell, < https://www. airbnbhell.com/ >, (consultato il [19/04/2018])

Conflitti giuridico-legali.

Airbnb può essere considerato un dispositivo neoliberale che rappresenta un'alternativa offerte obsolete e costose per i turisti in cerca di un alloggio, e, al contempo, una fonte di quadagno extra per ali affittuari. Questi principi erano molto forti al momento della nascita della startup, quando milioni di persone stavano perdendo lavoro, casa e risparmi a causa della recessione. Da quel momento la società è cresciuta moltissimo e, già dal 2016, è stata stimata di pari valore rispetto a Marriott International, la più grande catena alberghiera al mondo*. Nonostante ciò, continua a promuoversi come strumento di sostentamento per le famiglie più deboli, rimproverando coloro che ostacolano l'innovazione, in particolare la lobby alberghiera. Tale categoria, dal canto suo, lamenta una concorrenza sleale a causa dell'assenza di

una legislazione che regoli il fenomeno. Tre sono infatti gli ambiti su cui Airbnb dovrebbe intervenire: le tasse non pagate dai suoi membri, i comportamenti illegali (finti hotel non autorizzati, proprietari o inquilini scorretti) e le leggi sugli affitti e sui subaffitti, con vincoli relativi a modalità e durata. Il problema di una lacuna normativa è forse da imputare alla novità del modello di business che non rientra nella casistica tradizionale e perciò necessiterebbe di leggi ad hoc.

Ad oggi il processo di regolamentazione è in atto, ma a scala regionale o cittadina. Se si confrontano tre grandi città, statunitensi ed europee, quali San Francisco, Berlino e Barcellona, si può vedere come la normativa cambi dall'una all'altra. Per diventare un host a San Francisco è necessario ottenere un Certificato di Registrazione dell'Impresa, previo rispetto degli standard

stabiliti **. È vietato superare 30 notti di affitto consecutive e su ogni transizione viene applicata la Tassa di Occupazione Transitoria pari al 14% sull'importo, somma che viene raccolta da Airbnb e successivamente rimessa alla municipalità.

A Berlino la legge non prevede limitazioni di durata nel caso si affitti un alloggio di proprietà, mentre impone un numero massimo di 90 notti all'anno sull'affitto della seconda casa. Gli host devono richiedere un permesso prima di poter iniziare la loro attività e, mentre il permesso per l'affitto della propria residenza primaria sarà probabilmente approvato, i proprietari di seconde case potrebbero dover affrontare un processo più rigoroso. Tale

provvedimento mira ad evitare che il mercato degli affitti venga saturato dalla ricezione turistica, impedendo così ad altre categorie di accedervi.

La municipalità di Barcellona ha preso diversi provvedimenti per combattere gli affitti a breve termine: dal 2012 infatti per affittare le case vacanze è richiesta una licenza turistica. Da allora la città ha, in determinati periodi, congelato l'emissione di licenze turistiche per controllare il turismo, ma ciò non ha frenato la comparsa di annunci di molti appartamenti altri dedicati a questo stesso scopo senza alcun permesso. Tuttavia, a febbraio 2017 la municipalità ha riconosciuto la differenza tra l'affitto short-term occasionale rispetto ad altre tipologie ricettive ed ora si sta muovendo per elaborare delle leggi adequate a questo tipo di ospitalità.

Infine è bene sottolineare che, sebbene si reputi che l'introduzione di un sistema legislativo possa aver ridotto l'offerta delle case in affitto di breve periodo e rallentato di

^{**} Traduzione di Business Registration
Certificate. Per ottenere tale certificato l'affittuario deve essere residente in città, deve essere
proprietario o inquilino del locale che affitta e
deve esservi insediato da almeno 60 giorni prima
di iniziare l'attività di affitto. Deve inoltre risiedere
nell'appartamento come minimo 275 notti all'anno. Vi sono poi anche da rispettare condizioni
sull'alloggio. Per ulteriori informazioni visitare il
sito: http://businessportal.sfgov.org/start/starter-kits/short-term-rental

^{*} Alison Griswold, Airbnb non è più l'amico della classe media, Internazionale, <https://www.internazionale.it/notizie/alison-griswold/2016/12/15/airbnb-affitti-viaggi >, (consultato il [19/04/2018])

L'impatto sulle città.

consequenza l'espansione della società, questo non è avvenuto in gran parte dei casi, escludendo la città di San Francisco dove la normativa ha un'ingerenza maggiore nelle dinamiche di affitto.

136

L'ingresso di Airbnb nel mercato degli affitti ha portato a preferire modalità di affitto short-term, molto più remunerativi e agili, rispetto a contratti più vincolanti a lungo termine. Si tratta infatti di un dispositivo estremamente flessibile, capace di adattarsi a flussi turistici sempre più labili e mutevoli, che si sviluppano e si contraggono velocemente in relazione a moltissime variabili. Da questo punto di vista è uno strumento più elastico rispetto all'hotel, ed è perciò conveniente per la città. A livello spaziale la tuttavia concentrazione degli affitti nei centri storici induce ad un fenomeno di museificazione del costruito e gentrificazione commerciale. una cosiddetta "disneyficazione", con la sostituzione dei servizi di prossimità del quotidiano, come la ferramenta, la macelleria, con bar alla moda o ristoranti. Spesso accade che i residenti decidano di trasferirsi e affittare la propria residenza in centro, perché gli risulta più vantaggioso. In tal modo il consumo di suolo nullo a cui si è accennato nel sottocapitolo precedente, negato, poiché non si tratta di condividere lo stesso spazio, bensì implica uno spostamento della popolazione. In alcune realtà la questione è così sentita da portare alla nascita di movimenti come Fairbnb, un movimento in ogni caso allo svuotamento che cerca di incoraggiare affitti per le vacanze che rispettino i principi di un'economia equa, non estrattiva e collaborativa*. l'hanno già fatto, per adottare È tuttavia da sottolineare che la "turistificazione" dei centri era un vincolo alla durata degli già in corso prima dell'arrivo di Airbnb, basti pensare alla diffusione di commerci di marchi globali come McDonalds e molti altri, e dipende in gran parte dalla scala delle città e dalla popolazione turistica. Certamente

città italiane fortemente le turistiche sono particolarmente soggette a questo problema, come vedremo in seguito, ma la casistica è assai varia.

C'è anche chi sostiene che questo processo sia inevitabile e che anzi il turismo, oltre che essere un motore economico, garantisca la vivacità delle zone centrali, soggette dei residenti. Per evitare ciò in molte città le municipalità si stanno adoperando, se non una legislazione che imponga affitti short-term, anche se forse tali misure non basteranno ad invertire il fenomeno.

Fairbnb si propone di creare una piattaforma collaborativa in mano agli utenti stessi, senza l'ingerenza di investitori esterni. Al momento le tre maggiori realtà che hanno a che fare con questo movimento sono situate in Italia, Olanda e Canada. Di seguito il link del manifesto di Fairbnb in italiano: < https://fairbnb.coop/ wp-content/uploads/2017/04/FairbnbManifesto Take2 7.4.17ITALIANO.pdf >

airbnb PRO



estetica globalizzata, perdita del sapore locale autentico.



Con la crescita della piattaforma infatti il contatto umano tra host e guest è generalmente diminuito se non scomparso.

concorrenza ad un'ospitalità dagli standard e dall'estetica obsoleta





capitale di rischio investito dal proprietario dell'alloggio fonte di reddito per l'economia locale



onsumo di suolo quasi nullo

I residenti affittano le proprietà e si trasferiscono fuori dal centro storico, occupando nuove aree.

airbnb CONTRO





IV. III Airbnb e l'architettura

Samara

Samara è una divisione di Airbnb che si occupa di design e architettura, inaugurata ad agosto 2016. Esplorando nuovi atteggiamenti basati sulla fiducia e la condivisione, essa intende scardinare le barriere che isolano le comunità, in modo che i membri all'interno di ciascuna di esse possano entrare in contatto aiutarsi vicendevolmente. L'idea viene alla luce in seguito alla storia di un'anziana signora che decidere di mettere in affitto parte della sua casa, situata in una piccola e sperduta località giapponese, Tsuyama Okayama. Sebbene sia un luogo sconosciuto e isolato, la particolarità della meta attrae un gran numero di visitatori tanto che la donna avvia un vero e proprio mercato turistico, rivolgendosi ad altri concittadini come quide turistiche, interpreti, e via di seguito.

Qualche mese dopo Airbnb viene invitato a partecipare a House Vision, una grande mostra a Tokyo che invita grandi aziende e architetti a presentare

nuovi concetti abitativi. quell'occasione i tre fondatori, Joe Gebbia, Brian Chesky e Nathan Blecharczyk, fanno un lungo viaggio in Giappone durante il quale visitano moltissimi villaggi e centri urbani semi abbandonati per via della tendenza dei giovani di trasferirsi nei grandi centri urbani in cerca di opportunità lavorative. I tre, ispirati dalla vicenda dell'anziana signora, decidono allora di creare Samara, testandola con il progetto per la House Vision. Il progetto, in collaborazione con l'architetto giapponese Go Hasegawa, vuole creare una struttura che possa continuare a vivere anche dopo la fine della mostra e diventare sia un centro per la comunità locale sia uno spazio per ospitare turisti. Lo scopo è incentivare un mutuo scambio e aiuto tra cittadini e visitatori. Il piano è studiato per Yoshino, un piccolo centro rurale nel distretto di Nara, che ospita la più grande foresta di cedri del Giappone ed è abitata da abili artigiani. Tali fattori contribuiscono alla creazione di un edificio in

La figura dell'architetto è stata finora esclusa dal dibattito riquardante i conflitti territoriali e Airbnb. La piattaforma in passato si è rivolta ad architetti affidandogli esclusivamente l'incarico di interior designers, mentre le municipalità hanno incominciato a considerare solo recentemente il fenomeno come problematica urbana. L'unica eccezione è stata l'apertura di Samara, sezione dedicata al design e all'architettura, che finora ha prodotto un unico esperimento progettuale a Yoshino, Giappone, al fine di incentivare la conoscenza e lo sviluppo della comunità locale, piuttosto che indagare le questioni legate allo short-term rental nei grandi centri urbani. oggi è tuttavia in corso un cambiamento di strategia. 2018, infatti, gennaio Airbnb ha reso noto l'accordo un'agenzia immobiliare con statunitense, la Newgard Development Group, per un nuovo complesso residenziale a Kissimmee in Florida

legno, completamente costruito positivamente terra, mentre al piano superiore vi davvero sono le camere. Lo sforzo è inoltre [Gebbia, 2016]** stato impiegato nella creazione di un network di operatori per promozione del turismo locale, come volano di rilancio economico.

comunità con dalla comunità locale con i sempre più piccole? Che cosa materiali reperiti direttamente sul rende una casa veramente luogo. Esso prevede un grande intelligente, e in che modo salone centrale di ritrovo al piano l'interazione diventa un'esperienza significativa?>>

Nonostante dopo l'inizio del lavoro Gebbia abbia rivelato a FastCo.Design* di aver già ricevuto richieste da altre comunità di Regno Unito, Cina, Corea, Spagna, Francia e Italia, al momento Samara non ha realizzato nessun altro progetto. Gli interrogativi che si pone però sussistono:<<Qual è l'impatto di una comunità che si sposta in tutto il mondo e che ruolo gioca la tecnologia in tutto questo? Come possono i turisti interagire

Cliff Kuang, An Exclusive Look At Airb-

nb's First Foray Into Urban Planning, Fastcodesign, https://www.fastcodesign.com/3062246/

an-exclusive-look-at-airbnbs-first-foray-into-ur-

ban-planning > (consultato il [3/04/2018])

15. Yoshino Cedar House, Samara design studio. Photo by Edward Caruso © Airbnb; Fonte: https://www.yatzer.com/yoshino-japan-samara-airbnb

Joe Gebbia, Introducing Samara, Medium, https://medium.com/airbnb-design/ introducing-samara-a8ea54dc1d12#.ylp5y6qi9> (consultato il [3/04/2018])

Niido Powered by Airbnb

un nuovo brand nato dalla collaborazione tra Airbnb e l'agenzia immobiliare statunitense Newgard Development Group, la 200 milioni di dollari per realizzare quattro complessi almeno residenziali entro il 2018 e tra i sei e gli otto tra il 2018 e il 2019, lungo la fascia sudorientale degli Stati Uniti*.

Il primo di questi si trova a Kissimmee, in Florida, vicino a Walt Disney World, con un intervento il cui costo si aggira intorno ai 20 milioni di dollari, da realizzarsi entro la prima metà del 2018. Si tratta di un edificio composto da 324 unità abitative, le cui metrature che vanno dai 70 ai 111 m². Il complesso è progettato cercando di massimizzare l'esperienza di ospitalità e condivisione tramite

150

Niido Powered By Airbnb è grandi spazi comuni, un sistema di ingresso key-less, un'applicazione mobile dedicata e sincronizzata con quella di Airbnb, un sistema di sicurezza 24 ore su 24 ed quale ha investito nel progetto un servizio di pulizie integrato, settimanale o mensile. Il gruppo immobiliare si incarica dei costi di costruzione e dell'amministrazione della struttura e ne avrà totale ed esclusiva proprietà. Airbnb invece avrà il ruolo di partner del brand e offrirà assistenza per la progettazione. Chiunque voglia risiedere in Niido dovrà stipulare annualmente un contratto di affitto di un appartamento che poi potrà eventualmente subaffittare attraverso la piattaforma Airbnb, per un massimo di 180 notti all'anno**. Coloro che scelgono di diventare host Airbnb entreranno a far parte del Programma Airbnb Friendly Buildings, e saranno seguiti da un MasterHost, ossia una figura esperta, disponibile 24/7, in grado di chiarire i dubbi

degli hosts e soddisfare piccole più rapida crescita per Airbnb, richieste dei quests, nonché gestire check-in e pulizie. A ciò si aggiunge un servizio di assistenza per studiare l'arredamento del proprio appartamento, da renderlo più accattivante a potenziali visitatori, o ancora possibile scegliere alloggi totalmente equipaggiati, dotati di tutti i comfort come Wi-Fi ad alta velocità, TV via cavo, altoparlanti wireless e ingresso key-less. L'amministratore delegato della Newgard, Harvey Hernandez, afferma: <<II modello Niido consentirà di avere un guadagno extra per il proprietario e per gli inquilini, migliorando al contempo qualità dell'esperienza per gli ospiti Airbnb. Niido elimina le barriere incoraggiando condivisione del proprio appartamento fornendo soluzioni che soddisfino tutti >>***.

In apertura vicino a Disney World, il progetto sfrutta il fatto che l'area di Orlando è uno dei mercati in

per via dei grandi flussi turistici, la cui popolazione è costituita per lo più da famiglie alla ricerca di uno spazio ampio e pratico come quello di una casa. Dunque, viene da chiedersi se, per via della possibilità del subaffitto e delle camere progettate appositamente per i viaggiatori, sia da ritenere un modello più vicino a quello dell'hotel, e se l'operazione si configuri come azione di speculazione edilizia, piuttosto che affrontare i temi relativi al sulla trasformazione dibattito urbana e sulle dinamiche di mobilità di breve periodo. L'investitore afferma che con il limite di condivisione della casa fissato a 180 giorni gli affittuari non possono fare di questo un business, ma è indubbio che affittare una stanza ogni fine settimana in un'area vicino a una delle più grandi attrazioni turistiche del Paese rappresenterebbe una buona opportunità di guadagno. Anche dal punto di vista di Airbnb l'accordo risulta vantaggioso, dal momento che gli permette

lbidem

Patrick Sisson, 'Airbnb-powered' apartment complex shows real estate playing home-sharing game, Curbed, < https://www. curbed.com/2017/10/20/16508664/airbnb-apartment-real-estate-niido > (consultato il [10/05/2018])

Airbnb, Airbnb + Niido Partner to Support Home Sharing in Apartments, Airbnb, < https://press.atairbnb.com/airbnb-niido-to-partner-to-support-home-sharing-in-apartments/ > (consultato il [10/05/2018])

di agire in maniera trasparente e legale, senza assumersi i costi di costruzione o di amministrazione, ma mantenendo il suo ruolo di intermediario.

In conclusione sebbene questo modello possa rappresentare una soluzione ad alcune delle controversie legate ad Airbnb, in particolare quelle della sicurezza e quelle relative a questioni legislative e fiscali, al contrario non prende in alcun modo in esame il rapporto con la città, l'impatto che la piattaforma ha su di essa e quali servizi per i cittadini potrebbero essere integrati nella struttura.



Capitolo V

Il caso italiano

Panoramica generale

Airbnb fa il suo ingresso in Italia, con il lancio del portale, nel 2012. Oggi è il terzo mercato Airbnb al mondo, secondo solo a Francia e Stati Uniti.

L'apertura del portale italiano fu stabilita in seguito al decisivo incremento di utenti registrato nel 2011: 160'000 viaggiatori, undici volte in più del 2010, con 18'500 annunci, numero sette volte superiore all'anno precedente. Nel 2012 Airbnb era presente in 19'000 città di 192 nazioni, e non era stato introdotto ancora nessun sistema di tassazione, ma era prevista una ritenuta, da parte della piattaforma, pari al 3% sull'importo per l'host, e al 6-12% per il quest*.

La ricerca e l'analisi statistica dei dati relativi al fenomeno inizia però solo nel 2015 quando viene pubblicato l'"Italy Main Report"** in seguito ad una conferenza stampa tenuta da Airbnb Italia l'11 maggio 2015. L'impatto economico stimato nel nostro paese è pari a 3,4 miliardi di euro, pari allo 0,22% del PIL, con 3,6 milioni di viaggiatori in arrivo solo nel corso del 2015.

A livello di localizzazione spaziale i luoghi maggiormente interessati sono le grandi città turistiche come Roma, Milano, Firenze, Venezia e Bologna, All'interno degli annunci la tipologia più diffusa è l'intero appartamento (73% del totale), a seguire stanza privata e poi condivisa. Il numero di annunci per host si aggira tra l'uno e i due, più raramente supera i 4 annunci a host. Il profilo dell'host medio ritrae una persona di circa 40 anni, prevalentemente di sesso femminile, anche se il

fa dedurre che Airbnb fosse, se per molti versi lo è tuttora, uno strumento integrativo del reddito. Il profilo degli ospiti invece descrive un aruppo medio pari a 2,6 persone, con un 92% di gruppi composti da 4 persone o meno e un 87% di guest che affermano di aver prediletto Airbnb per l'esperienza locale. Il 92% degli ospiti di Airbnb si reca in Italia per trascorrere le vacanze e il tempo libero, mentre solo il 4% viaggia per lavoro. Tra questi viaggiatori il 68% provengono dall'Europa, di cui il 18% dall'Italia stessa, 18% dal Nord America, 6% dall'Asia, 4% dall'Australia, 3% dal Sud America e 1% dall'Africa.

pari a 3,6 notti ed è indicativo

divario è minimo, che solitamente

vive all'interno del proprio nucleo

familiare, affittando la prima casa

(44%) e avendo trascorso circa

32 anni nella propria città natale.

Il 49% del reddito familiare degli

host è equivalente o inferiore al

reddito familiare medio italiano

(22,200 euro/anno); dato che ci

il fatto che il punteggio medio sia molto alto (4,6 stelle) e che la maggior parte degli ospiti affermino di essere più propensi a tornare grazie all'esperienza Airbnb e che se non vi fosse stato questo servizio si sarebbero fermati meno, o non sarebbero nemmeno partiti. Ciò fa riflettere se pensiamo all'impatto calcolato sulle attività commerciali locali, con una spesa stimata intorno ai 2,3 miliardi, e ai 98'400 posti di lavoro supportati dal giro d'affari.

Il report fa poi riferimento all'impatto ambientale Airbnb in Italia, evidenziando come l'affitto di spazi esistenti sottoutilizzati abbia consentito un risparmio energetico pari al consumo di 51,1 milioni di case. È stato inoltre stimato che l'85% degli host fa la raccolta differenziata e invita i propri ospiti a fare lo stesso, mentre il 15% mettono a disposizione biciclette per spostarsi.

Il periodo medio di soggiorno è Nel 2017 il mercato degli affitti brevi si è talmente esteso da

^{-,} Fattore sharing: l'impatto economico di Airbnb in Italia, IlSole24h, < http://www. ilsole24ore.com/pdf2010/Editrice/ILSOLE24ORE/ ILSOLE24ORE/Online/ Oggetti Correlati/Documenti/Impresa%20e%20Territori/2016/05/Italy Main Report Italian MT 5-7-16.pdf> (consultato il [11/05/2018])

Michela Finizio, Airbnb sbarca in Italia: a quota 5,2 milioni il business degli affitti online, Casa24 IlSole24h, < http://www. casa24.ilsole24ore.com/art/mercato-immobiliare/2012-02-07/airbnb-sbarca-italia-quota-160507.php?uuid=AaaMUOoE> (consultato il [11/05/2018])

che lo riquardano. Il settore alberghiero si sente minacciato e accusa Airbnb di concorrenza sleale. << Non è vero che si tratta di forme integrative del reddito. Sono attività economiche a tutti ali effetti>>, lamenta Federalberghi. Nemmeno si tratta di attività occasionali: <<La maggior parte (il 79,3%) degli annunci si riferisce ad alloggi disponibili per oltre sei mesi l'anno>>. La Federazione afferma perciò la necessità di definire un quadro normativo e regolamentare per fermare l'abusivismo*. Nonostante Airbnb sia un fenomeno che produce esternalità negative strutturate, vengono queste gestite maniera atomizzata dalle singole municipalità. Se quindi vi sono città, come Amsterdam e Londra, che hanno chiesto alla piattaforma di bloccare gli accounts che non rispettano le leggi locali, come il

acuire ancor di più le controversie superamento di un limite di giorni di affitto massimo stabilito, in Italia i provvedimenti sono stati minimi e tesi ad uniformare le casistiche. Le controversie fiscali in Italia sono state per ora in parte appianate introducendo la cedolare secca al 21% sugli affitti di appartamenti e strutture extralberghiere (per periodi inferiori ai 30 giorni) gestiti da intermediari immobiliari, portali on line come Booking e Airbnb compresi, alternativa al regime di Irpef ordinaria**. L'articolo 4 del DI 50/2017, contenuto nella manovra, è entrato in vigore dal primo giugno 2017. Airbnb, cercando di tutelare i propri interessi, si è opposto al ruolo di sostituto d'imposta attribuitogli inizialmente dallo Stato. Questo perché la società ha sede in Irlanda, dove fattura i suoi servizi, mentre la natura di sostituto d'imposta l'obbligo comporterebbe avere residenza fiscale e, di

conseguenza, pagare i rispettivi contributi in Italia. L'introduzione della tassa è un provvedimento che riduce anche le entrate dell'host, al cui quadagno lordo van sottratte la cedolare secca al 21%, la tassa di soggiorno, la percentuale da rimettere ad Airbnb che varia dal 3-5% e le spese di pulizie e forniture. Tale flat tax potrebbe quindi aggravare, secondo uno studio del Ladest***, l'"hotelizzazione" dei centri storici, se la convenienza a stare su Airbnb dovesse persistere, nonché le disuguaglianze, perché i tanti piccoli host con un solo annuncio potrebbero cancellarsi dal sito, non ritendendolo più vantaggioso: <<L'amministrazione locale quindi potrebbe decidere di incoraggiare l'ospitalità in aree meno popolate e sature – con un regime di imposte differente o vincoli variabili al rilascio delle

licenze >> (Ladest, 2017).

Parallelamente, in occasione dell'Anno dei Borghi, Airbnb ha manifesta il proprio impegno a sostegno delle aree rurali e dei piccoli comuni con due progetti volti a rafforzare le realtà locali, promuovendo il turismo di qualità e le iniziative culturali attraverso un portale turistico ad hoc, denominato "Di borgo in borgo"**** e creato in collaborazione con ANCI****, per scoprire e soggiornare in alcuni dei borghi più belli d'Italia, e con nuove iniziative di riqualificazione di edifici a proprietà pubblica all'insegna del desian.

Il 9 ottobre 2017 è stato infatti presentato un rapporto che fotografa la diffusione e il contributo positivo dell'home sharing nei piccoli borghi italiani. Nell'ultimo anno, ali host residenti delle aree rurali hanno quadagnato complessivamente quasi 80 milioni di euro

L.Ca, Federalberghi: Su Airbnb 100mila attività abusive, Il Sole24ore, < http://www.ilsole-24ore.com/art/impresa-e-territori/2016-10-13/ federalberghi-su-airbnb-100mila-attivita-abusive-103813.shtml?uuid=ADE3VebB> (consultato il [11/05/2018])

Tassa Airbnb, II Sole24ore, (consultato il [11/05/2018])

Il Ladest, Laboratorio Dati Economici Storici Territoriali, della facoltà di Scienze Politiche dell'Università di Siena, ha condotto una ricerca analitica su Airbnb durata due anni che ha interessato 13 città italiane, esplorando le dinamiche spaziali ed economiche del fenomeno delle locazioni turistiche.

Per maggiori informazioni: https://italianvillages.byairbnb.com/

^{****} Associazione Nazionale Comuni Italiani.

ospitando oltre 540.000 viaggiatori attraverso i 30.000 annunci Greco a Civita di Bagnoregio, disponibili. La durata media del soggiorno è stata di 5 notti, con 3 persone a comporre il gruppo medio. Il guadagno annuale medio dell'host in aree rurali è stato

ospitando oltre 540.000 viaggiatori attraverso i 30.000 annunci disponibili. La durata media del 3 persone a comporre il gruppo medio. Il guadagno annuale medio dell'host in aree rurali è stato di 1.600 euro, frutto in genere di 16 notti prenotate. La maggioranza degli annunci si concentra nelle regioni del sud (13.000 disponibilità tradotte in 190.000 arrivi). Sono però i borghi di Toscana, Lazio, Marche e Umbria dove si incontra un maggior quadagno (1.800 Euro a host, con 190.000 arrivi e 10.000 listing disponibili). Nelle regioni del nord (1.400 Euro il quadagno dell'host rurale tipico) la durata media del soggiorno scende a 4 notti per i 7.000 annunci complessivamente disponibili.

Il progetto interessa inizialmente 20 destinazioni selezionate tra quelle presenti sull'itinerario Viaggio Italiano, iniziativa anch'essa a sostegno di queste piccole realtà. L'intervento riguarderà la riqualificazione di edifici pubblici in collaborazione con artisti locali, come



Fonte: https://www.archiportale.com/pagina_non_trovata.asp?404;http://www.archiportale.com:80/news/2017/04/case-interni/a-civita-di-bagnoregio-la-casa-d-artista-di-airbnb 57646 53.html

Impatto economico

€3,4 B

3,6 M

Impatto economico complessivo

Viaggiatori in arrivo negli ultimi 12 mesi

Impatto ambientale

Risparmio energetico pari al consumo di 51.5 milioni di case

51,1 M di case

162

Panoramica sulla community degli host Airbnb in Italia

Gli host Airbnb italiani hanno accolto ospiti nelle loro case a partire dal 2008. I dati seguenti rappresentano la community italiana di host su Airbnb dal primo gennaio 2015 al primo gennaio 2016.

Host

83.300

Host che l'anno scorso hanno accolto ospiti €2.300
Guadagno medio

Numero di notti prenotate in un anno in media per annuncio

26

Ospiti

3,6 M

Ospiti in arrivo nel corso del 2015 3,6 notti

Durata media del soggiorno di un ospite (per gli hotel tradizionali il valore è 3.0) 1,34 M

Ospiti in partenza nel 2015

18. Estratti da Italy Main Report, Fattore sharing: l'impatto economico di Airbnb in Italia, IlSole24h, 11 maggio 2015

Fonte: http://www.ilsole24ore.com/pdf2010/Editrice/ILSOLE24ORE/ILSOLE24ORE/Online/_Oggetti_Correlati/Documenti/Impresa%20e%20Territori/2016/05/Italy Main Report Italian MT 5-7-16.pdf

Turismo ed economia locale

L'attività di chi viaggia con Airbnb in Italia contribuisce al benessere economico locale, fornendo agli host del luogo un reddito supplementare importante per far quadrare i conti e supportando le imprese locali che generalmente traggono minor beneficio dal turismo.

National Economic Impact

€3,4 B

98,400

Impatto economico complessivo.

Posti di lavoro supportati

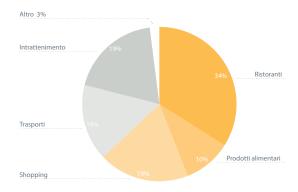
Spese degli ospiti

€394 M

Reddito percepito dai nuclei familiari

€2.13 B

Stima della spesa degli ospiti presso le attività commerciali locali



Il viaggiatore medio con Airbnb spende il 38% del proprio budget presso le imprese locali del quartiere nel quale soggiorna.

Gli ospiti di Airbnb, durante la loro visita, spendono in media 738M € in ristoranti e bar.

Gli ospiti di Airbnb hanno consumato quasi 13 milioni di cene in Italia.

The economic impact and jobs supported analysis was prepared by Italian economist, Antonio Preiti. The impact was calculated using the national domestic demand multiplier from the Centro Europa Ricerche (CER) econometric model.

Il numero delle cene equivale al numero di ospiti per notte (il totale delle notti trascorse in alloggi Airbnb moltiplicati per il numero totale di ospiti.)



V.I Progetti di ricerca in Italia

Ad oggi, il fenomeno degli shortterm rentals (STR) in Italia ha raggiunto proporzioni molto elevate, motivo per cui in tutto il Paese sono nati progetti di ricerca che si occupano di studiarne l'entità e le caratteristiche. Tali analisi sono per lo più relative al campo economico, sociologico e geografico, ma toccano anche questioni legate alla progettazione urbanistica e architettonica. Nell'ambito del mio personale studio, esse sono utili ad inquadrare la realtà attuale che questo nuovo sistema determina, i suoi effetti e le risposte che stanno emergendo a livello locale.

Affitti a breve termine e capitalismo delle piattaforme: logiche di produzione del valore ed effetti spaziali

Filippo Celata, Venere Sanna, Cary Hendrickson. Università Sapienza di Roma.

Partendo da un'analisi a stampo laddove la domanda è superiore. del inquadrato nel panorama della sharing economy, la ricerca si occupa poi di studiarne gli effetti spaziali nella città di Roma. Il primo punto riguarda il confronto tra centro e periferia, e, in senso esteso, tra centro rurale e urbano. Anche se Airbnb ha introdotto listing anche in zone rurali, in particolare attraverso il portale dedicato ai borghi italiani, il fenomeno continua a configurarsi come prettamente urbano. Infatti, se un host residente in un borgo rurale quadagna 1600 euro all'anno, un host a Roma ne guadagna in media 15.000, dal momento che la proprietà immobiliare a Roma ha molto più valore ed è molto più concentrata. All'interno delle aree metropolitane, poi, la localizzazione spaziale è molto squilibrata, concentrata nelle aree turisticizzate e assente altrove. Questo perché Airbnb consente di turisticizzare ulteriormente quelle zone che già di per sé già sature, aumentando l'offerta

fenomeno, Al contrario, il tasso di utilizzo degli alloggi in periferia è molto basso e anche la quotazione media del rating è più bassa. Ciò ci comunica che gli annunci sono più guidati dall'offerta che dalla domanda, così la ricchezza derivata da Airbnb si concentra anch'essa in centro.

Apartire poi da uno studio condotto negli Stati Uniti, non ancora pubblicato, riguardante l'effetto di Airbnb sul mercato immobiliare, i ricercatori han voluto capire se vi siano delle dinamiche simili all'interno del quadro romano, se vi siano quindi degli effetti, e se questi siano positivi o negativi, misurabili o meno. I listing a Roma sono aumentati in maniera esponenziale dal 2013 al 2018: nel 2013 vi erano 2.000 alloggi, oggi sono più di 25.000. Il 60% di questi listing fa riferimento ad interi appartamenti, per il 90% disponibili per più di sessanta giorni l'anno; ciò fa dedurre che il proprietario non viva stabilmente lì. Questa quota di appartamenti costituisce l'oggetto del loro

studio, percentuale teoricamente di questo risultato sono ascrivibili sottratta da Airbnb al mercato degli a tre elementi: l'attualità del affitti tradizionali. Secondo un fenomeno, in quanto esplosivo modello, elaborato dalla ricerca però molto recente a Roma. In secondo luogo, la difficoltà statunitense del 2017 e testato su 100 principali aree metropolitane di quantificare i suoi effetti sul negli Stati Uniti tra il 2012 e il mercato immobiliare è dovuta 2016, negli U.S.A., vi è impatto ad un catasto romano molto di Airbnb sul valore immobiliare, aggiornato rispetto a meno poiché all'aumentare del 10% quello statunitense, dove i dati dei listing c'è un aumento dello vengono raccolti semestralmente o annualmente e in maniera 0,42% sul costo degli affitti e dello 0,76% sul prezzo degli più accurata, quindi risulta più immobili. Gli studiosi italiani complicato cogliere le variazioni hanno rielaborato tale modello valori immobiliari temporalmente che spazialmente. per adattarlo alla realtà in analisi. Bisogna valutare che il mercato utilizzando i dati dell'O.M.I.* relativi a 5 semestri dal 2015 al degli affitti in Italia subisce gli 2017. Hanno quindi esaminato effetti della crisi ma in modo 144 zone di Roma, servendosi, lento, parlando molto come variabile esplicativa, dei mercato romano, ad esempio, listing di Airbnb, ricavati dalla vi sono delle zone molto centrali banca dati Tom Slee**. Dallo studio non risulta un impatto di Airbnb sui valori di affitto e di vendita a Roma, l'unico effetto che hanno riscontrato è negativo e relativo ai prezzi minimi di vendita. Le cause

dove non si può andare sotto certi determinati valori soglia, perciò è assai difficile misurare un modello econometrico in questo mercato. In ultima istanza, Airbnb non ha un impatto misurabile sugli affitti a Roma perché è possibile che stia attivando un'offerta altrimenti Osservatorio Immobiliare Italiano Tom Slee, Airbnb Data, < http://tomalloggi dormiente, slee.net/airbnb-data>.

sarebbero comunque rimasti sfitti. È possibile inoltre considerare che il mercato deali STR*** sia così più piccolo rispetto al mercato degli affitti in generale che riconoscerne le minime variazioni attraverso modello econometrico sia problematico.

Tra i propositi futuri della ricerca c'è quello di condurre queste analisi isolando alcune zone, o facendo delle analisi comparative tra Roma e altri contesti. Essi si proponaono anche di valutare altri impatti che Airbnb ha, relativi allo spostamento della popolazione e all'espulsione di alcuni residenti determinate aree rispetto ad altre, cercando di capire se Airbnb abbia comportato o potrà comportare il cambiamento della natura di determinate zone.

Sigla per Short Term Rental

The airification of cities

Cristina Capineri, Stefano Picascia, Antonello Romano, Laboratorio Dati Economici Storici Territoriali (LADEST), Università di Siena.

Gruppo di geografi di Siena, pubblicano nel 2017 uno studio in cui si occupano della distribuzione spaziale degli short-term rentals in varie città italiane e dell'impatto economico che questi possono avere sulle città stesse. Hanno cercato di raccogliere quanti più dati possibili dalla piattaforma Airbnb. Nel 2016 e 2017, hanno raccolto tutte le inserzioni presenti in 13 città italiane*. Da ogni inserzione hanno estrapolato i sequenti dati: identità dell'host, prezzo a notte, numero di stanze da letto, numero di recensioni di anno in anno, localizzazione (latitudine e longitudine).

considerazioni sono derivate dall'analisi dei dati raccolti sono le seguenti:

Il 60% delle inserzioni, se non i 3/4 nelle città più grandi, riquardano appartamenti interi;

Specialmente nei centri storici, una parte sostanziale viene impiegata per shortrentals. Nel centro storico di Firenze si arriva quasi ad un appartamento su cinque destinato a questo tipo di utilizzo. In alcune città il fenomeno è esploso di recente, come a Napoli. Questo dato è comprensibile dal momento che la maggior parte delle attrazioni nelle città italiane sono di natura storica e artistica, e tendono ad essere concentrate nel centro. Tuttavia, la scala della concentrazione STR nei centri storici è, per quanto ne sappiamo, senza equali nel mondo. Questo particolarmente numero elevato è molto significativo, specialmente in relazione a un fenomeno pluridecennale che i ricercatori hanno sottolineato ovvero la desertificazione turistica e sociale dei centri storici italiani. I residenti ύiα tendono sempre percepire queste aree con un

Driver del fenomeno: turismo. Hanno paragonato su un asse

loro centro storico.

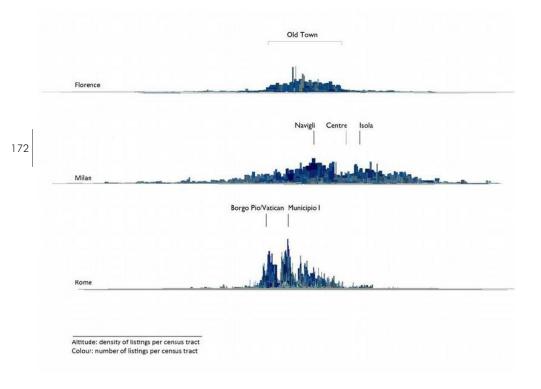
modo efficace

certo distacco, poiché non appartengono più alla loro quotidiana esperienza della città (Rossi, 2003). Questo è un fenomeno che precede di molto Airbnb, ma la disponibilità dei dati di Airbnb ci consente di visualizzare parte delle dinamiche in gioco. • Le tre grandi città ricorrono frequentemente nel discorso riguardo all'ingerenza del settore turistico - Firenze, Venezia, Roma - hanno tutte una quota sopra l'8% del proprio parco immobiliare in centro storico dedicato Airbnb. Questo dato potrebbe essere considerato una sorta di indicatore per la disneyfication(Dennett and Song, 2016) dei centri. Le città si avvicinano dovrebbe riflettere seriamente se la localizzazione e la disneyficazione sono condizioni auspicabili per il

sulle ordinate e il numero di presenze registrate nel settore alberghiero tradizionale dell'anno precedente hanno visto come vi sia una corrispondenza diretta tra i due dati. Chi ha più turisti ha anche più Airbnb banalmente. La distribuzione nelle varie città cambia: se ci sono dei luoghi in cui la quasi totalità delle inserzioni sono concentrate nei centri storici in altre ci sono variazioni interessanti. A Firenze quasi l'80% delle inserzioni riguarda il centro storico, mentre a Milano vi sono delle zone che emergono, le quali sono state interessate in tempi recenti da grandi trasformazioni urbane, come Isola e Navigli. A questo proposito, Milano ricorda le capitali europee come Londra e Berlino, con quartieri riconoscibili e attraenti fuori dal centro. Nel centro di Milano nel 2015 vi erano molto poche inserzioni, negli anni successivi il dato è stato

cartesiano i listing di Airbnb

Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Matera, Milano, Napoli, Roma, Siena, Torino, Venezia, Verona.



19. Cristina Capineri Stefano Picascia Antonello Romano, L'airificazione delle città, Che fare, 16 aprile 2018

Fonte: https://www.che-fare.com/lairificazione-delle-citta/

bilanciato. A Roma vi sono picchi che riguardano il centro storico, ma anche il Vaticano, e il picco legato alla zona di San Lorenzo. Il grosso dell'offerta quindi si trova generalmente nel centro storico e spesso ciò riguarda anche la domanda. Per valutarlo hanno considerato il numero di recensioni come variabile indicativa. Ciò tuttavia non è vero ovunque. In alcune città hanno poi notato come ad un aumento di un'unità corrisponda dell'offerta aumento di più di un'unità nella domanda. A Firenze in periferia la domanda cresce più velocemente dell'offerta, questo dovrebbe essere dovuto alla saturazione del centro, ma può essere anche dovuto al fatto che il fenomeno si espande a macchia d'olio, e magari ciò che sta fuori dal centro risulta più interessante di ciò che sta in centro, innanzitutto per un fattore economico.

Hanno poi calcolato la distribuzione dei ricavi dalla piattaforma, stimando quanto ciascuno degli hosts abbia

ricavato da Airbnb in base al numero di recensioni moltiplicate per il prezzo a notte, calcolando un periodo medio di 3 notti, con un fattore correttivo che consideri che non tutti lascino necessariamente Dopodiché feedback. hanno provato a misurare la disuguaglianza nei ricavi tra i vari hosts. La disuguaglianza è piuttosto marcata. La persona che ha quadagnato di più in un anno ha guadagnato 400.000 euro, colui che ha quadagnato di meno ha ricavato 5.000 euro. Bisoana sottolineare che siano dati con un margine d'errore abbastanza elevato, poiché le variazioni, anche nel prezzo stagionale, potrebbero influenzato tali cifre. Vi sono circa 8 soggetti che guadagnano più di 80.000 all'anno e probabilmente si tratta di agenzie immobiliari in possesso di molti appartamenti in diverse città, anche a livello internazionale. In questo caso si può parlare di secondo livello di intermediazione, per cui la piattaforma che nasceva come un ruolo di disintermediazione,

realtà re-intermedia maniera cospicua. Il livello di disuguaglianza è drogato da dinamiche di questo tipo, ma in generale il trend è che vi siano pochi appartamenti che raccolgono gran parte del reddito. È il principio di Pareto* che vale in tutte le tredici città. L'ineguaglianza oltre tra i vari hosts, esiste anche a livello spaziale perché più si sta lontano dal centro, meno si guadagna. Questo andamento dipende anche dalla scala della città e dalla sua natura.

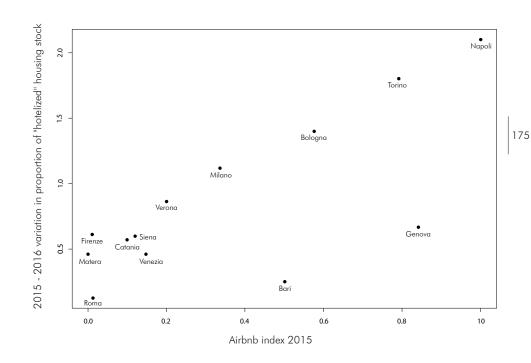
loro studio voleva poi spiegare l'incremento di inserzioni in varie zone in base a considerazioni di tipo economico, ma non solo. Hanno cercato perciò di creare un indice che tenesse in conto vari

in fattori, per vedere se quest'indice potesse spiegare la variazione di valore da un anno all'altro. La prima considerazione che un potenziale affittuario fa prima di pubblicare un'inserzione sul portale di Airbnb è la valutazione della convenienza economica di questo tipo di affitto rispetto alle forme tradizionali a lungo termine. Essi hanno perciò cercato di stimare quanto un appartamento in affitto su Airbnb avrebbe ricavato all'interno del mercato tradizionale, utilizzando come banche dati l'Agenzia parte più ambiziosa del delle Entrate, OMI e facendo riferimento al censimento Istat del 2011. Per farlo hanno formulato un'operazione che tiene conto delle entrate stimate di tutte le case offerte in una determinata area (pN), della dimensione di una proprietà calcolata in base al numero di stanze da letto (RH), il numero di inserzioni che non ricevono alcuna revisione nell'anno (E) come indicatore della mancanza di domanda in una certa area, mentre la densità (d) delle quotazioni per km quadrato

conta come una testimonianza della saturazione dell'offerta. L'indicatore finale ottenuto è normalizzato nell'intervallo 0-1:

$$i = pN/RH \div E \div d.$$

Il risultato di questo indice viene poi correlato con l'aumento della porzione del patrimonio abitativo dei centri storici in affitto su Airbnb come mostrato in figura.



20. Correlazione tra la porzione di appartamenti nelle liste di Airbnb e l'indicatore che descrive il reddito per uguale appartamento affittato a lungo termine. Fonte: https://www.che-fare.com/lairificazione-delle-citta/

Il principio di Pareto è un risultato di natura statistico-empirica che si riscontra in molti sistemi complessi dotati di una struttura di causa-effetto. Il principio afferma che circa il 20% delle cause provoca l'80% degli effetti. Questi valori vanno da intendersi come aualitativi e approssimativi. Esso prende il nome da Vilfredo Pareto (1848-1923), uno dei maggiori economisti e sociologi italiani e trova applicazione in una sorprendente moltitudine di ambiti e discipline.

Le città con l'indice correlato più alto, Bari e Genova, sono quelle che nell'anno corrente hanno registrato l'incremento più alto. Questo risultato porta a credere che i fattori considerati - un vantaggio economico rispetto alla locazione a lungo termine, la densità degli elenchi esistenti e l'esistenza della domanda nel periodo precedente - sono buoni indicatori del numero di nuovi elenchi che possiamo aspettarci in una data area. Idealmente, l'indice potrebbe anche servire come base per prevedere la

Le conclusioni del loro studio riguardano quindi un fenomeno che, come essi sottolineano, non sembra accennare a rallentare, di anno in anno i listing aumentano, la proporzione di appartamenti interi è predominante dovunque, ma nei centri storici tendono ad esserci più appartamenti interi rispetto al totale che nel resto delle città. La proporzione del patrimonio immobiliare dedicata ad Airbnb è piuttosto alta e cresce

possibile evoluzione del sistema.

dappertutto. Se la proporzione di appartamenti interi sul totale è più alta in centro, cresce anche in periferia, volendo indicare con periferia tutto ciò che è al di fuori del centro storico: negli anni successivi al primo, infatti, ci sono più appartamenti sul totale dei listing non in centro. Questo fa presumere che il fenomeno si stia allargando. Le disuguaglianze crescono anch'esse di anno in anno. La riflessione finale riguarda il possibile utilizzo dell'algoritmo che regola i prezzi di Airbnb come strumento di politiche urbane volte a turistificare determinate aree, per esempio abbassando per un certo periodo di tempo tutti gli affitti a breve termine presenti in quella zona. Il potenziale quindi di questo fenomeno è molto alto e ancora inesplorato.

Proprietari poveri o poveri proprietari? Uno sguardo sulle piattaforme, crisi e classi sociali

Giovanni Semi, Marta Tonetta, Università degli Studi di Torino.

In questo intervento si pone un l'accento sulla pratica diffusa di trasmissione intergenerazionale del bene "casa". Le proprietà generazioni passate e trasferite in eredità, costituiscono un regime proprietario in grado di fornire reddito alle famiglie italiane. Ciò alimenta la porzione di seconde case sfitte che sono utilizzate per un breve periodo all'anno dai proprietari, per i quali gli affitti short-term rappresentano quindi un vantaggioso sistema di sfruttamento di questi spazi. Si tratta di un fenomeno di capitalizzazione e mercificazione di beni esistenti, ma sottoutilizzati, logica comune ai servizi legati alla sharing economy. Lo studio analizza poi le varie tipologie di hosts, distinguendone tre. I dipendenti dalla piattaforma, ossia coloro che sfruttano la casa come sostituzione del reddito. I parzialmente dipendenti, per cui l'affitto funge da integrazione del reddito. Infine i totalmente indipendenti, per i quali i proventi dell'affitto della casa costituiscono

reddito supplementare. Quest'ultima categoria è la stessa che spesso procede all'acquisto di una casa con il proposito di immobiliari, accumulate dalle metterla in affitto su Airbnb. Le conclusioni della ricerca voaliono porsi criticamente verso il motto "Airbnb is for everyone" - "Airbnb è per tutti" in quanto l'inserzione sulla piattaforma presuppone la proprietà di un immobile, quindi di un certo tipo di capitale, il possesso di una carta di credito ed un certo grado d'istruzione, come la conoscenza dell'inglese dal momento che si tratta di instaurare un contatto con persone straniere.

Short term city, tra pratiche informali e forme diffuse di apprendimento collettivo.

Laura Lieto, Università degli Studi di Napoli Federico II e Alessandra Esposito, Dipartimento di Ingegneria Civile Edile ed Ambientale (DICEA), Università sapienza di Roma.

I fenomeni di spopolamento delle grandi città sono dovuti a molteplici fattori, per esempio a Napoli questo processo è avvenuto a partire dal terremoto del 1980, c'è stato un ricambio significativo della popolazione e una crescita demografica dei comuni della corona fino al 2011 auando l'Istat ha dichiarato che Napoli è scesa per la prima volta sotto il milione di abitanti. Il patrimonio abitativo del centro storico è stato per lungo tempo sottoutilizzato, quindi più che un processo di espulsione al momento c'è una ri-appropriazione dei luoghi.

La spiegazione delle differenze tra le città è riconducibile, secondo Alessandra Esposito, al piano del simbolico e ha a che fare con il brand delle città: a Berlino si vuole alloggiare nei quartieri underground, nelle città italiane si vuole risiedere nei centri storici con i vicoletti e i panni stesi, perché queste sono le caratteristiche che fanno parte dell'immaginario comune e che perciò fan presa. A Napoli il fenomeno cresce molto rapidamente infatti se a marzo 2017 erano registrati 4688 alloggi, ad aprile 2018 ve ne sono 6500.

La maggior concentrazione del listing coincide inoltre con la perimetrazione Unesco. Questo testimonia come i processi di patrimonializzazione e di messa a valore del territorio in qualche modo incrociano il mercato degli STR. Il piano Unesco intende valorizzare brani della città storica. ma in tempi lunghi, mentre il turismo degli short-term rentals sta già agendo come valorizzatore di questi luoghi, incrementando i flussi. Se si può prescindere dalla trasformazione fisica per dare valore, quale può essere l'effetto di un piano Unesco? Alessandra Esposito definisce tale prassi come "arrocco", un effetto laguna per circoscrivere una certa zona, attraverso politiche urbane, ad esempio di trasporto, che possono sì da un lato rendere una porzione di città più sostenibile,

ma inaccessibile. Il centro storico rischia così di perdere il proprio valore d'uso in luogo del solo valore di scambio.

pubblico in relazione agli affitti a breve termine? Le ricercatrici hanno notato una traslazione dello spazio intimo della casa nello spazio pubblico. A Napoli una delle forme centrali dell'abitare è il Palazzo che ha una sua spazialità, una sua tipologia, una sua storia. Anna Maria Ortese parla dei "palazzi-mondo" a Napoli in relazione alla stratificazione delle classi sociali al suo interno, una cellula sociale significativa all'interno della quale si realizza una forte mixité, e questa società mista tradizionale si realizza soprattutto attraverso gli spazi di transizione, come il ballatoio, la corte, entro i quali si verificano gli incontri e si negoziano le condizioni di stabilità all'interno di una differenza sociale così elevata, e anche le forme di patto storico tra proletariato e

condizioni in sintesi di un modo di abitare tradizionale. L'idea del "palazzo mondo" in alcuni edifici che esse stanno analizzando sta avendo una trasformazione Come cambia quindi lo spazio verso l'orizzonte del "palazzo cosmopolita". Non ci sono solo i turisti che desiderano alloggiare nel palazzo vecchio dei quartieri spagnoli l'esperienza per folkloristica, ma è un soggiorno che si mescola con il processo alobale della migrazione internazionale. La popolazione che una volta abitava nei bassi oggi viene da tutto il mondo, c'è un rimescolamento del "palazzo mondo": vi sono le popolazioni stabili, ma anche un ricambio dovuto ai processi migratori e di turistificazione. L'edificio perciò si configura come riproduzione della società che risiede al suo interno.

Un altro dato interessante riguarda i "piccoli abusi" ovvero quelle pratiche di alterazione residenziale della proprietà che vanno dalle verande, alla ceti affluenti. Queste sono le realizzazione di soppalchi non

condonati o ancora interventi di frazionamento di proprietà più grandi in diversi alloggi. È un fenomeno ascrivibile al tema dell'informale urbano che in letteratura è solitamente attribuito come pratica tipica dei contesti degradati, poveri, emergenziali, in realtà l'alterazione del patrimonio costruito con piccoli interventi a Napoli si estende dai quartieri a Ovest del Golfo, la collina di Posillipo, al centro storico, ma anche ai quartieri orientali sviluppati negli anni Cinquanta Sessanta. È una pratica estesa, a denotare una prassi consolidata in cui il tema è che lo spazio costruito a cui noi attribuiamo abitualmente carattere di inamovibilità, la "città delle pietre", ha un grado di elasticità molto grande e un grado di adattamento ai fenomeni nuovi estremamente versatile. Se si confrontano la diffusione di micro-pratiche di alterazione del costruito con la mappa che indica ali interventi frazionamento edilizi recupero dei sottotetti realizzati secondo le procedure formali in

un periodo che va dal 2012 al 2017, si vede che la seconda ha una concentrazione molto bassa. Il fatto che le procedure realizzate formalmente compiute signo in numero così esiguo rispetto al primo caso ci mette di fronte ad un problema riguardo alla rispondenza della città come corpo alla domanda di accoglienza e al rapporto con il tempo. La pressione esercitata da un processo di natura globale rispetto ai modi cospicui e specifici con cui lo spazio abitato di trasforma è notevole e produce una quota di informale molto significativa. Loro lavorano molto su casi studio, con un approccio di ispirazione etnografica.

Cosa succede sulla strada? Si tratta di analizzare le ripercussioni architettoniche sullo spazio urbano legate alla turistificazione e a fenomeni di gentrificazione commerciale. Laura Lieto cita l'esempio della pescheria azzurra che da mercato del pesce, nell'ora di pranzo si trasforma in un piccolo ristorante di pesce da venti coperti circa, il quale trova spazio sul marciapiede di fronte al negozio, modificando l'aspetto e l'uso di quest'area. La questione è come lo spazio pubblico viene costantemente rinegoziato nelle sue dimensioni e forme e come alcune attività tradizionali si stiano riconfigurando, espandendosi nello spazio pubblico, come attività di servizio creativo.

Lo sviluppo delle ricerche si svolgerà nell'indagine di come il tessuto della città sia un attore a sua volta all'interno della trasformazione che sta avvenendo in questo momento. Si cerca di individuare geografie minime su cui fare dei lavori di approfondimento, servendosi di test per confrontare dati che solitamente non stanno insieme. Uno di questi riguarda il confronto tra il tempo medio di realizzazione di una procedura urbanistica formale, come può essere il frazionamento di una proprietà, e l'ammontare del valore prodotto dal punto di vista degli affitti STR nella stessa unità di tempo. Sono

test significativi perché mostrano come funziona la performance amministrativa e come funziona invece la cattura veloce del fenomeno. Altra ricerca riguarda il prelievo fiscale dalla proprietà e la rendita catastale in confronto alla rendita annuale media di Airbnb. Infine, si propongono di esaminare come piccoli comuni situati vicino a luoghi di interesse culturale e storico, come il caso di Scafati a pochi chilometri dal sito archeologico di Pompei, oggi beneficiano inaspettatamente di un vantaggio localizzativo che finora i piani formali non erano riusciti a rendere incisivo.

Governare gli affitti brevi: settori, livelli e coalizioni.

Francesca Artioli, Université Paris-Est Creteil.

Obiettivo della ricerca è pensare ali affitti brevi come un oggetto di politiche pubbliche, capire quindi quali settori e livelli di governo sono interessati e attraverso auali strumenti la auestione partendo stata trattata sia caso di Milano. Essendo quello dei short-term rentals un fenomeno che incrocia l'ambito domestico con quello ricettivo attrae un'eterogeneità di attori, dall'edilizia alla ricettività, che hanno scarsa abitudine di parlare e rinegoziare tra di loro e che rinviano a dei settori di politiche diverse. È poi un mercato caratterizzato dalla presenza di arandi imprese internazionali, Airbnb in primis.

Milano, non è un caso estremo in termini di pressioni turistiche, quindi non è interessato da pratiche e manifestazioni di anti-turismo, come invece Firenze e Venezia, anzi si tratta di una realtà che ha una visione favorevole rispetto all'aumento di turisti e visitatori. È interessante inoltre come caso studio riquardo alle politiche pubbliche perché è il luogo in vi sono accordi con Airbnb per

cui si è stabilita la sede di Airbnb Italia, perciò l'amministrazione milanese è stata la prima a confrontarsi con il portale. La ricerca si basa su di un'analisi dei documenti, della stampa locale, e di 11 interviste con la Regione e il Comune e con tutti i gruppi di pressione intorno alla questione. Si denuncia l'assenza di coordinamento tra i livelli di governo potenzialmente coinvolti. Le iniziative nazionali sono state poche, tardive, con un approccio quasi esclusivamente fiscale, una competenza sui contratti di locazione turistica, e con qualche provvedimento di ordine pubblico e sicurezza. Vi sono 20 leggi regionali in materia di turismo, che definiscono categorie giuridiche diverse. I Comuni si occupano di sviluppo del turismo e tasse di soggiorno e delle sanzioni di attività di commercio irregolari, è perciò loro responsabilità verificare la legalità degli annunci che si trovano sul sito. In varie città italiane, Genova, Bologna, Firenze, Milano, Palermo e Torino,

la riscossione della tassa di soggiorno. Il quadro generale è quello di un coordinamento estremamente limitato tra gli organi di governo, la definizione di leggi senza una strategia generale e un conflitto tra i diversi organi di governo sulle leggi, con mobilizzazioni multilivello in un paesaggio istituzionale frammentato.

A Milano i primi ad interessarsi ad Airbnb sono stati attori che poi sono sostanzialmente scomparsi, la cosiddetta "coalizione della sharing", formata da ricercatori universitari, consulenti, membri di fondazioni importanti a livello locale, che, in vista dell'Expo, hanno prodotto lavori in cui riflettevano su come fare in modo che l'Expo diventasse un volano per far esplodere la sharing economy a Milano, attraverso il programma "SharExpo" elaborato tra il 2013 e il 2014. Alla fine del 2014 viene dunque avviato il piano "Milano Sharing City", strumento strategico in cui l'idea è, attraverso la costituzione di una rete degli attori della sharing

economy, sostenuta dal Comune di Milano mettendo a disposizione luoghi e risorse, riuscire a produrre nuovi servizi, pubblici e privati, legati alla condivisione. Tra gli attori coinvolti vi sono Airbnb, Blablacar ed una serie di startup. È in questa occasione che inizia una relazione di scambio politico tra Airbnb e il Comune di Milano. L'organizzazione fornisce delle risorse agli attori pubblici e in cambio ha un accesso verso di essi. Quindi si arriva ad un accordo, il primo in Italia, nel novembre 2015, che produce alcune iniziative che rientrano nella logica della politica della sharing economy a Milano.

Una è, ad esempio, la creazione di un servizio che si basa sul fatto di fornire gratuitamente alloggio alle persone i cui parenti sono in un ospedale milanese. Gli appartamenti sono gestiti da "La casa delle donne maltrattate di Milano", soggetti per i quali quest'attività rappresenta una possibilità di re-inserzione lavorativa. Tale iniziativa costituisce per il Comune di

Milano una politica innovativa e Questo per Airbnb una forma di corporate social responsability.

l'elaborazione della nuova legge regionale sul turismo in vista dell'Esposizione Universale e il settore alberghiero si mobilita contro l'ospitalità irregolare. Si arriva ad una legge regionale nel 2015, seguita da un regolamento e poi modificata nel 2017, i cui obiettivi principali sono ridurre l'abusivismo, conoscere e controllare il fenomeno, e standardizzare, far rientrare cioè l'offerta negli standard dell'extra alberghiero. A causa della mancata corrispondenza tra le categorie giuridiche e questo tipo di ricezione, viene riadattata la categoria delle "Case e Appartamenti Vacanza (CAV)". Questa deve rispondere a norme simili che si applicano a tutto 3. Coloro l'extra alberghiero: comunicare alla questura i dati, trasmettere i flussi turistici, avere l'abitabilità, comunicare l'inizio e la gestazione dell'attività, il tutto senza cambiare destinazione urbanistica.

processo decisionale è estremamente controverso e rallentato: da un lato vi è grande In parallelo nel 2015 comincia cautela a intervenire e legiferare sulla questione, ma, allo stesso tempo, ogni livello di governo quando comincia ad elaborare una politica viene bloccato dagli altri. La legge regionale presenta inoltre difficoltà di applicazione, essendo che solo il 10% degli risulta effettivamente hosts registrato al Comune di Milano. Emergono nuove forme di azione collettiva su tre dimensioni:

- 1. Gruppo della sharing: gruppo di attori legati ai servizi della sharing economy, usciti dal dibattito sugli affitti brevi che è diventato un dibattito autonomo.
- 2. Rappresentanti dei gruppi di interesse dell'alberghiero.
- che difendono locazioni brevi come forma d'uso delle proprietà immobiliari.

Mentre i rappresentanti del settore alberghiero sono uniti nello slogan "stesso mercato, stesse regole", chiedendo più controlli, o la riduzione dell'insieme di norme e standard a cui ali hotel devono sottostare, il terzo gruppo, composto da proprietari o rappresentanti di proprietari, sono disuniti e con pareri disomogenei, alcuni sono a favore di Airbnb, altri contrari. A Milano vi sono tre sottocategorie. In primo luogo gli hosts con gruppi autonomi o con gruppi sponsorizzati da Airbnb, gli home sharing clubs. Questi cercano innanzitutto di essere in regola, difendere il diritto a mettere in locazione la loro casa o parte di essa, nei confronti degli attori pubblici e a volte anche nei confronti della piattaforma. La seconda sottocategoria rivendica il diritto a disporre liberamente proprietà immobiliare della attraverso la locazione: è il caso di Confedilizia. Per essi non si tratta di una questione urbanistica né di turismo, ma di codice civile che regola i contratti. Il terzo sottogruppo sono gli attori che hanno visto nelle locazioni brevi la possibilità di espandere la

propria attività, ovvero i grandi property manager, che gestiscono forme di affitto di appartamenti in maniera imprenditoriale, con conflitti interni a Confcommercio. Non vi sono movimenti sociali o per la casa che si attivino su questo tema, aspetto che distingue Milano da altri casi come Barcellona o Berlino.

Altro tema della ricerca è quello delle piattaforme come attori di politiche pubbliche: queste infatti sono sempre più coinvolte nella creazione di politiche urbane, da un lato perché parlare con gli attori pubblici è stato innanzitutto un primo modo per essere riconosciute, e in seguito per via della questione relativa alla difesa del "right to share", ossia il diritto individuale a condividere la propria casa, o una parte di essa, dietro compenso monetario. Vi sono inoltre una serie di documenti che sono stati elaborati e che definiscono ciò che Airbnb propone agli enti locali in termini di politiche pubbliche quando si tratta di regolare ali affitti brevi, ma riguardano sostanzialmente la riscossione dell'imposta di soggiorno attraverso un accordo con la piattaforma. Per il resto la linea politica di Airbnb è più che altro basata su incentivi, comunicazione, buone pratiche nei confronti degli hosts. Di fronte all'attore pubblico poi si oppone a licenze, a barriere all'ingresso nel mercato, e rifiuta la responsabilità legale su ciò che si trova sulla piattaforma.

Per concludere il caso studio di Milano è stato affrontato secondo un approccio induttivo, per partire dal locale e da lì cercare di capire quali siano le grandi linee che strutturano l'azione collettiva intorno a questo fenomeno in Italia.



V.II Venezia

Turismo a Venezia

tre ragioni per cui una città può morire:

quando le distrugge un nemico straniero vi si insedia con la forza, scacciando gli autoctoni e i loro dei [...]; o, infine, quando gli abitanti perdono la memoria di sé, e senza nemmeno accorgersene diventano stranieri a sé stessi, nemici di sé stessi>> Settis (2014, p. 3).

L'oblio di sé potrebbe portare alla morte della città di Venezia così come è conosciuta oggi, con tutte le sue stratificazioni storiche tradotte in architettura, in verità funzionali e nel popolo che in essa vi risiede quotidianamente. A minacciare la memoria della città è infatti il suo progressivo spopolamento. Il territorio del Comune di Venezia include non solo l'isola, ma anche una vasta porzione di terraferma di cui fanno parte Marghera, Mestre e altre zone, fra cui l'aeroporto di

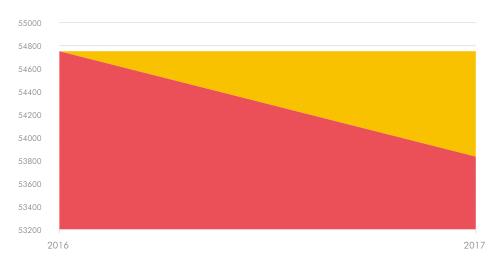
Secondo Salvatore Settis vi sono Tessera. I flussi interni mostrano un a tendenza al trasferimento verso queste aree periferiche, ma, nonostante ciò, all'interno << In tre modi le città muoiono: del Comune la popolazione è calata di 100.223 unità dal 1971 spietato [...]; quando un popolo al 2017, passando da 363.002 a 261.779 abitanti*. Se poi si osservano i dati riguardanti la popolazione che risiede nel centro storico di Venezia, l'immagine è assai più drammatica: solo una volta negli ultimi sei secoli Venezia conobbe un calo di popolazione comparabile a quello di oggi e fu per la peste del 1630. A dicembre 2017 si è registrato un ulteriore calo, con una popolazione residente in centro storico pari a 53.835 abitanti.

Anno	Popolazione in centro storico a Venezia
1540	129.971
1624	141.625
1631	98.000
1760	149.476
1797	137.240
1871	128.787
1951	174.808
1961	137.150
1971	108.426
1981	93.598
1991	76.644
2001	65.695
2012	58.606
2013	57.539
2014	56.684

^{22.} Tabella che mostra il tasso di popolazione residente in centro dal 1500 al 2014. Fonte: Salvatore Settis, Se Venezia Muore, Segrate: Einaudi, 2014, p.10

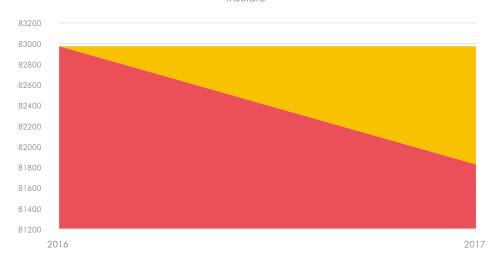
Enrico Tantucci, Popolazione giù, cresce solo Mestre centro, Nuova Venezia, http://nuovavenezia.gelocal.it/venezia/cro- naca/2016/01/14/news/popolazione-giu-cresce-solo-mestre-centro-1.12775735> (consultato il [16/05/2018])





abitanti persi: tot 916; -1,67%, ab/giorno 2,52





abitanti persi : tot 1146; -1,38%, ab/giorno 3,16

Centro



abitanti persi: tot 240; -0,44%, ab/giorno 2,64



abitanti persi: tot 301; -0,37%, ab/giorno 3,31

12 / 2017

23. Grafici che illustrano il calo demografico a Venezia Centro e Insulare tra il 2016 e il 2017, con particolare riferimento all'ultimo trimestre 2017. Fonte: http://www.veneziatoday.it/cronaca/dati-residenti-venezia-2017.html

09 / 2017

che si è insediata a Venezia dagli anni Settanta del Novecento ad oggi: invecchiamento della popolazione, esodo dei residenti, natalità, sono tutte bassa concause di questo fenomeno. A queste si aggiungono l'attrattività turistica della città, che si traduce in brand e status symbol, così da indurre i più facoltosi ad acquistare una casa ad un prezzo altissimo per poi recarvisi cinque giorni all'anno. Tale tendenza provoca un sistema di prezzi che espelle i veneziani dalla loro città, inducendoli a mettere sul mercato le proprie case, in vendita o affitto. La mole di turisti a Venezia supera infatti quella della maggior parte delle altre città italiane, con un densità però unica nel suo genere: ogni anno vengono registrati in media otto milioni di turisti per trentaquattro milioni di presenze, a fronte di una massima "capacità di carico" di dodici milioni (Settis, 2014). Queste cifre sembrano imporre una monocultura del turismo, eliminando la commistione di

Si tratta di una nuova epidemia funzioni della città storica, per cui i residenti si trasferiscono o capitalizzano il loro essere attraverso veneziani l'affitto della propria casa su Airbnb, o tramite servizi al turismo, come ristoranti, negozi di souvenir e altro. Secondo l'Annuario del Turismo 2016 a Venezia vi sono 403 strutture alberghiere e 3.706 strutture complementari*, un totale di 52.350 posti letto, cifra che tuttavia non riesce a soddisfare completamente domanda.

> La saturazione di questo tipo di attività nel centro storico portato l'amministrazione ha comunale a porre un veto alla realizzazione di nuovi alberghi, and breakfast

strutture ricettive, demandando la valutazione e decisione caso per caso al Consiglio comunale. Sono escluse dal provvedimento le locazioni turistiche, per le quali verrà studiato un provvedimento ad hoc, e le isole, compresi Tronchetto e Giudecca, dove le politiche comunali sono diverse. La delibera, emanata a giugno 2017, non ha valore retroattivo e prevede un iter transitorio per le istanze già depositate**.

Il sovraffollamento turistico ha inoltre provocato la nascita di movimenti di protesta, le cui critiche si estendono all'aumento degli affitti, oltre che all'impatto della grandi navi da crociera e dell'inquinamento sul delicato ecosistema della città lagunare. Al fine di ridurre queste frazioni il Comune ha stabilito l'accesso prioritario ai vaporetti e altre agevolazioni per i residenti, introducendo inoltre, per questioni

di sicurezza, la possibilità di regolare l'afflusso giornaliero dei turisti attraverso appositi tornelli. Sono previsti due varchi, uno ai piedi del ponte di Calatrava, l'altro poco dopo la stazione di Santa Lucia, presidiati da agenti della polizia municipale che hanno il compito di controllare il flusso dei visitatori, pronti a chiudere i tornelli nel caso in cui il provvedimento venisse deciso dalla sala operativa***.

Una ricerca condotta dal Worcester Polytechnic Institute nel 2014**** si è occupata di valutare l'impatto del turismo a Venezia attraverso un'analisi costi-benefici. benefici sono incluse tutte le spese che il turista medio affronta nella sua visita a Venezia (hotel, cibo,

Affittacamere (13,4%), Unità abitative (41,7%, di cui classificate 10,7%, di cui locazioni turistiche 31,0%) Bed&Breakfast (11,2%), Campeggi e Villaggi Turistici (15,2%) Ostelli, Case Religiose di Ospitalità, Centri Soggiorno Studi; Case per Ferie (12,1%), Country House (0,1%), Foresterie (3,2%), Residence (2,2%), Agriturismi (0.8%), Fonte Annuario Turismo 2016: https:// live.comune.venezia.it/sites/live.comune.venezia. it/files/articoli/allegati/Annuario%20Turismo%20 2016 slide%20v6-1.pdf > (consultato [16/05/2018])

^{-,} Venezia, Stop del Comune a nuovi alberghi e b&b, La Repubblica, http://www. repubblica.it/viaggi/2017/06/01/news/venezia stop a nuovi alberghi e b b-166992518/, (consultato il [16/05/2018])

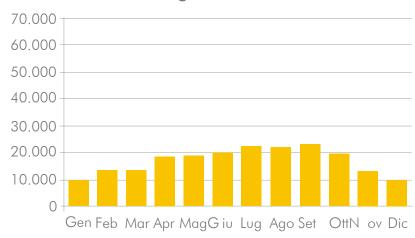
^{-,} Venezia inaugura i tornelli: varchi pronti a chiudersi in caso di flusso turistico eccezionale, http://www.repubblica.it/ cronaca/2018/04/28/foto/venezia tornelli-195004799/1/#1, (consultato [16/05/2018])

A. Blanco, V. D'Ambrosio, A. La Manna, K. Martin, 2014, Impacts of Tourism- Analyzing the Impacts of Tourism on the City of Venice, Tesi di laurea Triennale, Worcester Polytechnic Institute, Relatori: Fabio Carrera, Michael Aghajanian.

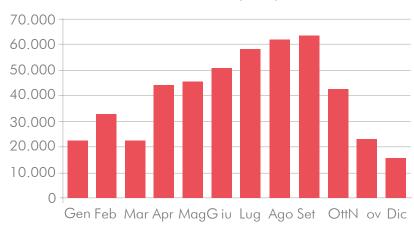


24. Protesta antituristica a Venezia, luglio 2017. Un residente mostra un cartello su cui in dialetto c'è scritto: << lo non vado, io resto. Sono veneziano, non sono in vendita. Voglio vivere qui>>. Fotografo: Manuel Silvestri/Reuters; fonte: https://www.theguardian.com/travel/2017/aug/10/anti-tourism-marches-spread-across-europe-venice-barcelona

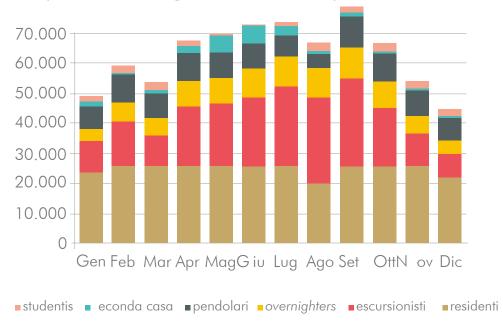
Overnighters (2016)



Escursionisti (2016)



Popolazione giornaliera equivalente (2016)





*17.050 turisti/giorno **40.380 escursionisti/giorno

commercio, gondole, trasporto e altre attività) e le tasse imposte su questi beni di consumo. Si è calcolato che i turisti spendono all'anno a Venezia 2,3 miliardi di euro. Di questi una parte è destinata al governo centrale ed ammonta a 397,4 milioni di cui un percentuale viene rimessa al Comune di Venezia, eccetto la tassa sugli hotel che viene rimessa direttamente a quest'organo. Gli impatti negativi, ovvero i costi, vengono attribuiti maggiormente rimozione dei rifiuti, all'inquinamento prodotto in termini di sistema fognario e CO₂ e il traffico nautico che causa il moto ondoso, capace di danneggiare gravemente le pareti dei canali e le fondazioni degli edifici. Ad esempio, essendo i turisti una percentuale molto maggiore dei residenti, vi è un rapporto uno ad uno nella produzione dei rifiuti, perciò i turisti sono responsabili della metà della quantità di rifiuti prodotti a Venezia, i cui costi però sono coperti esclusivamente

dai residenti. Nonostante ciò il

bilancio finale dimostra che i

benefici provocati dal turismo, per lo meno in termini economici, sono molto maggiori rispetto ai costi: secondo la stima il comune quadagna ogni anno 323 milioni di euro dal turismo. La ricerca pone infine un'importante distinzione tra ali escursionisti e i turisti che si fermano per più giorni, stimando come i benefici apportati da un turista superano di 6.5 volte quelli apportati da un escursionista. Tuttavia si tratta di un'analisi di tipo quantitativo che non tiene conto di fattori quali la congestione, il crescente costo della vita, l'usura e i costi di manutenzione, e la perdita dell'identità e della cultura veneziane.

<< Ma il popolo di Venezia non è quello dei turisti, nemmeno dei più attenti che vi trascorrono qualche giorno o qualche settimana. Non è quello di chi possiede, ma non abita, la folla di seconde e terze e quarte case. Né gli uni né gli altri possono essere ciò che uomini e donne devono essere per una città: il sangue vivo che circola piazze [...]>> (Settis, 2014 p. 12).

Settis esorta a riflettere sulla semplici, appetibili e, perciò, dimensione formale e simbolica consumabili. della città di Venezia, su ciò che rappresenta, sullo stile di vita che incarna, sulla necessità di elaborare un progetto affinché si torni ad abitare la città. È pertanto necessario calibrare ogni intervento, ogni mutamento, non secondo la monocultura del turismo o logiche speculative, ma mettendo in pratica il paradosso della conservazione: non c'è conservazione senza cambiamento, ma questo deve essere gestito conservando il medesimo spirito. Bisognerà quindi impegnarsi a salvaguardare l'anima di Venezia, i suoi abitanti, le sue mura, la sua vivibilità, affinché non si trasformi in un parco a tema di sé stessa, in una delle tante copie che ritroviamo nel resto del mondo, in cui il sistema strutturato e significante che costituisce la memoria culturale e fisica di un luogo, tradotta nelle

in quelle vene che sono strade e forme urbane e architettoniche, non venga subordinato ad un insieme di forme simboliche riconfezionate in modo che siano



fatto il suo ingresso nel mercato

italiano, nella regione Veneto ha avuto una continua crescita. Secondo la ricerca svolta dal Economia Dipartimento dell'Università di Venezia Ca' Foscari^{*} in Veneto sono presenti 19.624 strutture prenotabili con un media annua di 278.709 prenotazioni, ciò significa che è come se ogni alloggio ricevesse all'anno 14 prenotazioni. L'offerta proposta dalla piattaforma è estremamente flessibile, infatti oltre ad una semplice camera o appartamento si ha la possibilità di affittare una barca o anche un castello. La permanenza media regionale è pari a 4,2 giorni, mentre per la città di Venezia scende a 3,9 giorni. Si tratta quindi di un soggiorno breve, ma non minimo, da cui sorgono quesiti progettuali riquardanti la tipologia, il layout, la distribuzione

che può meglio cucirsi su questo

Da quando nel 2012 Airbnb ha tipo di permanenza.

Il dato più interessante però riquarda la qualità percepita: a Venezia, rispetto alle altre province, è in generale mediobassa, nonostante il prezzo giornaliero sia il più alto di tutta la regione. Venezia ha un 15% di massimo rating, mentre Treviso, leader regionale sotto questo punto di vista, raggiunge il 39%. Ciò è un tema che ha a che fare con tutte le città che hanno una arandissima pressione turistica, dove Airbnb è percepita in maniera più negativa dagli abitanti, spinti a risiedere al di fuori delle zone più turistiche, e dove per l'alta domanda è più facile che vengano affittati alloggi con standard qualitativi inferiori alla media.

La provenienza degli utenti è globale e vede al primo posto turisti provenienti dagli Stati Uniti, ma anche da Europa, Australia, Canada, Cina. Si tratta di culture dell'abitare estremamente eterogenee e differenziate per cui ci si chiede

come sia possibile studiare una residenza che soddisfi i gusti e le necessità di tutti, e fa tornare il discorso sul tema dell'esistenza di un canone estetico globalizzato che riquarda la domesticità a cui si era già accennato a proposito delle controversie legate ad Airbnb. Tali flussi si scontrano con un'ospitalità alberghiera obsoleta, con prezzi alti, non rinnovati, difficilmente accessibili. in opposizione rispetto alle logiche di pensiero globalizzato che richiedono determinati standard. e, paradossalmente, ricercano la specificità locale. Per questo il mercato Airbnb ha un grande successo.

Gli utenti italiani provengono invece per la maggior parte dalle grandi città di Milano, Roma, Torino, Firenze, Bologna, Genova e Napoli, mentre gli utenti veneti provengono per lo più dal comune di Venezia, Padova, Verona, Vicenza, Treviso.

Per quanto riguarda invece lo status degli utenti che usufruiscono del servizio troviamo al primo posto gli studenti, seguiti da insegnanti, architetti, pensionati, ingegneri, infermieri, impiegati, medici, imprenditori, liberi professionisti, designer, fotografi, dottorandi, artisti, avvocati, giornalisti, musicisti. Il totale annuo di utenti medio è di 261.120 di cui 185.640 scelgono come destinazione Venezia.

Il capoluogo è un grande polo turistico la cui ricettività si concentra per lo più tra la Stazione di Venezia-Mestre e il bordo lagunare. Il numero di turisti che visitano la città cresce ogni anno ed ha raggiunto nel 2017 i 25 milioni**, cifra che provoca pressioni a livello urbano e architettonico per la costruzione di nuove strutture ricettive. Gli abitanti di Venezia (circa 54.000) sono in numero molto inferiore rispetto alla porzione

^{*} Jan van der Borg, Dario Bertocchi, Nicola Camatti, Marco Olivi, La ricettività non tradizionale nel Veneto. Aspetti economici, geografici, gestionali e giuridici, Università Ca' Foscari, Dipartimento di Economia.

^{**} Dati Ciset: a Venezia 25 milioni di turisti l'anno. 200 euro al giorno la spesa media di ognuno, La Voce di Venezia, < http://www.lavocedivenezia.it/nuovi-dati-ciset-a-venezia-25-milioni-di-turisti-lanno-200-euro-al-giorno-la-spesamedia-di-ognuno/> (consultato il [23/08/2018])

si recano. Questi ultimi, i quali tradizionalmente alloggiavano in hotel, hanno progressivamente preferito affittare la propria sistemazione tramite portali come Airbnb, aggravando la crisi abitativa già presente e provocando mutamenti tessuto e nella vita cittadina. Venezia è oggi la quarta città italiana per il numero di listina, dopo Roma, Milano e Firenze, ma la prima in Veneto con 7870 annunci, di cui il 76%* sono appartamenti interi, con prezzo medio di 148 euro a notte, l'8% in meno rispetto al prezzo medio a notte degli hotel (Van der Borg, Bertocchi, Camatti, Olivi, 2017). Di questi appartamenti l'87,1% hanno disponibilità alta e ciò significa che sono disponibili per più di 90 giorni all'anno, dato che fa dedurre che il proprietario non viva all'interno dell'alloggio, servendosene esclusivamente

come fonte di reddito. L'80%

airdna.co/market-data/app/it/veneto/venice/

overview>, (consultato

Venice Data, AirDNA, < https://www.

il [15/05/2018])

di escursionisti e turisti che vi degli annunci riquarda poi locali situati nell'isola, contro il 20% presenti in terraferma. Questi ultimi ammontano a 1051**, con una percentuale relativamente alta di camere "private" (47%), suggerendo che gli host di Airbnb risiedano negli stessi alloggi. Tuttavia, ad un più attento squardo, si nota che 392 dei 472 sopracitati, sono elenchi multipli (83 % del totale della terraferma per le stanze private), elenchi in cui l'host ha più di un annuncio. che di solito implica che gli host non stanno solo condividendo la propria casa, ma gestendo un'attività a tempo pieno, affittando più stanze.

> Sulle isole di Venezia invece, sono state registrate 6819 inserzioni, di cui la stragrande maggioranza (4997 o 80%) riquarda interi appartamenti. Si stima che quasi 3000 appartamenti (2953)affittati di siano frequente

(un'occupazione di oltre 90 notti all'anno) in media a 131 euro/ notte per 195 notti dell'anno. Molti di essi potrebbero essere illegali, come hotel senza licenza in immobili residenziali o semplici affittuari non in regola, dal momento che sopra i 30 giorni la locazione è soggetta all'obbligo di registrare un contratto.

La casa in affitto deve essere ad uso residenziale, sono quindi esclusi i loft a uso industriale, e deve rispettare i requisiti igienicosanitari stabiliti dalla legge regionale. Bisogna comunicare all'Agenzia regionale del Turismo e/o al Comune competente che si intende affittare a uso turistico. Nel modello da compilare devono essere indicati i dati del soggetto ospitante, l'ubicazione e l'indirizzo dell'appartamento. Una volta ricevuti gli ospiti, bisogna comunicarne il giorno stesso l'arrivo alla Questura registrando sul portale della Polizia di Stato le generalità delle persone ospitate. Per accedere al portale alloggiati bisogna essere registrati. Oltre

alle imposte annuali sul reddito, che in Italia corrispondono alla cedolare secca al 21% o, in alternativa, all'Irpef ordinaria, è necessario pagare al Comune una tassa di soggiorno da esso stabilita.

La tassa di soggiorno è un tema su cui il Comune di Venezia ha discusso con Airbnb senza arrivare ad un accordo: a Venezia infatti l'imposta è variabile a seconda della stagionalità e del territorio della città, ad esempio varia tra centro storico e terraferma, mentre la piattaforma di affitti brevi vorrebbe imporre un'aliquota fissa***. Dopo la visita a Venezia dell'11 dicembre 2017 di Alessandro Tommasi, Public Policy Manager di Airbnb, la società ha annunciato due importanti novità, una campagna autonoma per il rispetto della città e la decisione di individuare una figura che

Inside Airbnb: Venice, Inside Airbnb. http://insideairbnb.com/venice/?neighbourho- od=&filterEntireHomes=false&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMulti-Listings=false> (consultato il [23/08/2018])

Mitia Chiarin, Venezia contro Airbnb sulla tassa di soggiorno, Nuova Venezia, http://nuovavenezia.gelocal.it/venezia/ cronaca/2017/12/14/news/tassa-di-soggiorno-non-decide-airbnb-1.16234690 >, (consultato il [16/05/2018])

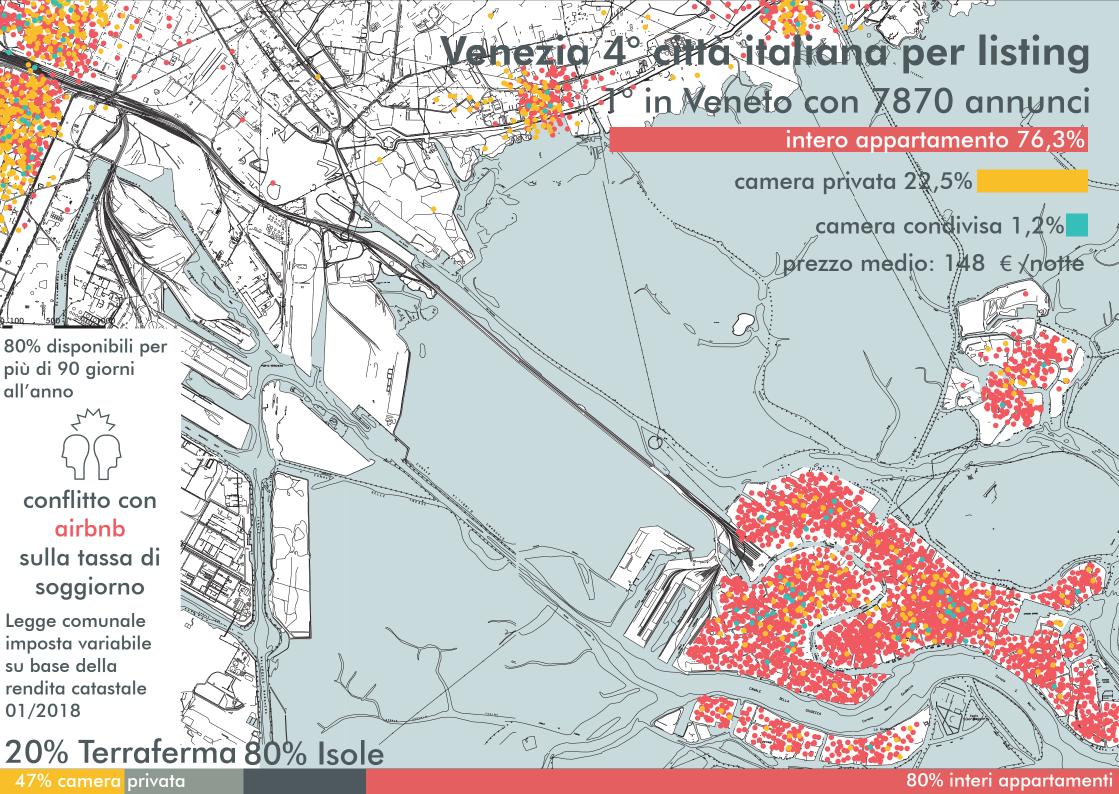
diventi "l'ambasciatore di Airbnb però su Venezia intende investire a Venezia", per un dialogo e nel dialogo e nel confronto a 360 confronto con il mondo delle associazioni, dei comitati, degli studiosi e delle istituzioni che si una soluzione più facile, noi siamo stanno interessando, spesso in ovviamente pronti a discuterne modo critico, dell'impatto del subito>>. turismo sulla città. Ciò testimonia inoltre l'intenzione di aprire un nuovo ufficio Airbnb nel capoluogo veneto.

con il dialogo e il confronto ad individuare una soluzione ad hoc Venice". Tuttavia il dialogo resta per la città di Venezia >> spiega Tommasi, che lamenta tuttavia il l'intenzione di inaugurare una mancato dialogo con il Comune sul tema della tassa di soggiorno, per la quale al momento è stato studiato un sistema con una imposta su tre livelli (2-3 o 5 euro) a seconda della rendita catastale dell'immobile, il cui debutto è previsto per gennaio 2018*. Troppo complicata per gli hosts, ribadisce il manager di Airbnb che

gradi: < Se il Comune intende riaprire il confronto per arrivare ad

Altro motivo di scontro è la campagna che la piattaforma intenzione creare autonomamente, piuttosto << L'obiettivo è quello di arrivare aderire a quella comunale già esistente chiamata "Enjoy respect aperto, così come resta ferma nuova sede Airbnb nel capoluogo veneto.

Mitia Chiarin, Airbnb, un ambasciatore per il confronto con la città, Nuova Venezia, < http://nuovavenezia.gelocal.it/venezia/cronaca/2017/12/12/news/airbnb-un-ambasciatore-per-il-confronto-con-la-citta-1.16232724 > (consultatoil [16/05/2018])





Capitolo VI

Sito di progetto



VI.I Ex scuola Monteverdi

Stato di fatto

<<L'immobile, "Ex scuola Monteverdi", è ubicato Marghera via Ulloa 1, prospiciente la stazione ferroviaria di Mestre. L'edificio è situato in una posizione strategica collegato alle più importanti arterie stradali urbane ed extraurbane (tangenziale di collegamento alle autostrade Milano-Bologna-Belluno), pochi chilometri da Venezia, percorrendo via della Libertà, vicino al centro storico di Mestre e dal centro di Marghera, Città Giardino.

L'immobile è ben servito dai mezzi di trasporto pubblici con la presenza di una fermata del tram e autobus, ubicata nell'adiacente rotonda, che collega Mestre, la stazione ferroviaria, Marghera e Venezia, che dista pochi minuti a piedi>> (IVe Immobiliare Veneziana, 2016) e alla quale si può accedere tramite un sottopasso.

Principali vicende storiche

Negli anni '60, in un periodo di grande espansione scolastica, a Marahera si incontra la necessità di istituire nuovi edifici adibiti a tale uso, in modo da fornire servizi di prossimità alla popolazione operaia insediatavi. Uno di questi interventi riguarda il cambiamento di destinazione d'uso di un edificio esistente situato in Via Paolucci, destinato a succursale della scuola media Einaudi fino al 1971, quando diventa scuola autonoma. Figlia delle torri del quartiere CITA a Marghera, per quasi quindici anni si chiamerà "Scuola Media Statale Quartiere CITA".

Questa sede dovrà a sua volta presto ricorrere ad una succursale presso l'asilo di piazza Mercato e sarà costretta a limitare le attività fisiche in una palestra di fortuna ricavata dallo scantinato dell'edificio, poiché densamente popolata e dagli spazi non idonei. Solo negli anni Ottanta ha inizio la costruzione di una nuova succursale, quando ormai popolazione scolastica, seppur ancora di proporzioni ragguardevoli, era già in calo. Il nuovo edificio, situato tra via Ulloa e piazzale Giovannacci, viene costruito con criteri innovativi all'edilizia scolastica, rispetto facendo della scuola una sorta di intersezione con la città, con vie d'accesso che attraversano i corridoi e spazi destinati ad un uso promiscuo, non solo scolastico, ma anche sociale e culturale (il teatro all'aperto, l'auditorium). Nel dicembre 1985 la scuola fu traslocata nella nuova sede e fu intitolata a Claudio Monteverdi. non trovandosi più nel quartiere Cita di cui fino ad allora portava il nome.

Intanto la popolazione scolastica continuava a diminuire, anche con maggior accelerazione rispetto al periodo precedente, così qualche anno più tardi gli organi preposti ne sancirono la fusione con la media Einaudi e, poco dopo,

Apre la nuova sede scolastica in via Ulloa, intitolata a Claudio Monteverdi.

scolastica in progressiva diminuzione. si pensa ad un cambio di destinazione d'uso. L'edificio verrà infine adibito ad uffici

219

Popolazione

Cessa l'uso come uffici dell'assesorato all'urbanistica. Rimangono attiviti palestra e auditorium.

La struttura venduta alla società Est Capital, Cessano le attività in palestra e

nell'aufitorium. Stato di abbandono.

stabilirono il trasferimento di tutti ali alunni nella sede centrale.

L'edificio, dopo un periodo di assegnazione al consiglio quartiere per attività di tipo sociale, è stato destinato ad ospitare uffici dell'assessorato all'urbanistica fino al 2009.

Nel 2011 la struttura viene venduta alla società Est Capital l'obiettivo di rivendere l'immobile. Cessano le attività in palestra e nell'auditorium, fino a quel momento attive. Da allora è in stato di abbandono. Negli anni successivi l'Ex scuola Monteverdi diventa protagonista della cronaca in quanto sede di spaccio e di tossicodipendenti che creano degrado nell'intera zona.

Attualmente è proprietà di IVE Immobiliare Veneziana, che ha già redatto un bando* per avviare la procedura di vendita tramite asta, definendo le linee quida per il piano di valorizzazione**.

Il 6 novembre IVe-**Immobiliare** Venezianapubblica un bando per avviare la procedura di vendita.

Questo prevede un cambio di destinazione d'uso tra residenziale, per attività direzionali, servizi alle persone e struttura ricettiva. La superficie lorda di pavimento massima prevista è pari a 16 700 m2 per un'altezza massima di 45 ml. Di recente vi sono state due manifestazioni di interesse. La prima da parte dell'Ulss, l'Unità locale socio sanitaria, la quale vorrebbe realizzare un nuovo polo sanitario amministrativo in una posizione considerata strategica perché vicina a due arterie del trasporto pubblico regionale e cittadino quali il treno con la Stazione di Venezia Mestre, e il tram. La seconda da parte di un gruppo francese interessato alla possibilità di costruire un grande volume con destinazione ricettiva.

221

IVe Immobiliare Veneziana, Avviso di vendita, 6 novembre 2017

IVe Immobiliare Veneziana, Avviso di vendita, 6 novembre 2017

Stato di fatto: caratteristiche compositive dell'immobile

due piani fuori terra ad opera dell'architetto Luigi Zordan, e costituisce un esempio di architettura brutalista italiana Pietro Emilio Emmer del 1922³. Il deali anni 70-80 del Novecento. Il linguaggio architettonico è caratterizzato dall'uso del cemento armato a vista, coniugato in forme in un lotto solo un quarto della geometriche pure, i cui volumi si intersecano creando aggetti e rientranze. Nonostante le forme abbiano un aspetto massiccio, suscitano al contempo, grazie al gioco dei volumi, un senso di massima di tre piani fuori terra. dinamicità. Le superfici finestrate sono di dimensioni ridotte, A livello di programma c'è stata generalmente fisse, e presentano Alcuni ulteriori segni architettonici come la ciminiera e i sistemi distributivi esterni sono fortemente caratterizzanti.

componente materica dell'edificio poi in si pone

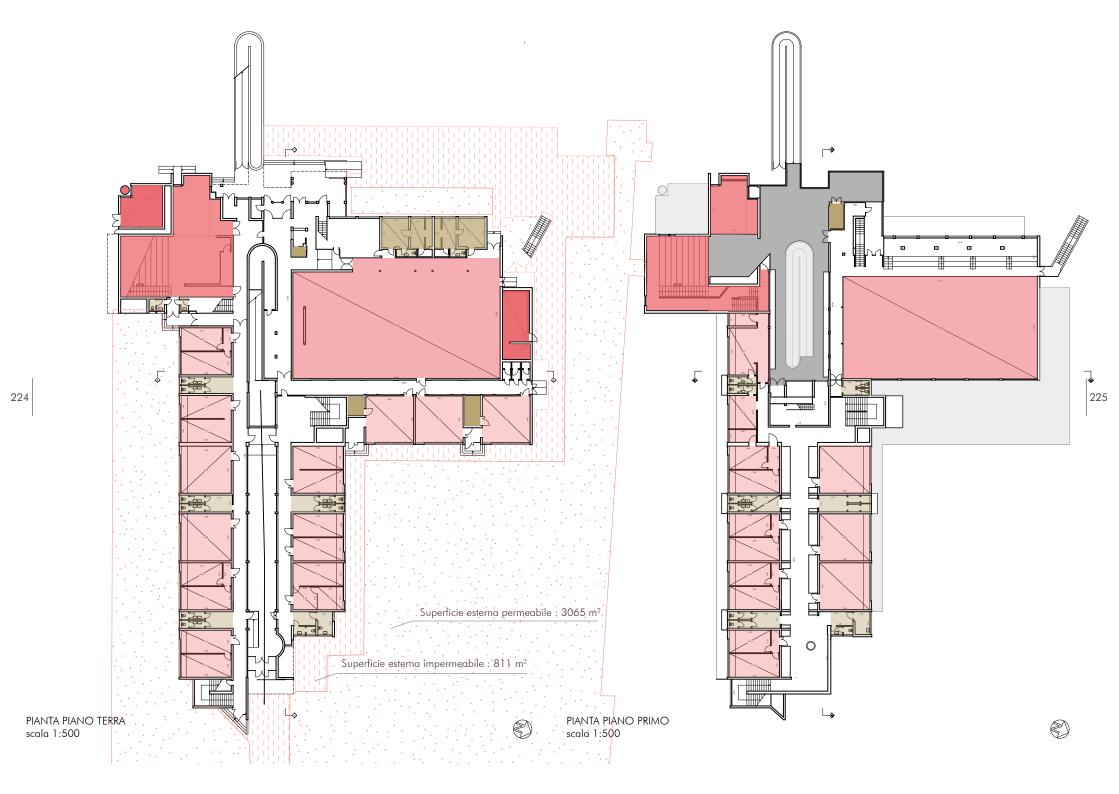
linee guida Garden city dell'urbanista inglese Ebe- cellata.

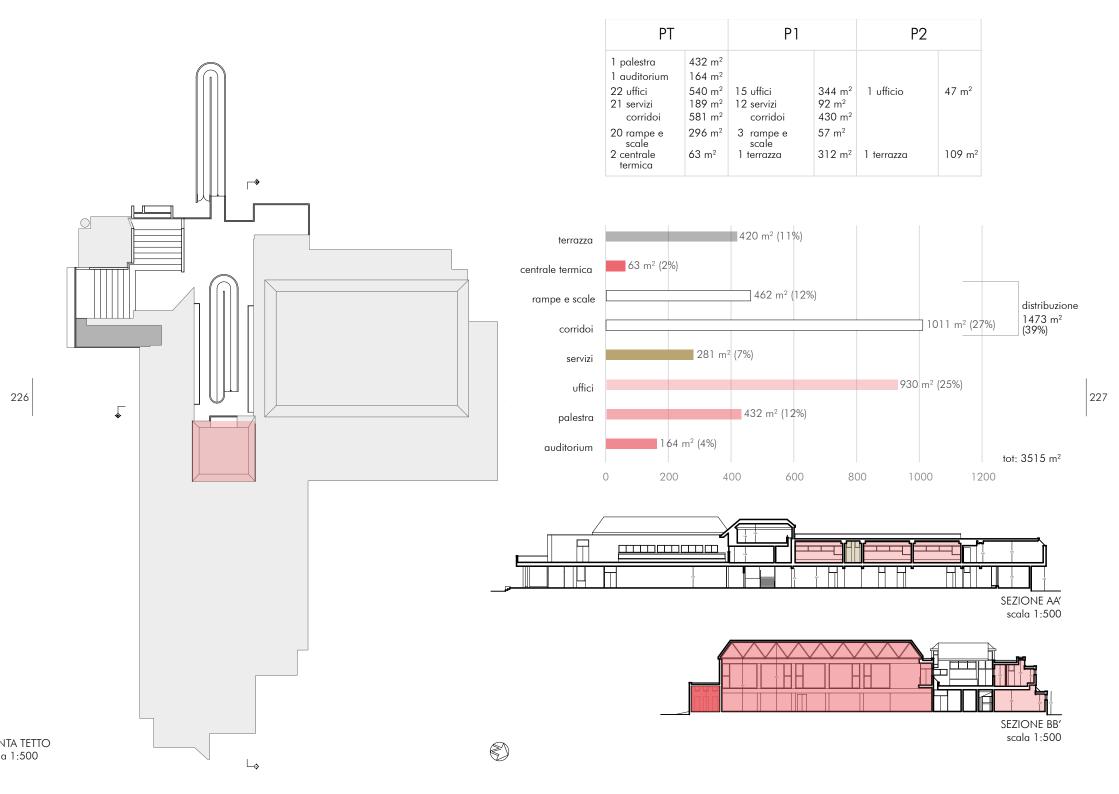
L'edificio è un immobile di contrasto con la dimensione organica del verde circostante, la cui proporzione segue i dettami del Piano Urbanistico Generale di piano si basa sui

> principi compositivi propri della città giardino e stabilisce che superficie sia destinato a superficie fondiaria, mentre la restante sia adibita a verde. Prevede inoltre una distanza minima dagli altri edifici di 15 metri e un'altezza

la volontà di unire la destinazione infissi in metallo verniciati di rosso. d'uso scolastica ad altri usi con funzione sociale e culturale (il teatro e l'auditorium) e un piccolo apparato industriale produttivo (la centrale termica). Si è trattato di un approccio innovativo che ne ha facilitato il cambio di destinazione d'uso successivo in

Il progetto Marghera prevedeva la co- nezer Howard (Garden Cities of To-morrow, 1902) struzione di un auartiere urbano limitrofo all'area Concretamente ciò si tradusse in un reticolo di straindustriale, diviso da questa da Via Fratelli Bandie- de convergenti su un grande viale centrale ricco di ra, in cui si sarebbero insediati gli operai e i la- alberi e aiuole, dove le case dovevano avere non voratori dell'area produttiva. Il piano regolatore ad più di tre piani e un congruo spazio da destinare a opera di Pietro Emilio Emmer del 1922 si ispira alle orto o giardino recintato da una muretta con canuffici, mantenendo attivi e aperti al pubblico la palestra e l'auditorium. Oggi in disuso, l'edificio è stato recintato e gli ingressi sbarrati per evitare l'occupazione del luogo da parte di spacciatori e tossicodipendenti.









1. Prospetto est, vista della pista ciclabile e della rampa di accesso alla terrazza. In Scheda IVe, Immobile Scuola Monteverdi, Documentazione fotografica, pp 21-23.

2. Porzione prospetto nord. In Scheda IVe, Immobile Scuola Monteverdi, Documentazione fotografica, pp 21-23.



3. Prospetto est, vista di un parte dell'edificio e della ciminiera della centrale termica.

4. Particolare della ciminiera



5. Prospetto ovest, ingresso principale.

6. Porzione prospetto sud. Particolare dell'aggetto al cui interno vi è l'auditorium.

Stato di conservazione

condizioni in cui si presenta l'edificio attualmente necessario esaminare lo stato di conservazione ed il livello di degrado della struttura che il periodo di inutilizzo è andato a creare. L'obiettivo è quello di comprendere quanto una perpetuata condizione di inutilizzo della struttura abbia inciso nel suo stato di conservazione e, in un certo senso, nel suo valore.

L'ex scuola Monteverdi si presenta complessivamente in cattive condizioni di conservazione, ma non gravi. La sua posizione un'area periferica della pochi passi dalla ferrovia ha facilitato, per certi aspetti, il rapido progredire del degrado della struttura, dovuto principalmente a varie intrusioni di vandali, spacciatori e tossicodipendenti che ne hanno depredato gli impianti ed usato i vari ambienti come discarica. Le condizioni della struttura portante sono buone e non presentano problemi. Da segnalare vi sono

Per meglio comprendere le alcune infiltrazioni d'acqua al piano terra, da alcune finestre del tetto rotte e leggere infiltrazioni terrazza soprastante. sulla All'interno vi sono inoltre porzioni di intonaco leggermente scrostato in sporadici punti dell'edificio. Per quanto riguarda lo stato degli impianti, molte prese elettriche sono state manomesse, molti cavi presenti nelle canaline di distribuzione, specialmente al primo piano nella zona delle aule, ed alcuni punti luce, sono stati rotti o rubati, così come gran parte dei radiatori e dei sanitari.

> Per arginare il problema delle intrusioni, buona parte delle finestre al piano terra sono state murate esternamente, ma sono ancora in buone condizioni. Alcuni infissi esterni presentano seani di vandalismo con rotture dei vetri, in special modo i serramenti della palestra e di alcuni lucernari della terrazza. Le porte interne sono per la maggior parte in buone condizioni, alcune però sono state scardinate ed altre sono rotte ed irrecuperabili.

Gran parte delle aule dell'edificio mostrano segni di vandalismo, vi sono spesso resti legati alla presenza dell'uomo, quali rifiuti, vestiti, graffiti, piccoli bracieri, resti di attività legate allo spaccio e alla tossicodipendenza. Nella zona dell'auditorium una parte dei seggiolini delle gradinate è stato rotto o tolto dalla sua posizione originale.

Il giardino, la terrazza e gli spazi esterni recintati della struttura sono in buone condizioni, anche se non mancano in alcune zone, vicine all'ingresso dell'auditorium, segni di vandalismo e spaccio uniti a cumuli di rifiuti. Tutti gli accessi alle porte e le finestre del piano terra sono stati sbarrati da murature, reti e pannelli metallici.







7. Documentazione fotografica dello stato di conservazione interno ed esterno dell'immobile. In Carlotta Biolcati Rinaldi, Michele Piroli, 2015-2016, ReHUB_Hospitality Urban Benefit, il riuso temporaneo per promuovere un'accoglienza attiva ed il recupero dei vuoti urbani, Università IUAV, Facoltà di architettura, relatore: Prof. Ruben Baiocco

ANA U R B ANA

VI.II Inquadramento urbano

Introduzione

Il sito di progetto si trova in via della Libertà. Via Ulloa 1, Marghera. La Municipalità di Marahera è una delle sei circoscrizioni del Comune di Venezia e corrisponde agli ex Quartieri n. 17 (Marghera - Catene) e n. 18 (Malcontenta). Il suo territorio ospita poco meno di 28.000 abitanti e comprende meridionale la porzione della terraferma (località di Marghera, Catene e Villabona), il Porto industriale e altri piccoli sobborghi come la Malcontenta: è delimitata a nord dalla ferrovia Milano-Venezia e a sud e a ovest dai confini comunali con Mira e o per mezzo di tre sottopassi, Campagna Lupia.

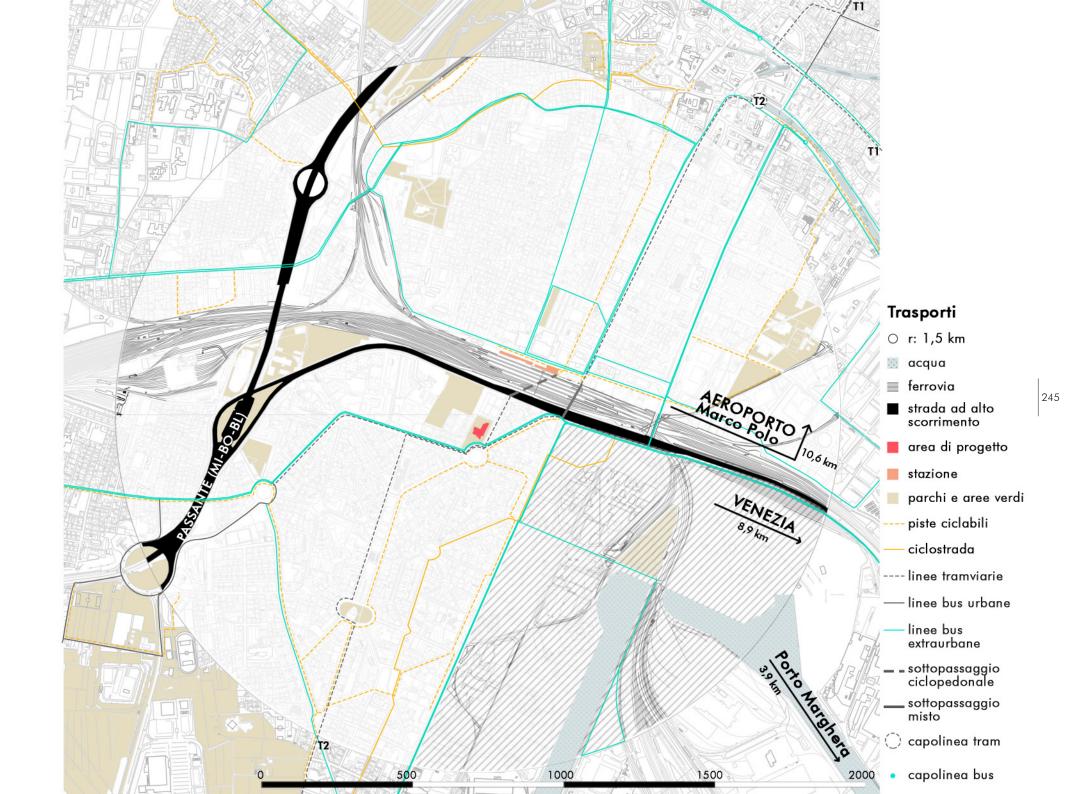
aderenza con la linea ferroviaria che divide Marghera da Mestre e in prossimità della stazione di Venezia-Mestre, di arterie stradali urbane ed extraurbane che lo collegano alle autostrade Milano-Bologna-Belluno. È raggiungibile via terra, ma anche via mare tramite Porto Marghera e via cielo attraverso l'Aeroporto Marco Polo di Venezia. Si trova inoltre a pochi chilometri da Venezia percorrendo

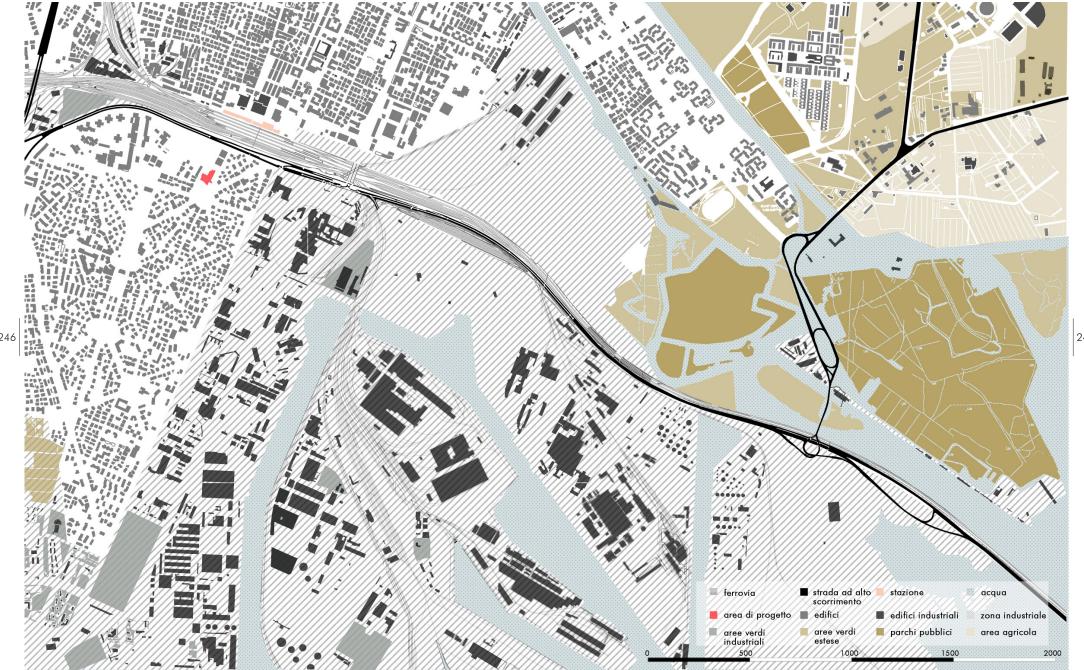
La stazione di Mestre è il punto cruciale del sistema ferroviario del nord-est. Importante scalo per merci e passeggeri, accoglie quotidianamente circa 85 000 viaggiatori con 500 treni al giorno. Vi convergono le linee Milano-Venezia, Venezia-Trieste, Venezia-Udine, Venezia-Trento, Adria-Mestre ed il tronco ferroviario di quattro binari per Venezia Santa Lucia. L'attraversamento passante ferroviario avviene grazie a strade veicolari sopraelevate pedonale, ciclopedonale Si tratta di un luogo strategico in tramviario. È prevista inoltre la costruzione di una passerella pedonale sopraelevata. pedonale collega sottopasso il centro storico di Mestre con Marghera, con l'uscita proprio su via Ulloa, luogo di progetto.

> Il lotto si trova inoltre in prossimità delle fermate della linea T2 che collega Marghera a Mestre e di autobus tra cui le linee 6 e 6L con cui è possibile raggiungere

Piazzale Roma, Venezia. Vi sono anche i percorsi ciclopedonali Mestre-Riviera del Brenta e Mestre-Marghera centro che attraversano entrambi il quartiere di Marghera e la ciclostrada Mirano-Oriago-Marghera.

L'area di progetto di trova attualmente in uno stato di abbandono e degrado, acuito dalla presenza di spacciatori e tossicodipendenti. Ciò fa si che la sicurezza percepita sia molto bassa, così come nel sottopassaggio che collega il lotto alla stazione. Tuttavia la posizione e il piano di valorizzazione attribuiscono un arande potenziale di sviluppo. Obiettivo del progetto sarà quindi mettere in atto le potenzialità del lotto, incrementandone il valore d'uso e la vivibilità.





Marghera: porto industriale e città-giardino

Sobborgo industriale di Venezia, situato poco a Sud di Mestre, costituisce la più grande area industriale d'Italia, situata in corrispondenza del maggiore nodo infrastrutturale, viario, portuale e aeroportuale della regione del Nord-Est, oltre che nei pressi dell'area urbana veneziana.

Prima della costruzione del porto e dell'annesso quartiere residenziale, era un'area paludosa conosciuta come i Bottenighi. Le uniche sue strade erano via Catene che proseguiva da via del Parroco a Chirignago, e via Bottenigo che da via Catene si perdeva nella barena. Dove oggi si trova via Fratelli Bandiera vi era invece un grande canale di scolo, di cui l'attuale strada era l'argine, che giungeva alla Malcontenta; faceva parte del complesso idraulico costituito dal grande argine de intestadura, realizzato nel Trecento, che raccoglieva le acque della Brenta Vecchia e degli altri corsi d'acqua a sud del Canal Salso per deviarle lontano da Venezia, attraverso la foce del

Brenta Resta d'Aio, presso Fusina. toponimo "Marghera", anticamente "Malahera", si riferiva invece ad una piccola borgata posta sulle sponde del Canal Salso, nell'odierna località San Giuliano di Mestre. Era composta da alcune case, una chiesa e alcuni magazzini destinati a fungere da sosta doganale lungo il suddetto canale per le merci dirette da e per Venezia.

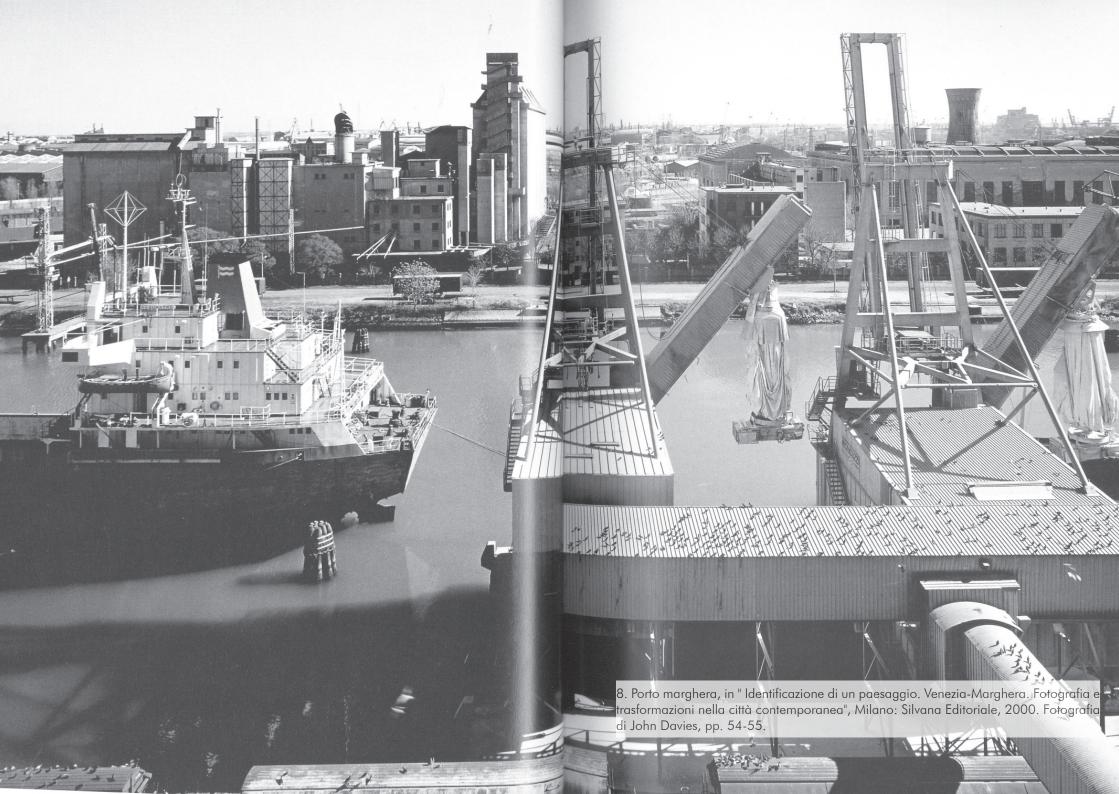
Nel 1805 l'impero asburgico decise di edificare un grande complesso difensivo nel luogo dove c'era il villaggio, radendolo al suolo e mantenendone il nome: il Forte Marghera, tutt'oggi esistente. Il forte ebbe un ruolo cruciale nella difesa di Marghera che ebbe luogo durante la prima guerra di indipendenza italiana nel 1849, quando, dopo la sconfitta di Novara (23 marzo), a causa del blocco austriaco per terra e per mare di Venezia, il governo repubblicano decise lo sbarramento di tutti gli accessi alla laguna, fra cui quello che collegava Venezia a Mestre,

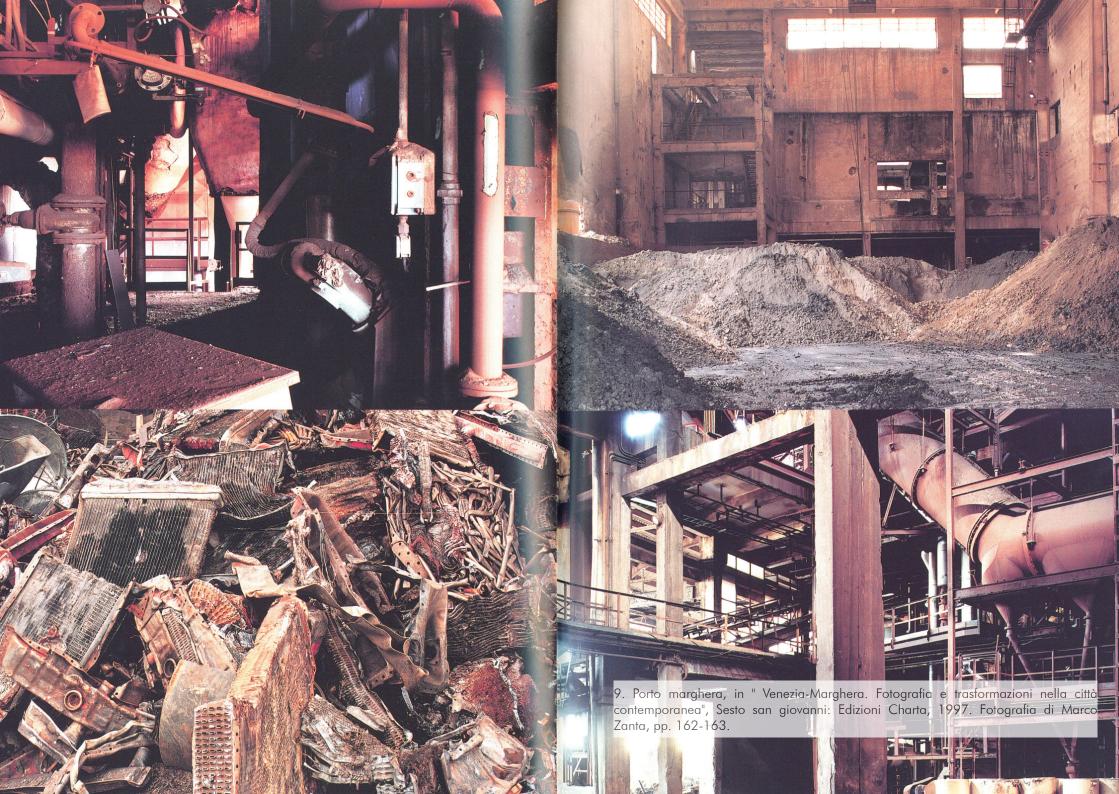
protetto sul continente dal forte Mestre. Coen Cagli diede una di Marghera. Il 26 aprile gli Austriaci cominciarono i primi bombardamenti; il 24 maggio aprirono il fuoco sul forte e riuscirono ad espugnarlo in 48 ore, nonostante il valore dei suoi difensori.

All'inizio del Novecento Venezia si dimostrava incapace di diventare una città industriale e portuale in grado di concorrere con gli altri centri del Mediterraneo, soprattutto per questioni di densità abitativa e demografica, poiché il centro storico non disponeva di ulteriori spazi edificabili e la popolazione era concentrata in abitazioni sovraffollate con condizioni igieniche scarse.

Il 1° febbraio 1917 si costituì un Sindacato di studi per imprese elettrometallurgiche e navali nel porto di Venezia che incaricò l'ingegnere Enrico Coen Cagli di un progetto da realizzarsi nell'area di Bottenigo, una località rurale e barenicola posta ai margini nordoccidentali della laguna e allora ricadente nel comune di risposta "triplice" che prevedeva la realizzazione di un porto commerciale (350 ha, cui si aggiungeva un piccolo porto dei petroli di 30 ha), un'area industriale (700 ha) e un quartiere residenziale (225 ha). Il 15 maggio dello stesso anno il progetto fu approvato dal Consiglio superiore dei lavori pubblici con il coinvolgimento del comune di Venezia.

Il 12 giugno il Sindacato istituì la società Porto industriale di Venezia 249 e con a capo il presidente della SADE Giuseppe Volpi. Il 23 luglio il presidente del Consiglio Paolo Boselli, il sindaco di Venezia Filippo Grimani e lo stesso Volpi firmarono una convenzione per la costruzione del porto e del quartiere residenziale, approvata e resa esecutiva il 26 luglio. Nel documento si disponeva, tra l'altro, l'esproprio di Bottenigo in favore del comune di Venezia, nonché della zona orientale della Malcontenta, allora frazione di Mira. Questa decisione provocò non pochi attriti l'amministrazione con mestrina che aveva chiesto invano





all'operazione industriale, partecipare l'istituzione di un attraverso consorzio intercomunale, e a nulla valsero le dimissioni del sindaco Carlo Allegri il quale non era nemmeno stato interpellato. che Quello alcuni videro come un asservimento della Terraferma a Venezia culminò nel 1926, quando un decreto di Mussolini soppresse l'autonomia amministrativa dei comuni di Mestre, Zelarino, Favaro Veneto e Chirianaao.

Le prime industrie, situate in vicinanza del Porto, sorsero nel 1917 con l'intento di creare molti nuovi posti di lavoro e di localizzare importanti impianti in prossimità di futuri attracchi navali. La costituzione di una forte area industriale locale si legò allo sviluppo dei settori metallurgico (alluminio, zinco, ferro) e chimico (acido solforico, carburo di calcio, resine sintetiche fertilizzanti. e materie plastiche). Questa concentrazione di industrie di base, che si è avvalsa della presenza di un porto specializzato e strutturato funzione esclusivamente

Porto Marghera, ha determinato un progressivo ampliamento dell'area originaria. Alla prima zona se ne sono affiancate una seconda, 800 ha, quasi tutti occupati dagli stabilimenti, e infine una terza molto più ampia delle prime due, 4000 ha, dei quali 3000 destinati alla formazione di terrapieni. numerosissimi stabilimenti insediati nella zona industriale di Marahera dispongono di una vasta rete di canali, banchine, raccordi ferroviari, strade e metanodotti. Al margine meridionale della terza zona è stato costruito un porto petrolifero, collegato alla Bocca di Porto di Malamocco da un canale che permette l'accesso a superpetroliere.

Adiacente all'area industriale, come assistenza abitativa alla produzione, è stato realizzato il quartiere residenziale il cui piano fu affidato a Pietro Emilio Emmer. Egli si ispirò al modello della città giardino teorizzato da Ebenezer Howard*, il quale prevedeva

la coesistenza armonica di città e campagna così da risolvere problemi di inquinamento e sovraffollamento delle città inglesi di fine Ottocento. Emmer concepì un centro caratterizzato da ampie strade e grandi spazi verdi: era stato progettato un grande viale alberato largo 80 metri e lungo 700, tra le attuali via Lavelli e via Gelain, da cui si sarebbero diramate vie laterali larghe 26 metri con aiuole che dividevano la strada dal marciapiede. I aiardini privati dovevano essere almeno quattro volte più estesi dell'edificio annesso; inoltre, ogni edificio non poteva distare meno di 15 metri dagli edifici vicini e non poteva superare i tre piani. Nel centro del quartiere dovevano sorgere tutte le strutture che ospitavano i servizi pubblici come scuole, uffici comunali, teatri, ospedali, biblioteche e mercati, in modo da favorire l'aggregazione di una comunità solida.

l lavori incontrarono sin dall'inizio gravi rallentamenti, con l'esproprio delle case e delle terre dei residenti della zona e la conseguente chiusura delle attività contadine e di pascolo. Il 10 maggio 1921, presente il ministro Giulio Alessio, fu inaugurato il cantiere del quartiere residenziale. Nel 1925, a quattro anni dall'apertura del cantiere, resistevano ancora numerosi edifici rurali da abbattere tra le case di nuova erezione, realizzate anche con il materiale di recupero delle vecchie costruzioni).

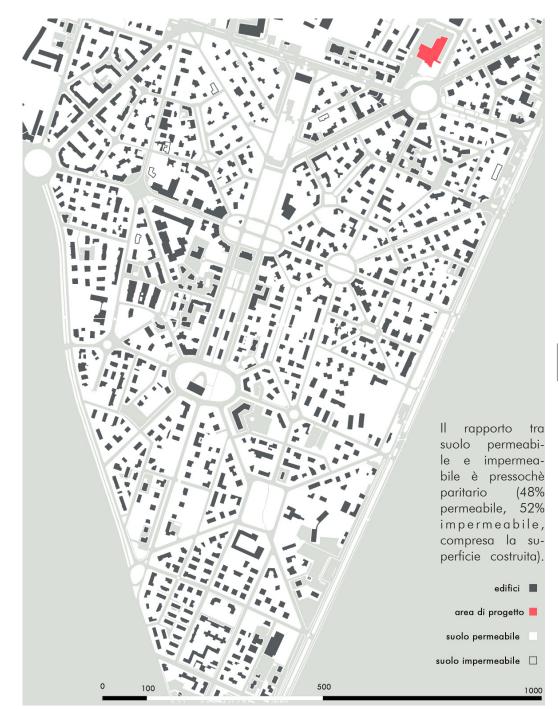
Durante la Seconda guerra mondiale il porto diventò un obiettivo sensibile per gli Alleati che lo bombardarono a più riprese, bloccandone le attività e coinvolgendo purtroppo anche gli abitati contigui. Cessata la guerra gli stabilimenti industriali colpiti vennero ricostruiti e la produzione riprese. A partire dagli anni Cinquanta, Porto Marghera cominciò ad essere uno dei poli industriali più conosciuti del Paese, specialmente nel settore chimico e metallurgico.

^{*} Ebenezer Howard, Garden Cities of To-morrow, Londra, 1902.

Lo sviluppo di Marghera comportò industriali, che ha comportato la nascita o lo sviluppo di altri problemi come la bonifica e la centri abitati vicini, come Catene, dismissione degli impianti, e il sviluppatasi negli anni Cinquanta calo occupazionale dovuto alla intorno alla parrocchia di Santa Maria della Salute: raggiunse la massima espansione negli anni Sessanta, sia dal punto di vista delle attività produttive che da quello demografico, attirando numerosi abitanti dal centro storico e dai comuni vicini.

All'apice della sua storia, agli inizi degli anni Settanta, l'insediamento industriale arrivò ad ospitare 200 aziende, che impiegavano 35 724 persone*. Secondo i dati aggiornati al 2014** risultano 13.560 impieaate persone, compreso anche il Cantiere navale di Marghera di Fincantieri. Negli ultimi decenni infatti l'area ha subito una progressiva deindustrializzazione, secondo una storia comune a molti centri

mancanza di riconversione del mercato nel settore terziario. con la conseguente diminuzione demografico. del tasso Marghera vive oggi una doppia contraddizione: quella tra la sua posizione strategica, grazie alla rete infrastrutturale che la collega ai più importanti centri produttivi e commerciali del Paese, e il suo svuotamento, e la seconda tra la qualità del disegno urbano, ma non del disegno architettonico.



^{-,} Cenni storici su Porto Marghera, Regione del Veneto, < http://sistemavenezia. regione.veneto.it/content/la-storia> (consultato il [27/08/2018])

Indagine conoscitiva sulle attività economiche presenti nell'area di Porto Marghera, Osservatorio Porto Marghera, 2014

Marghera: interventi di riqualificazione recenti e futuri

In questi ultimi anni tuttavia Marghera si sta trasformando, sia nella zona industriale che nel quartiere urbano. La zona industriale sta guardando al futuro in un'ottica di sviluppo sostenibile che rispetti l'ambiente e che al tempo stesso salvaguardi l'occupazione. Rifacendosi a questo concetto, dagli anni Novanta sia il Pubblico (Regione Veneto, Comune di Venezia) che il Privato (ENI e Camera di commercio di Venezia fra gli altri) hanno avviato il processo di riconversione industriale e di risanamento ambientale di Porto Marghera. Nel 1993 nasce il progetto per il Parco Scientifico Tecnologico di Venezia, il VEGA, primo intervento per la bonifica e la riqualificazione del waterfront di Marghera. Al momento sono stati realizzati i primi 10 dei 35 ettari di progetto, il quale prevede realizzazione di spazi pubblici e di 200 nuove aziende.

Sempre in merito alla salvaguardia ambientale, a partire dal 1998 è nato il progetto SIMAGE per il per il monitoraggio della qualità dell'aria dell'area industriale di Marghera e la gestione delle emergenze di contaminazione chimica a seguito di incidenti industriali, finanziato dalla Regione Veneto.

Nel 2006 è stato inaugurato il nuovo ponte strallato di Porto Marghera che permette di attraversare il Canale Ovest. Il bando di progettazione era stato pubblicato nel 1997, da allora sono stati necessari 8 anni per arrivare all'ultimazione ed al collaudo. Il "Ponte Strallato" è stato commissionato dall'Autorità Portuale nel 2002, è costato circa 20 milioni di euro ed ha richiesto 3 anni di lavoro. La particolarità tecnica che distingue la geometria di questa costruzione è l'inclinazione, 19° dalla verticale, della pila che sostiene, attraverso gli strali, l'impalcato e l'accentuato andamento curvilineo dello stesso impalcato, con un raggio di curvatura di 175 m. La qualità estetica dell'opera è stata considerata simbolo del processo di riqualificazione dell'area.

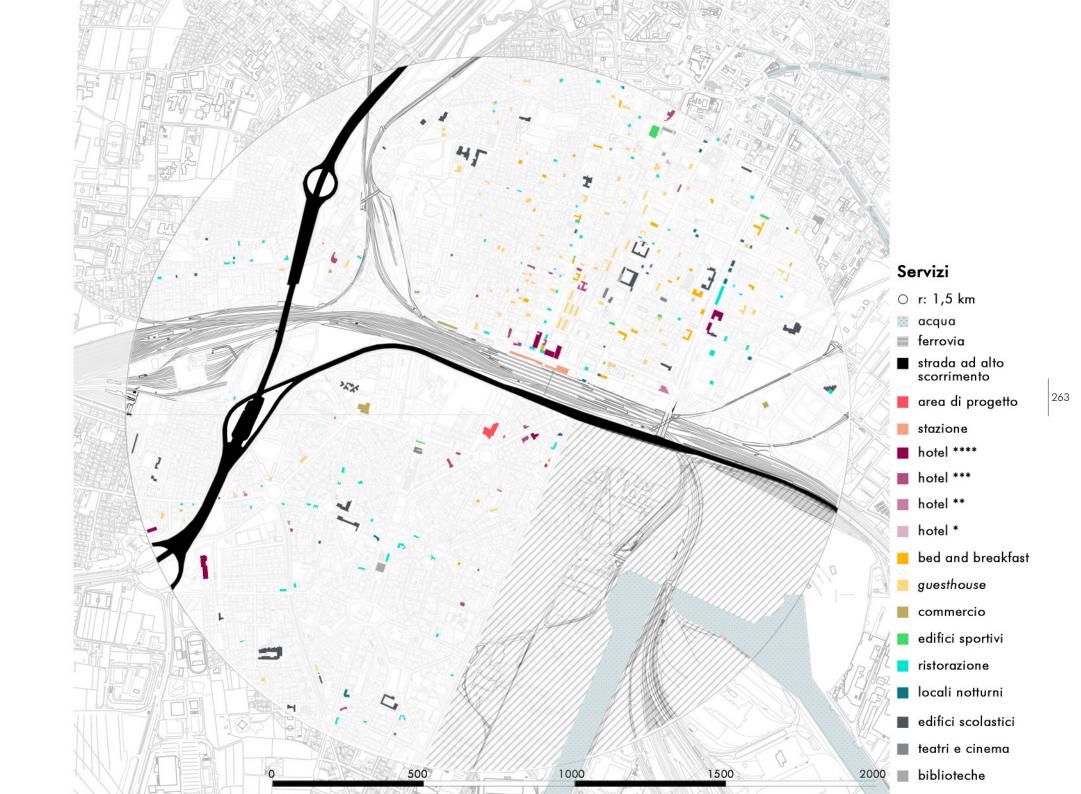
Nel 2016 è stata inoltre approvata la Legge di Stabilità che include la realizzazione di VENTO, progetto di oltre 700 km di dorsale cicloturistica lungo il fiume Po, la più lunga d'Italia, da VENezia a TOrino passando per Milano. Si tratta di un piano di completamento delle ciclovie esistenti con l'obiettivo di rigenerare il territorio che tocca, sviluppandone il potenziale turistico ed economico con la previsione di attivare 2000 posti di lavoro ed un indotto di 100 milioni di euro all'anno*. Al tavolo tecnico

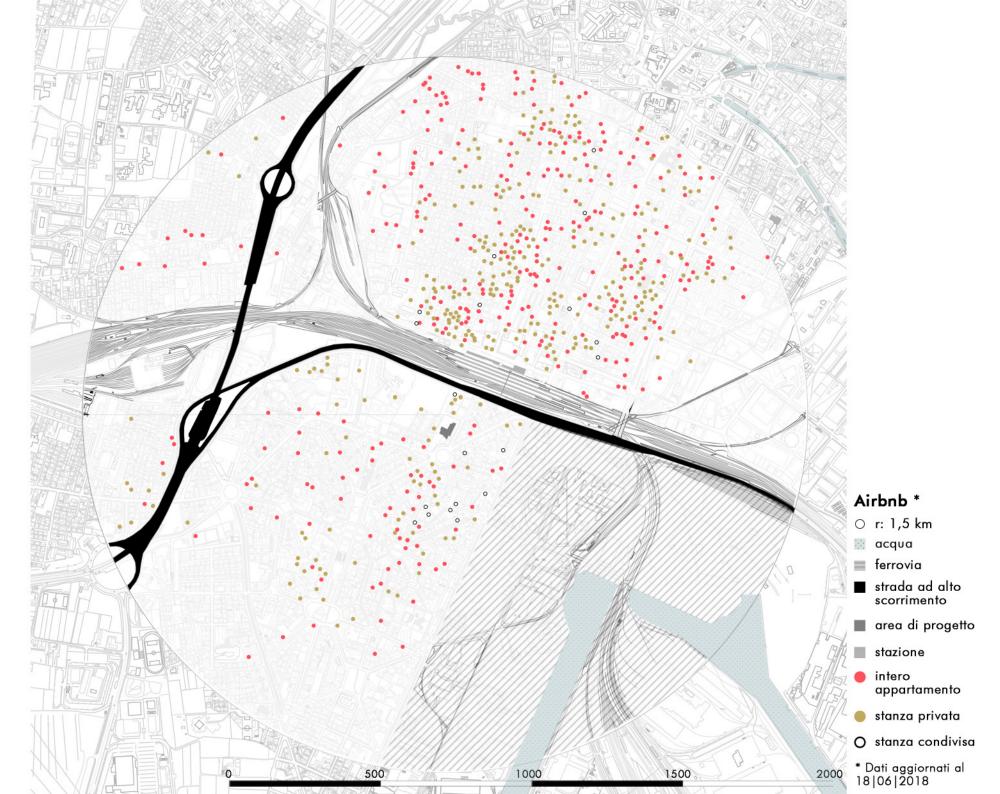
partecipano Regione Lombardia, capofila, Regione Piemonte, Regione Emilia-Romagna, Regione Veneto, Infrastrutture Lombarde S.p.A. e DAStU-Politecnico di Milano, che si occupano dello studio di fattibilità e della pubblicazione del bando di gara per l'assegnazione dell'incarico per la redazione del Progetto di fattibilità tecnico-economico. Questo è stato pubblicato il 28 settembre 2017 ed è stato il primo bando di gara in Italia per la progettazione di un'infrastruttura cicloturistica di lunaa distanza.

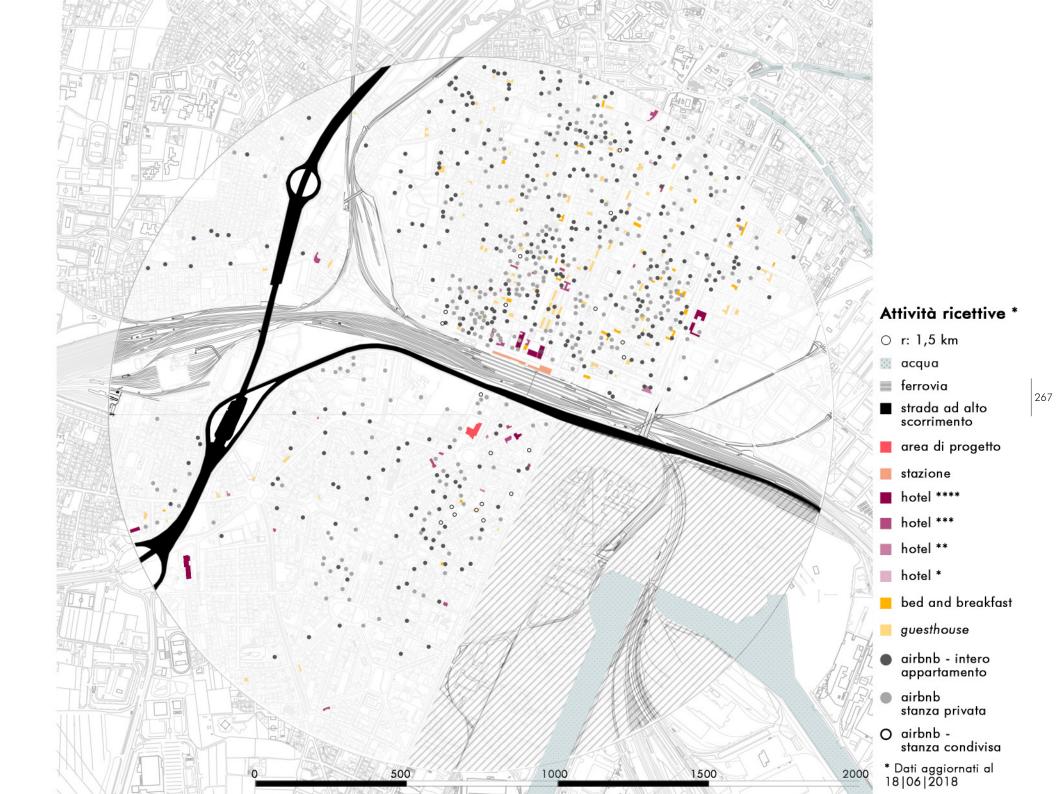
^{-,} VENTO è un progetto di territorio, VENTO, http://www.progetto.vento.polimi.it/ territorio.html> (consultato il [27/08/2018])



10. Tracciato di VENTO, in "VENTO è un progetto di territorio",







Venezia e la Terraferma

regio decreto-legge n. 13171 stabilita venne della Terraferma* al Comune tuttavia era in atto solo a livello formale, sulla "carta", e non rappresentava una reale comunità né sociale né identitaria. Anzi tale conurbazione ha sempre vissuto una relazione dicotomica. Da un lato vi è Venezia, città storica, conclusa, con una posizione conservatrice e antimodernista. Dall'altro la Terraferma, un luogo apparentemente scarso, se non quasi inesistente, tessuto storico, dove vi è spazio, fisicamente e idealmente, per allocare servizi e infrastrutture che non trovavano posto nel centro lagunare.

Nell'articolo The Generic City** l'architetto Rem Koolhaas riflette

Il 15 luglio del 1926 con il sugli svantaggi che un'identità molto forte, come l'annessione veneziana, può rappresentare. Questa viene generata dalla di Venezia. Tale annessione super-posizione di elementi storici, contestuali, reali così densi che niente di contemporaneo sembra potervisi aggiungere. Nonostante ciò, la popolazione continua a crescere e il passato appare ad un certo punto troppo stretto per essere abitato, vissuto. La stessa storia, la sostanza che costituisce le mura della città, è così consistente, così abbondante, da farsi stereotipo e venire abusata come fenomeno di marketina, da coloro che la vendono, ma anche da coloro che vi fanno visita:

> << [...] history also has an individious half-life – as more is abused, less is significant - to the point where its diminishing handouts become insulting>>***.

Venezia diventa così il cliché, il

carnevale, i canali e le gondole. architettonica. La città generica Questione che viene esacerbata è un mero contenitore di funzioni dal turismo di massa con la spalmato su un'estensione indefi perpetua richiesta di luoghi e nita [...]>>****. costumi caratteristici, di folclore, i quali talvolta vengono creati ad hoc proprio per rispondere a tale domanda. Più forte è l'identità, maggiore è la resistenza all'espansione urbana, al rinnovo e alla contraddizione. La periferia acquista valore potenziale, mentre il centro è troppo piccolo, troppo denso, a livello costruttivo e di significato, per svolgere la sua intrinseca funzione di ospitare i grandi organi di rappresentanza e i servizi. L'illusoria presenza di quest'ultimo tuttavia nega legittimità alla prima, per cui l'uno sarà sempre centro e l'altra periferia.

In auest'ottica, la Terraferma si configura come città generica poiché:

<< [...] non è generata da una pianificazione riconoscibile alla scala urbana e non è caratterizzata da progetti autoriali alla scala

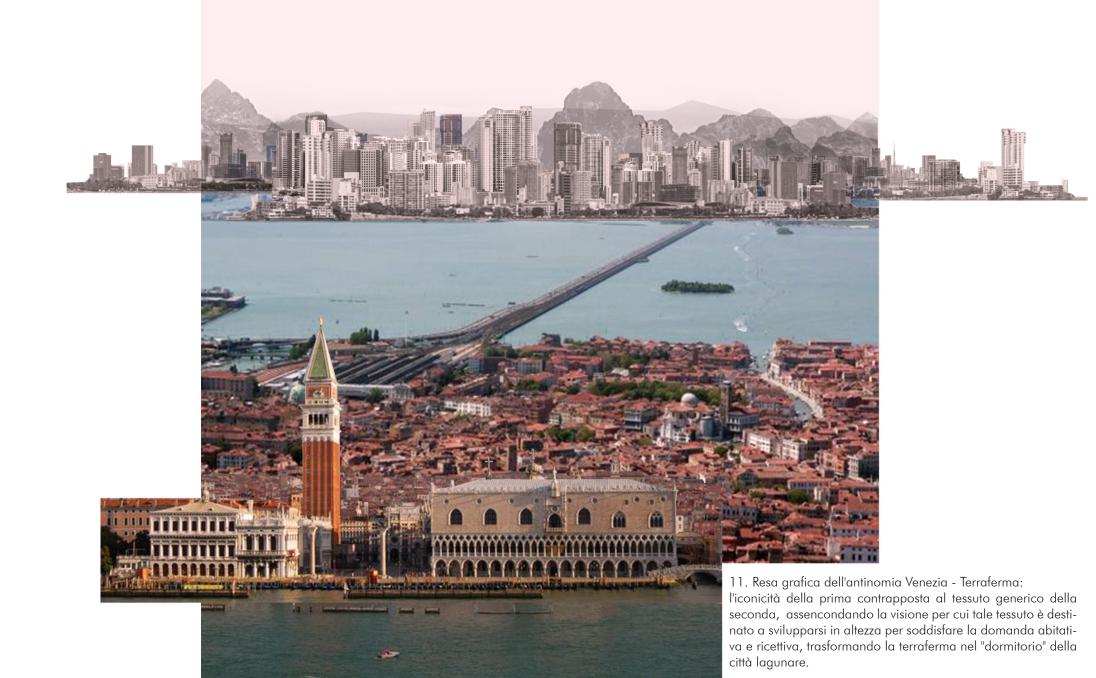
La città generica è anonima, multirazziale e multiculturale, la sua grande originalità sta nell'abbandonare senza nostalgia ciò che ha esaurito il proprio valore d'uso. Tale percezione però deriva in gran parte dalla dell'osservatore, soggettività poiché nessuna città è generica per i propri abitanti, che sono capaci di riconoscerne le sfumature, bensì agli occhi del flâneur della globalizzazione, il turista, che fruisce provvisoriamente della città, essa può apparire tale. La terraferma perciò può essere definita città generica nella sua contrapposizione con il centro lagunare, per via della percezione che deriva da questo confronto. I due insediamenti formano così

Denominazione con cui si intende il territorio non lagunare dove si trovano i due grossi centri di Mestre e Marghera, oltre ad altre frazioni minori.

Rem Koolhaas, The Generic City, in Rem Koolhaas and Bruce Mau, S,M,L,XL, Rotterdam: 010 Publishers, 1995, pp.1238-1264.

Ibidem. Traduzione: <<[...] la storia ha anche un'individuale doppia vita - più è abusata, meno è significativa – fino al punto in cui le sue affermazioni diminuiscono di valore diventando insulti>>.

Manfredo Di Robilant, Città generica e turismo di massa, in "Architettura e Turismo", 2012, pp. 109-113.



cacciariano*: trasferimenti di persone e merci arcipelaao un'irriducibile pluralità dove i singoli elementi convivono in quanto inevitabilmente separati. Un arcipelago sì, ma dotato di una chiara componente gerarchica, che vede Venezia come centro decisionale pensante, strategie centripete e autoreferenziali, e la terraferma come sua espansione.

Si analizzano ora i presupposti storico-economici e le consequenti opere infrastrutturali che hanno portato alla realizzazione del piano per la Grande Venezia, con le sue contraddizioni. La Seconda Rivoluzione Industriale e la diffusione del sistema economico capitalistico generano un intenso processo di inurbamento da parte dei contadini in cerca di lavoro nelle nascenti industrie cittadine. Ciò avviene anche terraferma sia a Mestre, soprattutto a Marghera, che nasce come insediamento proprio come assistenza abitativa alla produzione. A facilitare i

inaugurato nel 1846, inizialmente con due binari raddoppiati poi nel 1970, e l'adiacente ponte stradale, inaugurato nel 1933 con il titolo di Ponte Littorio, poi rinominato Ponte della Libertà nel 1946. Il ponte stradale ospita anche i binari del tram. spirito indissolubilmente

tra laguna e terraferma interviene

la costruzione di opere strutturali

quali il ponte ferroviario,

gerarchico dell'annessione è ben evidente nel PRG del 1937 in cui Mestre viene considerata non come abitato a sé, ma come elemento legato realtà lagunare, come zona di sviluppo e ampliamento di Venezia, circoscritta dai limiti geografici insuperabili. Questa impostazione venne confermata all'interno del dibattito della ricostruzione post-bellica, che non si curò di seguire logiche immobiliari speculative, mettendo in atto una tabula rasa del tessuto architettonico mestrino. Con il PRG del 1962 viene presentato il primo piano generale per la costituzione

della Grande Venezia, il quale prevede una rigida tripartizione funzionale strutturata su: Venezia (con il Lido) per cultura/turismo; Marghera per il porto/industria; Mestre per residenza/servizi. Il modello su cui si basava sarebbe entrato in crisi in consequenza dei mutamenti dell'economia internazionale, così come fu disattesa l'aspettativa di crescita demografica auspicata**. La città - di terraferma - che si configura in circa cinauant'anni, dai primi anni '20 fino ai primi anni '70, è una conurbazione industriale/ residenziale che ha il suo perno economico-sociale nella grande industria e nel porto di Marghera, basata su un modello molto più vicino al triangolo industriale nord-occidentale che al contesto regionale Veneto.

Una città che si plasma come parte di qualcosa di più grande e articolato, ma che mantiene il suo centro decisionale e pensante a Venezia, la città antica, dalla cui visione e cultura ancora peculiari provengono le strategie che indirizzano lo sviluppo. A Mestre e Marghera è stato quindi attribuito il ruolo di periferia, non tanto di un centro, quanto di una città centrale. Questa configurazione ha retto fino a quando le profonde trasformazioni che investivano ali scenari internazionali non hanno mandato in frantumi l'idea novecentesca di Venezia di cui auella terraferma era ormai parte. Negli ultimi vent'anni del Novecento e nel primo decennio del XXI secolo il rapporto tra le parti costituenti si è radicalmente trasformato: oggi è Venezia che sembra aver perso i suoi attributi di città strictu sensu, configurandosi, un'iperbole, usando come "distretto del piacere" (Aldo Bonomi, 2000), centro turistico, museo a cielo aperto.

Si prevedeva un aumento della popolazione non inferiore alle centomila unità, con un massimo demografico da raggiungere nel 1985 con oltre quattrocentomila abitanti. Tuttavia Venezia raggiunse il suo massimo storico nel 1973 (oltre 366.000 abitanti), ma ben al di sotto della cifra indicata, per poi cominciare una inesorabile

Jean Paul Sartre, L'ultimo turista, Roma: Il Saggiatore, 1993

Massimo Cacciari, L'arcipelago, Milano: Adelphi, 1997

<< Venezia stupiva come oggi New York. Oggi la vita è a Mestre >> scriveva J.P. Sartre.

demografici dati sullo spopolamento della città lagunare infatti sottolineano l'assottialiamento progressivo del suo corpo sociale.

due polarità può essere attribuita innanzitutto alla localizzazione in terraferma delle più importanti reti infrastrutturali e dei loro rispettivi nodi. Dal secondo dopoquerra in poi la stazione di Mestre, denominata precisamente Venezia Mestre, ha continuato a crescere fino a diventare la settima in Italia per numero di passeggeri: 31 milioni all'anno, 85.000 al giorno*. Del totale di passeggeri, il 37% sono studenti, il 26% turisti e il 13% lavoratori. Le prime due categorie qualificano Mestre come luogo di passaggio verso Venezia e come la seconda

città più turistica del Veneto, non perché ci si rechi a visitarla, ma proprio per il pratico collegamento con la città storica e anche per auestioni di convenienza economica in termini di alloggio. Mestre e Marghera oggi possono contare su una capacità ricettiva di poco inferiore alle seimila unità L'inversione degli equilibri tra le con una buona prevalenza, per numero, di hotel a quattro stelle. Capacità in continua crescita, grazie all'insediamento di catene alberahiere internazionali: Holiday Inn in zona Villabona, Novotel in area Au-chan, Best Western di fronte alla stazione, il nuovo hotel tecnologico Laguna Palace nel complesso edificato dal Gruppo Frada all'inizio di Via Torino. A questo tipo di offerta se ne accompagna una lowbudget costituita dagli ostelli. Di recente realizzazione è l'ostello della catena tedesca A&O in Ca' Marcello, costruito in seguito alla demolizione dell'ex Vempa, con 320 stanze, di cui alcune a partire da 12 euro a notte. Nell'area della stazione è infatti previsto un ingente ammodernamento piano

sia dell'infrastruttura che degli edifici vicini. Recentemente è stata approvato il permesso di costruire nel lotto ora occupato dall'ex edificio delle Poste Italiane novecentesco, di fianco alla stazione. Questo, acquistato dalla catena spagnola H10, si trasformerà in un albergo a quattro stelle di 13 piani. Si tratta di hotel con standard internazionali, adatti anche per congressi e attività di affari posizionati in luoghi strategici e non necessariamente in funzione di Venezia. In parte legata a questo aspetto è anche la tipologia 'villa-hotel' con parco, localizzata in area extra comunale ma metropolitana, che diversifica l'offerta e si rivolge, soprattutto, ad una utenza specifica, come può essere quella d'affari, che chiede riservatezza. tranquillità, standard elevati e vicinanza (relativa) a infrastrutture di trasporto come la stazione, il porto o l'aeroporto. È il caso, ad esempio, dell'area Terraglio e di quella tra Mogliano, Marcon e Quarto D'Altino. Questo aspetto sembra poter definire una chiara

caratterizzazione economica e sociale di Mestre e della terraferma nell'ultima parte del secolo scorso.

L'alto tasso turistico, sia legato al leisure che al lavoro, è facilitata anche dalla presenza dell'Aeroporto Marco Polo, inaugurato nel 1961. Oggi è un aeroporto intercontinentale che ha come obiettivo quello di arrivare a servire dieci milioni di passeggeri e che attira strutture di eccellenza diversificate come il Casinò, le Officine Aeronavali, forse in futuro lo stadio coperto polifunzionale, la prevista stazione SFMR per il collegamento metropolitano con i centri più immediati e con i poli di Padova e Treviso.

Un fenomeno che ha fortemente caratterizzato l'assetto urbano e quello socioeconomico della città di Terraferma sul finire del secolo scorso è stato l'insediamento, ex novo e soprattutto in forma di trasferimento dalla città antica, di molte importanti sedi direzionali pubbliche e private. L'esigenza di

^{-,} Venezia Mestre, Grandi Stazioni S.p.a., http://www.grandistazioni.it/cms/v/ index.jsp?vgnextoid=5b199320329ea110VgnVCM1000003f16f90aRCRD>, (consultato il [29/08/2018])

dotarsi di spazi più ampi di quelli possibili a Venezia, oltretutto a costo di notevoli sforzi finanziari, e di una più agevole raggiungibilità ha portato al ridimensionamento, se non alla sparizione, come nel caso di Telecom, delle strutture e del personale del settore direzionale nella città insulare ed alla creazione di nuove polarità in terraferma. Il trasferimento è però avvenuto in maniera disordinata e scomposta, pregiudicando la possibilità di Mestre di diventare un grande polo di attrazione degli investimenti, a favore di altre città venete, come i poli finanziari e delle telecomunicazioni a Padova. Il problema politico alla base di queste carenze sta nel fatto che, fino ad ora Venezia, invece concepire ambiziosamente sé stessa come città globale in sinergia con la terraferma, abbia considerato quest'ultima altro da sé, ostacolando la concezione di un piano di sviluppo davvero competitivo.

276

un'intensificazione conosciuto

degli investimenti nella grande distribuzione, con la creazione di cittadelle che integrano aree commerciali, direzionali e legate all'intrattenimento. Questo nuovo e oramai consolidato sistema di centralità, legate alle attività commerciali ed alle pratiche sociali ad esse connesse, ha assunto fin da subito un significato che va ben oltre una valenza puramente locale, mestrina in senso stretto. Al contrario, funziona come sistema caratterizzante metropolitano che coinvolge e regola abitudini di vita. Ciò è visibile nei centri commerciali di quartiere come il Polo di Zelarino e La Piazza di Favaro, ma anche in luoghi storicamente centrali come "la piazza" (Ferretto), "le Barche" (piazza XXVII ottobre) o ancora il mercato di Marghera.

Altro fenomeno che coinvolge maggiormente la terraferma è quello dell'immigrazione e della presenza di residenti stranieri. Dal 2004 al 2018 il numero Negli ultimi anni Mestre ha anche dei residenti stranieri nella città metropolitana di Venezia è triplicato, raggiungendo le 84.710 unità*. Anche se il fenomeno migratorio non è certo un'esclusiva di questo territorio, né trova qui un'intensità particolarmente rilevante se raffrontato ad altre realtà venete, appare evidente soltanto facendo caso alle nuove ed insolite attività commerciali che sono sorte soprattutto a Mestre. Nelle vie vicine alla stazione, in particolare tra queste in via Piave, sono state aperte molte nuove attività commerciali multietniche. rivoluzionando quello che storicamente era un quartiere borghese e portandovi nuove istanze ed esigenze, nonché abbassando il valore immobiliare zona della е favorendone l'accessibilità. Gli stranieri costituiscono oggi il 9,9% della popolazione residente. Tra di essi la comunità più numerosa è quella proveniente dalla Romania con il 22,0% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dalla

Repubblica Moldova (9,8%) e dal Banaladesh (9,6%). Si registra anche un'elevata presenza di cinesi e africani. Nel campo di progettazione dell'housing sicuramente un fenomeno di cui tenere conto.

Un altro aspetto, in parte legato alla stessa presenza di migranti, che caratterizza il profilo della città di terraferma sul finire del Novecento e nel nuovo secolo, riauarda un assetto culturale che risente dei problemi di patologia sociale derivati dalla transizione postfordista e dallo sgretolamento dei modelli e dei riferimenti abituali. A Mestre e Marghera hanno tuttavia trovato terreno fertile forme di welfare urbano e di associazionismo, come il centro sociale Rivolta in via Fratelli Bandiera, il Venezia Social Forum o ancora il Gruppo di Lavoro di via Piave aps. Al di là delle posizioni politiche e di giudizi di merito che sono ininfluenti nell'ambito di questo studio, si può facilmente notare che tali fenomeni di associazionismo

^{-,} Cittadini stranieri 2018 - città metr. di Venezia, Istat, < https://www.tuttitalia.it/veneto/ provincia-di-venezia/statistiche/cittadini-stranieri-2018/>, (consultato il [30/08/2018])

derivano da esperienze industriali che hanno inciso profondamente sulla cultura sociale di questa comunità urbana. Oltre a tutto ciò, quelle stesse esperienze industriali, di cui si diceva poc'anzi, hanno sviluppato una forte cultura ambientalista, sentita perché parte del quotidiano e della propria storia collettiva e familiare, legata inevitabilmente marzo. Motivati dalla mancanza alle tragedie delle morti del Petrolchimico. Uno dei più grandi progetti di welfare urbano, e nello stesso momento di politica ambientale, qual è il Bosco di Mestre è la concretizzazione della volontà e dell'impegno di associazioni di cittadini la cui interazione con le istituzioni pubbliche rappresenta un chiaro esempio di altre forme di governo possibili.

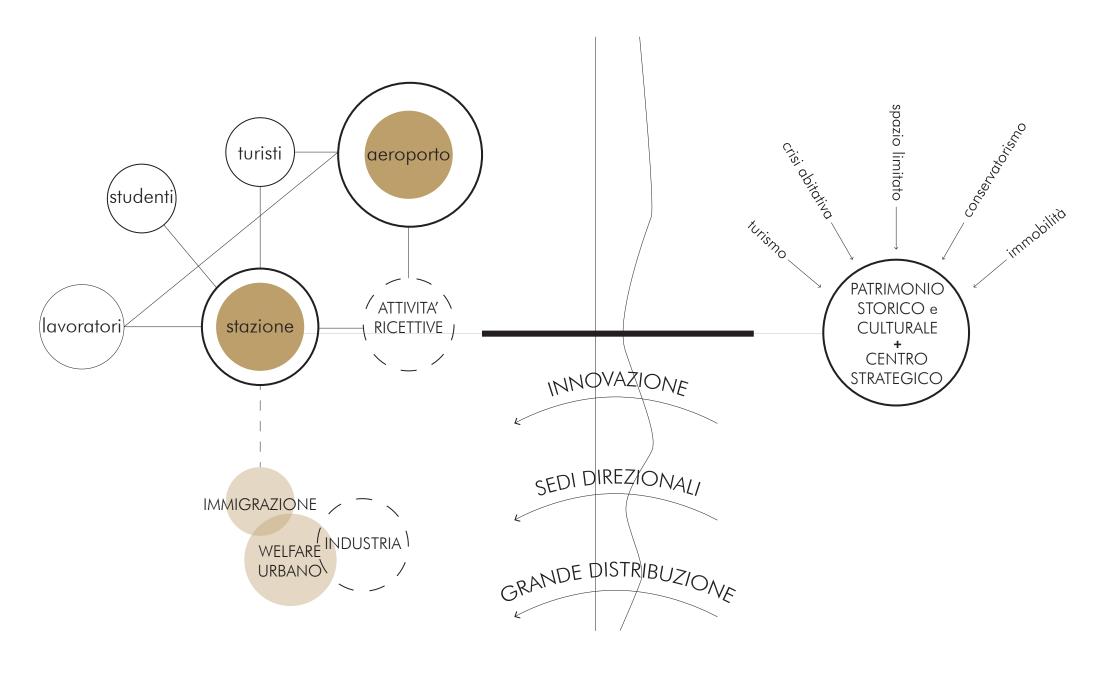
I quesiti che ci si pone al termine di questo paragrafo riquardano la possibilità della creazione, non solo a livello istituzionale, ma anche a livello di progetto urbano e di comunità, di una reale città metropolitana, una città

globale per Venezia. Attualmente tale possibilità sembra ancora lontana, dal momento che la giunta regionale aveva approvato il provvedimento per indire un referendum consultivo riquardante la scissione di laguna e terraferma in due comuni indipendenti, previsto per il 30 settembre 2018, poi annullato dal Tar lo scorso 21 di figure di rappresentanza specificatamente appartenenti alla realtà veneziana all'interno della Giunta comunale, già nel 2014 i comitati di cittadini promotori raccolsero e depositarono in Regione quasi novemila firme a sostegno dell'iniziativa, che non è però nuova: negli anni sono stati fatte cinque consultazioni popolari sulla separazione di Venezia da Mestre. L'ultimo. quello del 2003, non raggiunse il quorum. La spinta secessionista ha visto l'opposizione del sindaco Luigi Brugnaro che ha presentato quattro ricorsi, due per ciascun ente di governo, contro gli atti del Consiglio Regionale, ottenendo infine l'appoggio del Tar che ha dichiarato <<La limitazione aprendosi, seppur in maniera della consultazione referendaria alla sola popolazione dell'attuale Comune di Venezia >> non alcun modo tiene <<in conto degli effetti 'deflagranti' dell'approvazione della proposta di legge di iniziativa popolare sull'organizzazione e sul funzionamento della Città Metropolitana *>>.

La costituzione di una vera e propria città globale potrà compiersi solo quando verrà scardinata l'antinomia Venezia-Terraferma, le quali potranno allora essere concepite come un sistema sinergico integrato, capace di attribuire alla terraferma una propria identità, frutto di uno sviluppo ben pianificato e ben gestito, e a Venezia la possibilità di conservare la propria, senza però fossilizzarvisi diventando la mimesis di sé stessa, bensì

critica, a nuovi ed innovativi interventi.

^{-,} Annullato il referendum Venezia-Mestre, il Tar accoalie il ricorso, Repubblica, < https://www.repubblica.it/cronaca/2018/08/14/ news/annullato il referendum venezia-mestre il tar accoglie il ricorso-204108162/ > (consultail [19/09/2018])



TERRAFERMA

VENEZIA

La stazione di Venezia Mestre. Da barriera a punto di congiunzione

sottolineato, la stazione di Venezia infrastrutturale fondamentale per il trasporto veneto. Al momento però essa è obsoleta, sia come struttura architettonica, sia per la scarsità di servizi e spazi pubblici che offre al suo interno e nel suo intorno. Per tali ragioni il Comune di Venezia, in sinergia con investitori privati, ha programmato piano decennale l'ammodernamento di auest'area: un hub ricettivo da 300 milioni di euro, migliaia di posti di lavoro, quasi 7 mila posti letto, alberghi, negozi e una piastra sopra alla stazione che collega piazzale Favretti con via Ulloa a Marghera. Il piano nasce da un accordo Regione, Comune, Sistemi Urbani e Società Favretti e prevede tre fasi: la prima programma la sistemazione del piazzale tram/ bus, la realizzazione dell'hotel in luogo dell'ex ufficio delle Poste di fianco alla stazione, ora Bicipark, di cui ; la seconda riguarda la realizzazione dei seimila metri quadrati di alloggi per i residenti

Come è stato precedentemente di via Gazzera Alta che si trovano tra i due fasci di binari e che Mestre costituisce un nodo vedranno intercluso l'accesso carrabile alle loro abitazioni alla conclusione dei lavori per la stazione della metropolitana di superficie di Gazzera; la terza infine ha per oggetto la valorizzazione dell'edificio della stazione con il rifacimento di tutto il fronte, l'intervento sul piazzale deali autobus e la realizzazione di una piattaforma, rialzata di 10 metri rispetto ai binari, che congiungerà Mestre con Marghera e che ospiterà, oltre ad una pista ciclabile e ad un passaggio pedonale, anche negozi e uffici, supermercati e botteghe, come in tutte le grandi stazioni europee. Una stazione che sia un centro, più che una soglia: un luogo di transito, ma anche di sosta, in cui svolgere attività quotidiane come leggere, scrivere, telefonare, riposare, avere informazioni.

> Mestre e Marghera si troveranno più che mai vicine e unite da un progetto urbano condiviso,

attraverso una trasformazione radicale che porterà nuova vita ad una delle zone più degradate del Comune. Accanto ai progetti architettonici sarà indispensabile un ripensamento della viabilità, considerando che i nuovi edifici attrarranno migliaia di persone. Questa dovrà senz'altro puntare sul favorire i percorsi "lenti", pedonali e ciclabili che connettano i due lati della stazione con maggiore qualità e sicurezza rispetto a quelli tuttora presenti.

Per quanto riguarda il sistema del verde mestrino, Sistemi Urbani cederà al Comune, che ne farà un progetto di recupero, le aree verdi dei giardini di via Piave e quelle di via Trento per l'ampliamento di parco Piraghetto, quest'ultimo in parte utilizzato per la realizzazione degli alloggi di via Gazzera Alta.

La giunta regionale ha inoltre approvato convenzione la urbanistica per l'attuazione del piano di lottizzazione di via ca' Marcello, nell'ex area Demont adiacente alla stazione ferroviaria

di Mestre, il quale prevede la costruzione di quattro nuovi hotel, per un totale di 745 camere e 1900 posti letto. Accanto agli spazi destinati alla ricettività, il progetto prevede che 700 m² siano adibiti ad aree commerciali e una piccola porzione a uffici, circa 50 m². Nella zona sorgerà anche un parcheggio multipiano pubblico da 266 posti auto, 80 per moto e 11 per autobus, e uno privato da 253 posti auto, 16 per moto e 66 per biciclette. Nell'ambito del progetto rientra anche la riqualificazione delle zone pubbliche, con la realizzazione di una piazza libera non recintata, aree pedonali e verdi, per un totale di circa 6.000 m². La realizzazione del progetto è a carico del gruppo tedesco Mtk, a guidare il progetto l'architetto Luciano Parenti, ma partecipano all'investimento la anglo-irlandese Stay City, specializzata nei rent apartment; la catena tedesca Leonardo Hotels, del gruppo turistico israeliano Fattal; la catena di ostelli Wombat's, del gruppo City

stesso tempo dall'altro lato della strada è previsto l'ampliamento del nuovissimo ostello del gruppo letto.

Parallelamente alle strutture ricettive, è in fase realizzativa un nuovo distretto culturale all'interno del centro di Mestre: M9 sarà un polo culturale di nuova concezione, con un museo, spazi espositivi, una mediateca-archivio, aree per illustrare la storia e la cultura del le attività didattiche e servizi al pubblico. Verrà inaugurato il 1° dicembre 2018 ed è il progetto più importante della Fondazione di Venezia, che ha investito 110 milioni di euro per contribuire al rilancio e allo sviluppo della terraferma veneziana. Il progetto è stato sviluppato a partire da un bando di concorso indetto nel 2010 e vinto dallo studio tedesco Sauerbruch Hutton, noto per la sostenibilità dei criteri progettuali, tanto da aver ottenuto per questo progetto la certificazione LEED

Hostels; i cinesi della Plateno, Allo Gold*. Realizzazione e sviluppo di M9 sono invece state affidate Polymnia Venezia, società strumentale della Fondazione di tedesco A&O, con altre 300 Venezia. L'intervento, situato nel lotto camere per un migliaio di posti compreso tra via Brenta Vecchia, via Pascoli, Calle Legrenzi e via Poerio, prevede la realizzazione di nuove tre nuovi edifici, il principale dei quali dedicato a funzioni museali, il recupero di un ex convento tardo cinquecentesco e la ristrutturazione di un edificio direzionale degli anni Settanta. Il museo, fulcro del complesso, è dedicato a Novecento, ma secondo un format innovativo nel quale convivono cultura multimediale, architettura sostenibile, tecnologia, servizi per i cittadini e forme innovative di commercio.

<<The railway station is the first thing a person sees when arriving in a city and the last thing they see when bidding it farewell. The same platform witnesses the arrivals of presidents and lowly office workers, marshals and peasants, students and film stars: the railway station serves everybody in the same way, it is open at any time of day or night.

The idea of a new building that would welcome all dawned as soon as humanity conceived the idea of travelling along rails in an iron machine. Earlier it had known only one building of this kind: the church. But the way to the church was marked by differing religoius confessions, whereas the railway station knew no such differences. Of course, even here there existed substantial class distinctions, but the station accepted everyone >>.

Padiglione Russia, 16° Biennale di Architettura, Freespace

Il sistema statunitense di classificazione dell'efficienza energetica e dell'impronta ecologica degli edifici LEED, acronimo di The Leadership in Energy and Environmental Design, sviluppato dallo U.S. Green Building Council (USGBC), fornisce un insieme di standard di misura per valutare le costruzioni ambientalmente sostenibili. È un sistema di certificazione volontario che può essere applicato a qualsiasi tipo di edificio, sia commerciale che residenziale, e concerne tutto il ciclo di vita dell'edificio stesso, dalla progettazione alla costruzione.



VI.III Sintesi e riflessione

La scelta dell'area

La scelta del caso studio del Si tratta di lavorare sul punto di mio progetto di tesi è ricaduta su quest'area perché per diversi motivi si presta a testare quelli che sono stati i miei ragionamenti su cosa possa significare creare un edificio "Airbnb", ossia un edificio adibito ad uno specifico tipo di ricettività temporanea. Innanzitutto, Venezia è una delle città in Italia e nel Mondo con uno dei più alti tassi turistici, con un indice di densità anche più elevato di molte capitali europee e mondiali, se il numero di turisti viene messo in relazione con il suo territorio. È pertanto un mercato privilegiato per una piattaforma di renting come Airbnb, ed è inoltre una città che presenta un problema urbano legato al turismo e alla sua pressione, con le derive che abbiamo già analizzato. Situare l'edificio a Marghera, poi, permette di operare la riqualificazione di una zona degradata e compromessa, ma allo stesso tempo dall'alto potenziale, per la sua centralità rispetto al sistema dei trasporti, locale, nazionale e internazionale.

incontro tra due tessuti urbani distinti: quello poco denso e ordinario della città e quello della ferrovia. Tale intervento si inserisce in una politica di rigenerazione in atto della Terraferma per cui vi si prospetta un grande sviluppo nei prossimi dieci anni. La funzione ricettiva comune agli interventi previsti per tale area ha portato ad un dibattito sulla possibile deriva funzionale della terraferma a dormitorio per la città di Venezia. A mio parere invece si tratta di un decentramento sano poiché a Venezia la presenza di tali strutture sta saturando il territorio e il rischio che sia la città storica ad assumere la mono funzione turistica è molto più elevato. Per evitare ciò è senz'altro necessario saper bilanciare e differenziare le destinazioni d'uso, anche all'interno di uno stesso edificio. Il progetto si confronta quindi con questioni attuali e reali, non si tratta di un esercizio di stile o di un manifesto concettuale, ma di elaborare una soluzione che alla abbia base

strategia compositiva capace di rispondere alle controversie fin qui evidenziate, ma restando pur sempre ancorata al suo contesto geografico con tutte le implicazioni che esso comporta. Di consequenza ho deciso di mantenere l'edificio esistente. poiché ritengo che appartenga alla memoria del luogo e riconosco la sua qualità architettonica. Oltre a ciò la componente strutturale è in buono stato e compositivamente si presta ad un intervento non invasivo rispetto a destinazioni d'uso integrate al volume di nuova costruzione. Quest'ultimo sarà un edificio ad alta densità, concepito come un cluster polifunzionale. Esso infatti si confronta con il tema di condensare un hotel diffuso, come Airbnb, in un'unica struttura, cercando di aggregare diversi programmi così da eludere le derive monofunzionali sopracitate.



NICO

Capitolo VII

Temi architettonici metaprogettuali

VII.I Destinazione d'uso

In Tipologia si intende innanzitutto studiare la tipologia architettonica Hotel, la sua definizione, gli elementi da cui è caratterizzata, come si è evoluta nel tempo, indagando congiuntamente la componente politica e sociale di un edificio in cui, più di altri, sfera pubblica e sfera privata si accostano. Lo studio tipologico si indirizza successivamente sul tema del palazzo-città, ovvero di un edificio polifunzionale in grado di costituire di per sé una piccola realtà collettiva assimilabile a quella urbana. Seguendo la ricerca Wegocity della Why Factory, TU Delft, il proposito è quello di rivisitare la tipologia alberghiera superandone standardizzazione spaziale introducendo nuovi canoni di flessibilità, personalizzazione, commistione di spazi a diverso gradiente di intimità.



Indagine sulla destinazione d'uso alberghiera

305

Storia ed evoluzione della destinazione d'uso dalla locanda all'hotel moderno

Prima della nascita dell'albergo, l'ospitalità era una pratica sociale che si svolgeva all'interno delle mura domestiche o in strutture più specifiche come xenodochi, caravanserragli, taverne, e locande. Quest'ultime possono essere classificate come antesignane della tipologia hotel, secondo quanto afferma Nikolaus Pevsner*. Le locande italiane del XIII secolo avevano una grande stanza comune per dormire e alcune stanze singole per i ceti più elevati. Il primo passo verso l'evoluzione della tipologia in albergo avviene, secondo Pevsner, attraverso "l'aggiunta ad una locanda, di un luogo per trattenimenti"**. Bisogna tuttavia attendere fino al XIX secolo per trovarci di fronte al primo caso di albergo che rispecchi alcune delle caratteristiche compositive del termine attuale: il Badischer Hof a Baden-Baden. Si tratta di

un edificio multipiano con una grande sala centrale a tutt'altezza, il cui soffitto vetrato è sostenuto da colonne monumentali alte undici metri. Tutt'intorno si distribuisce una galleria, sviluppata su tre piani, di stanze minori e private. L'uso era per di più ancora legato a pellegrini o viaggiatori di passaggio, benestanti che alloggiavano temporaneamente in cerca di una sistemazione in una casa privata, perché più attrezzata, pulita e comoda.

I connotati che si attribuiscono al significato attuale del termine "hotel" sono però da ricondurre al modello americano di fine XIX secolo. Figlio del boom demografico e di una crescente mobilità, l'albergo nacque dalla necessità di una nuova e crescente società democratica, capitalista e liberista, in cerca di ambiti di socializzazione e negoziazione al di fuori di quelli tradizionali della casa o degli

spazi di rappresentanza ufficiali*** . Ciò che si ricercava era uno spazio dove coniugare l'impianto domestico e la vita pubblica, è ciò venne pensato a partire dal modello della casa americana. Il primo albergo americano fu l'Union Public Hotel a Washington D.C. Progettato nel 1793 da Hoban, James L'architetto irlandese autore della Casa Bianca, era composto da spazi pubblici al piano terra e camere da letto private ai piani superiori. Il City Hotel di Manhattan, New York, riscosse tuttavia un maggior successo grazie ad uno spazio centralizzato al primo e secondo piano che ospitava sala da ballo, bar ma anche uffici, una biblioteca e dei negozi. Il potenziale attrattivo dell'edificio, landmark urbano, contribuì ad uno sviluppo dell'intorno urbano, sul quale si localizzarono diverse nuove attività commerciali. La vita pubblica interna all'hotel era

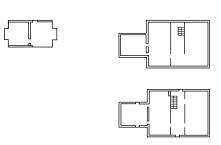
tuttavia riservata ad una piccola élite di aristocratici di razza bianca, di cui rifletteva gusti ed ideali. L'estetica infatti riprendeva quella dei palazzi aristocratici europei di fine Ottocento, sebbene si andasse verso un progressivo efficientamento deali spazi. Nell'Exchange Coffee House (1809, Boston) riscontriamo per la prima volta la distribuzione delle stanze lungo un doppio corridoio, in maniera però irregolare e differente per ciascuno dei sette piani. Anche in questo caso è presente l'atrio centrale destinato a funzioni pubbliche a tutt'altezza sormontato da una cupola vetrata, mentre le camere si trovano ai piani superiori.

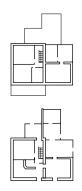
Il processo di standardizzazione si compì a partire dal XX secolo, in corrispondenza al fenomeno di industrializzazione, della cultura di massa e della società dei consumi. Innovazioni tecnologiche quali la lampadina elettrica, il riscaldamento a gas, i nuovi sistemi di gestione degli scarichi fognari e delle tubazioni,

^{***} Leonard Alexander Clemens, Exit Parliament. The hotel as a political institution, Architectural Association School of Architecture, giugno 2016

^{* &}lt;<l'albergo è un'evoluzione della locanda>> - Nikolaus Pevsner, Storia e caratteri degli edifici, edizione italiana a cura di Achille M. Ippolito, Roma: Palombi editore, 1986.

^{**} Ibidem





1700 Colonial period

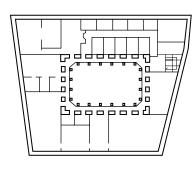
Casa americana standard: divisa in due parti, ciascuna delle quali è polifunzionale.

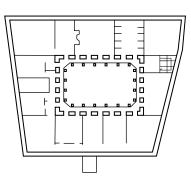
1722 Delware House

Divisione dello spazio domestico in maniera più specifica e su più livelli.

1783 Locanda

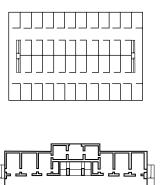
La maggior parte delle locande non erano altro che case adibite a quell'uso in cui venivano aggiunti tramezzi.

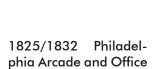




1809 Boston Exchange Coffee House and Hotel

Mostra le origini della divisione spaziale tra spazi pubblici al piano inferiore (in basso) e camere al piano superiore (in alto).

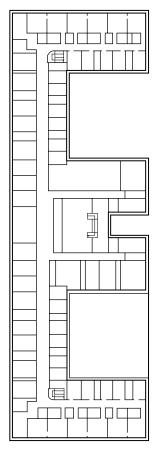




Building

0 0 0 0 0

La disposizione a griglia delle cellule emerge nell'architettura per uffici agli inizi del XIX secolo.



1901 Statler Hotel

Il doppio corridoio che distribuisce le camere da letto è un layout che è diventato standard per la maggior parte degli hotel dagli inizi del XX secolo.

12. Schemi della casa americana e primi esempi di standardizzazione all'interno degli hotel.

soprattutto ma degli ascensori, permisero la costruzione di edifici alti dotati di tutti i più moderni comfort:

the modern hotel modern>> (Jefferson Williams, 1930)*.

Sebbene linguaggio architettonico fosse ancora auello classico della Beaux Arts, i sistemi organizzativi dello spazio si ispirarono alle teorie tayloriste** secondo principi di standardizzazione ed efficienza. Il Waldorf Astoria (New York, 1890) ben incarna tale contraddizione: le mille camere da letto, organizzate pianificazione secondo una efficiente in termini di spazio e costi, vengono infatti nominate e arredate secondo l'esempio delle stanze private di Luigi XIV nella Reggia di Versailles. Ulteriori invenzioni quali l'auto, l'aereo

l'invenzione e i mezzi di comunicazione di massa portarono alla nascita del turismo di massa che acuì la necessità di applicare i principi funzionalisti anche all'apparato << It were the devices that made stilistico, specialmente per quanto concerne le catene di hotel. La stessa tendenza era comune in generale a tutta l'architettura grazie all'apparato teorico e pratico del Movimento Moderno***. Il Biltmore Hotel (New York, 1913) esemplifica l'avvento della pianificazione moderna nella progettazione di quella che va via via definendosi come una tipologia coerente attraverso la

divisione tra spazio pubblico alla e ospitalità privata coesistono, base, camere per gli ospiti nella torre e una stanza da ballo a coronamento, stabilendo così un'organizzazione che diverrà canonica. La pianta quadrata simmetrica facilita inoltre la disposizione di servizi e camere. Nell'Hotel Pennsylvania di E.M. Statler, (New York, 1917-18) facente parte di una catena di cinque proprietà, si riscontra approccio progettuale estremamente funzionale che basa il layout delle camere sulla luce della struttura in acciaio. Radicale e innovativa fu anche la scelta di dotare ciascuna stanza di un bagno privato. A definire diagramma ulteriormente il spaziale dell'hotel, in modo da ridurre i costi e aumentarne l'efficienza, contribuì il saggio Hotel Management di Lucius Boomer (1931), da cui deriva la convenzionale divisione bipartita tra sfera pubblica al piano terra e privata ai piani superiori. L'hotel divenne in quegli anni un ibrido, dove spazi per convention e conferenze, zone commerciali

ma rigido nella suddivisione tra pubblico e privato.

Ad oggi è possibile individuare due principali derive del modello moderno di albergo. Da una parte la domanda crescente di servizi integrati, costretti in una rigorosa zonizzazione funzionale bipartita, ha portato a due situazioni quali la comparsa di sottocategorie altamente specifiche (spa-hotels, boutique hotels, conference hotels), e l'espansione quasi incontrollata del basamento. Dall'altra i principi di uniformità e standardizzazione portati al parossismo hanno condotto ad edifici completamente indifferenti al contesto:

<<Hotel are becoming the generic accomodation of the Generic City, it's most common building block>> (Rem Koolhaas, 1997).

La critica di Koolhass testimonia la necessità di considerare la

Jefferson Williams, The American Hotel: An Anecdotal History, A.A. Knopf, 1930

Frederick W. Taylor, The Principles of Scientific Management, New York: Harper & Brothers, 1911.

Ricordiamo per chiarezza espositiva i cinque punti del Movimento Moderno espressi da Bruno Taut (Sulla nuova architettura in Europa e in America, 1929):

La prima esigenza in ogni edificio è il raggiungimento della migliore utilità possibile;

I materiali impiegati e il sistema costruttivo devono essere subordinati a questa esigenza primaria.

La bellezza consiste nel rapporto diretto tra edificio e scopo, caratteristiche dei materiali ed eleganza del sistema costruttivo.

L'estetica di tutto l'edificio è nel suo insieme senza preminenza di facciate o piante o particolare architettonico. Ciò che è funzionale è anche bello.

Come le parti vivono nell'unità dei rapporti reciproci, così la casa vive nel rapporto con gli edifici circostanti. La casa è il prodotto di una disposizione collettiva e sociale.

tipologia dell'hotel, proprio come il tema della casa e, più in generale, dell'abitare, come in continua evoluzione in conseguenza alla ridefinizione di concetti come domestico, pubblico e privato. Ciò che era innovativo in passato, oggi risulta obsoleto, superato e va perciò ripensato.

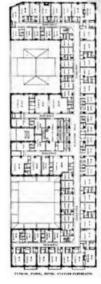












Waldorf Astoria, NY, 1890

Biltmore, NY, 1913

Statler, NY, 1917

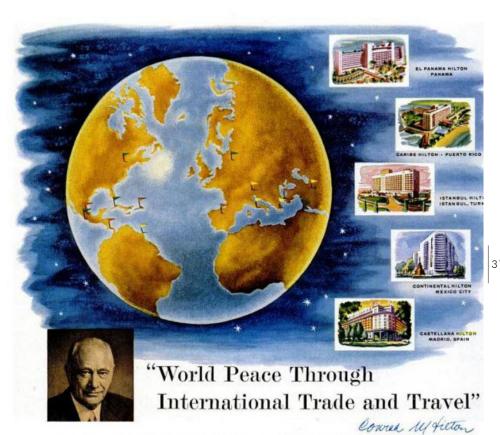
Il ruolo politico e sociale dell'albergo: l'hotel Hilton

dell'hotel moderno, l'hotel Hilton è il modello per eccellenza di hotel americano. La catena fu fondata nel 1947 da Conrad N. Hilton il quale amava definire i suoi alberghi "little Americas", ovvero luoghi di rappresentanza della supremazia americana, con tutta la sua dimensione iconica e culturale così da garantire all'élite un ambiente familiare in territorio straniero. Dall'America infatti venivano importati e materializzati attraverso l'hotel fattori sociali e culturali, ma anche le tecnologie più moderne e avanzate tali da garantire lussuosi comfort quali acqua fresca in bottiglia in tutte le camere, il telefono, la radio, l'aria condizionata e l'architettura stessa che era emblema formale della modernità. Mentre le città europee venivano ricostruite, popolazioni poverissime vedevano sorgere tra le mura demolite edifici imponenti che promettevano il sogno americano di riscatto economico per mezzo del turismo. L'intento era senz'altro politico poiché l'Hilton funse da manifesto del

Se l'hotel americano è il modello potere politico ed economico dell'hotel moderno, l'hotel Hilton americano, come esplicitamente è il modello per eccellenza di affermato da Conrad Hilton:

<< An integral part of my dream was to show the countries most exposed to Communism the other side of the coin - the fruits of the free world>>*.

Ciò non era estraneo a interessi economici dal momento che gli alberghi in terra straniera in larga parte finanziati dal governo americano attraverso la Economic Cooperation Administration (ECA) e tramite i fondi del piano Marshall che ambiva a ristrutturare l'ordine economico e civico nelle nazioni interessate. Allo stesso modo la catena d'alberghi si qualificava come ambasciatrice di pace nei Paesi devastati dalla Seconda Guerra Mondiale.



14. Pubblicità degli Hotel Hilton che promuove gli edifici della catena come ambiasciatori di pace.

Conrad N. Hilton, Be my guest, New York: Fireside, 1984, pg 237. *

edifici si stagliavano nel panorama della città ospitante andando a costituirne un nuovo landmark. Le caratteristiche architettoniche tipicamente moderne erano espresse nell'onestà strutturale, nella quasi assenza di decorazioni e nell'uso massiccio di materiali per il tempo innovativi e molto costosi quali vetro e acciaio. Il sistema distributivo doveva essere chiaro e lineare, gli interni venivano studiati per essere il più neutri possibile, nei materiali e nelle finiture, ma decorati qualche artefatto locale così da consentire agli ospiti an effortless experience of the alien*- ovvero un'esperienza edulcorata della realtà straniera, all'interno di una gerarchia in cui dominavano in ogni caso i segni americani. L'uso del vetro, a cui abbiamo già accennato, aveva una valenza sia politica, affermare nuovamente per

Imponendosi in altezza i nuovi la supremazia economica e tecnologica statunitense, ma anche sociale. La possibilità di vedere ed essere visti trasformava la città in panorama attrattivo di cui godere e le proprie azioni in spettacolo. Tale doppia visione era inoltre messa in atto in un ambiente totalmente sicuro:

> << [T]he network of Hilton acts as a balm, a salve, a glass of Alka-Seltzer. . . One morning in Istanbul I was having breakfast in a glasswalled room looking out over the Bosporus. At a table nearby was an American businessman . . . He peered through his glasses at his native breakfast: fresh orange juice, wheat cakes and maple syrup, and plenty of good hot coffee. . .At a very instant, a few miles away in the Blue Mosque, there were going up calls to heaven which might well have appalled his soul. But did he notice them? Not he. He felt safe in his oasis>>**.

Il ruolo politico dell'Hilton così come l'abbiamo descritto tramontò con la fine della Guerra fredda quando perse gran parte del proprio potere ideologico in quanto simbolo di un preciso schieramento. Il sistema di poteri si fece globale e più complesso e anche i canoni dell'architettura moderna vennero superati da nuove correnti. Ciononostante il ruolo politico dell'hotel permase come supplemento alle istituzioni, un luogo neutro capace di ospitare incontri, negoziazioni e grandi eventi al di fuori dei luoghi ufficiali di discussione politica come il Parlamento. Ne sono un esempio i G7 o i G8 che abitualmente si svolgono all'interno di arandi strutture ricettive di lusso. La sfera politica ha così espresso la preferenza usare un'ambientazione domestica, tendenza che potrebbe essere favorita da un più alto grado d'elasticità funzionale. La domesticità si configura quindi come chiave strategica per ripensare la tipologia alberghiera nella sua forma architettonica e urbana.



15. L'hotel come sostituto dei luoghi istituzionali.

Annabel Jane Wharton, Building the Cold War. Hilton International Hotels and Modern Architecture, Chicago and London: The University of Chicago Press, 2001, pg 4. Hotels, Vogue, 1965, -

George Bradshaw, The View from a Tall Glass Oasis: The subliminal Pleasure of Hilton

Composizione architettonica e l'ospitalità

Nell'hotel concetto domesticità è strettamente legato a quello di ospitalità, ossia il fatto di accogliere e dare alloggio. Questo può assumere diversi gradi di apertura o chiusura attraverso la negoziazione di ciò che è pubblico e ciò che è privato, ovvero l'ospitalità esiste nei limiti decretati dal rapporto tra padrone di casa e visitatore. Nell'albergo tali vincoli sono definiti dal layout spaziale della pianta: mentre le camere sono private, la lobby, il bar o il ristorante sono aperti a tutti.

oltre alle Prima dell'hotel, taverne e le locande, l'ospitalità era una pratica domestica. La casa doveva quindi mantenere dimensione pubblica, di rappresentanza, nella quale si svolgeva l'incontro. La soglia tra le due sfere poteva essere di volta in volta rinegoziata, a differenza della rigida separazione che si è evidenziata nell'hotel moderno. A seconda della classe sociale i protocolli legati all'ospitalità erano iscritti formalmente nella pianta: se per le classi sociali più basse ospitare significava condividere una stanza, la classe aristocratica sviluppò delle pratiche sociali specifiche riflesse in un altrettanto definito programma spaziale.

I protocolli sono radicalmente cambiati nel tempo se pensiamo alle cerimonie del petit e grand levée alla corte di Versailles nel XVI secolo. Il cerimoniale quotidiano del Re cominciava nella camera da letto prima con l'incontro con i dottori e i familiari e poi con la vestizione la colazione in presenza dei suoi più alti funzionari. La cerimonia proseguiva poi nella sala degli specchi, passando per un'anticamera dove veniva salutato e omaggiato dal corteo reale.

La sequenza anticamera – camera fu adottata anche nelle residenze aristocratiche evolvendosi poi in anticamera - sala da disegno – camera. Il palazzo aristocratico aveva come modello la villa palladiana, la cui simmetria fu superata nel XVIII secolo per via dell'aggiunta alla seguenza degli spazi del salone e della sala da pranzo, i quali di vennero i luoghi principali di rappresentanza. Ciò avviene ad esempio nel Palazzo Blenheim, Oxfordshire dove la pianta soddisfa i canoni dell'ospitalità con le sue severe norme comportamentali, solo attraverso la sequenza degli spazi, ma anche tramite arredi, quadri e tappeti. Con l'inurbamento e il consequente aumento del costo del terreno su cui costruire, si ridusse la trama urbana e la sequenza di spazi preposti alle specifiche funzioni e pratiche sociali mutò il suo sviluppo in verticale ridistribuendo il gradiente pubblico-privato.

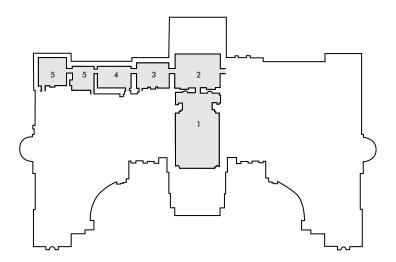
L'abbandono dell'enfilade fu causato anche dall'emergere dell'elemento architettonico del corridoio all'italiana, capace di collegare e distribuire diverse stanze senza obbligare l'utente ad attraversarle tutte. Il corridoio fu fondamentale nel processo di standardizzazione

efficientamento ed dell'hotel, tanto da divenire elemento caratterizzante della tipologia. Il largo impiego del corridoio come spazio isomorfo nell'architettura funzionalista ha tuttavia diminuito la popolarità, poiché sua giudicato come causa di spazi eterotopi comportamenti е atomisti. Se l'atrio è una stanza, il corridoio è destinato alla circolazione. al movimento veloce, come suggerisce la sua etimologia, derivante stessa peraltro dalla funzione originaria Allo stesso modo nell'hotel moderno ha il ruolo di distribuire il più alto numero di stanze lungo il percorso più breve e perciò nella maniera più efficiente possibile.

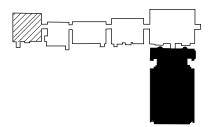
Durante l'Illuminismo il luogo dell'incontro per eccellenza era il salone, dove si svolgevano importanti dibattiti culturali e politici. Tale funzione venne poi trasferita nel XIX secolo all'interno

^{*} Dal latino currere, in italiano "correre", significa letteralmente "luogo in cui si corre" ed era impiegato originariamente per indicare il percorso sopra alle fortificazioni usato per trasferire messaggi.

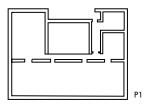
Palazzo Blenheim, Oxfordshire 1715

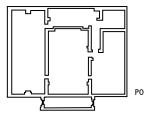


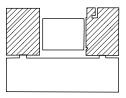
- 1. Atrio
- 2. Salone sala da pranzo
- 3. Anticamera
- 4. Stanza da disegno 5. Camera da letto

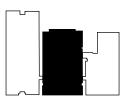


Atheaneum Club, Londra 1824

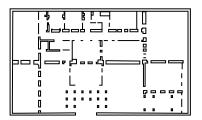


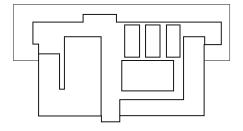


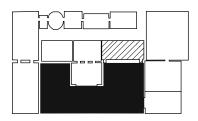


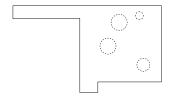


16. La perdita di una sequenza formale di spazi dal palazzo all'hotel moderno. Fonte: Leonhard Clemens, Exit Parliament: The Hotel as a Political Institution









di accedere a servizi domestici come pranzare o fare colazione, un contesto più formale istituzionalizzato, secondo una tendenza a separare sfera pubblica e privata, come poi accadrà nella lobby dell'hotel moderno. Nell'hotel americano auesta si trova solitamente in posizione centrale, in asse con l'ingresso, e su di essa si affacciano le altre stanze. Zona di transizione tra l'esterno, la strada, e la camera privata, luogo di intimità e riservatezza, essa ha funzione di spazio pubblico dove avviene l'incontro, perciò deve essere il più possibile ampia, senza pareti divisorie, in modo da permettere il libero movimento e le viste. All'interno della lobby le persone possono passare, indugiare, fermarsi, conversare. Come una piazza o come il focolare domestico, è un elemento centrale sul quale si affacciano altri ambienti con

altri programmi e che in tal modo

funge

contemporaneamente

dei *clubs*, specialmente in da fulcro e da collegamento. Inghilterra. Questi consentivano Vi sono elementi ripetuti che di accedere a servizi domestici come pranzare o fare colazione, in un contesto più formale e istituzionalizzato, secondo una tendenza a separare sfera pubblica e privata, come poi accadrà nella lobby dell'hotel americano di fulcro e da collegamento. Vi sono elementi ripetuti che caratterizzano la lobby, tra questi de particolare rilevanza è il desk un albergo può essere ricollegata alla figura del panopticon* il desk rappresenta l'unità centrale di accadrà nella lobby dell'hotel americano accedere ai piani privati superiori.

< On the ground floor the public lobby forms the centre of the entire complex [...]. The lobby is lighted from above. It is a frequently visited space. Always guests linger there, sitting down, standing, walking and conversing. Particularly in the evenings the lobby is tersely filled. One is looking for friends and acquaintances, one debates the state of the stock exchange. The counter, a telegraph, an outlet for newspaper and the porter's lodge are also to be found in

the lobby>>**. Le piante degli alberghi sono organizzate in modo particolare per incrementare la circolazione, potenziando i flussi di persone e servizi. Per tale ragione corridoi, scale e ascensori elementi fondamentali sono della composizione, spesso resi monumentali, diventando spazi performance collettiva. primo ascensore, prodotto da Otis, fu infatti installato al 5th Avenue Hotel a New York nel 1859*** John Portman nei suoi hotel drammatizza l'elemento ascensore definendolo << giant kinetic sculpture >> - gigantesca scultura cinetica - e ponendolo al centro dell'atrio a tutt'altezza. completamente libero e illuminato dall'alto, per sottolinearne la verticalità e il dinamismo. L'idea di movimento è estremamente importante per Portman il quale sostiene che le persone siano

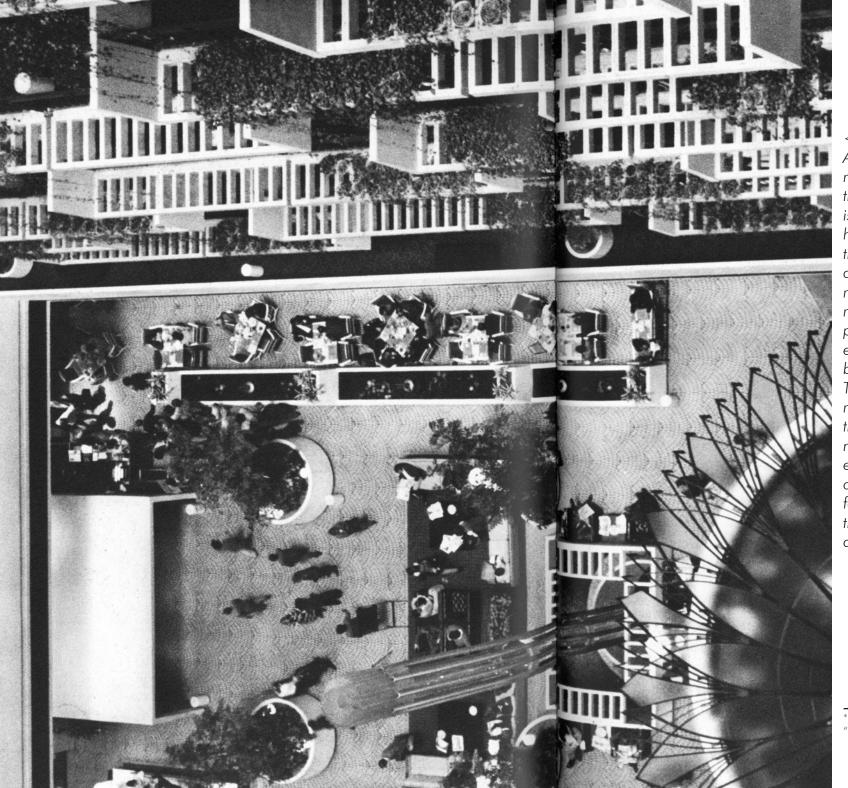
interessate al movimento perché esso è vita, fa parte dell'uomo che è egli stesso una struttura cinetica. Vetrato e panoramico, l'ascensore diviene un vero e proprio luogo di intrattenimento, non solo uno strumento di passaggio. Come per le ampie vetrate in faccia negli hotel Hilton, l'uso del vetro per l'ascensore permette una vista duplice: guardare ed essere guardati. Il coinvolgimento dei sensi e la capacità di emozionare rendono l'elemento ascensore tanto attrattivo da giustificare di per sé l'arrivo dei visitatori come avveniva allo Hyatt Regency Hotel (Atlanta, Georgia, 1967).

^{*} Panopticon o panottico è un carcere ideale progettato nel 1791 dal filosofo e giurista Jeremy Bentham.

Il concetto della progettazione è di permettere a un unico sorvegliante di osservare (opticon) tutti (pan) i soggetti di una istituzione carceraria senza permettere a questi di capire se siano in quel momento controllati o no

^{**} Hermann von der Hude, Hotels, in Handbuch der Architektur, part iV, Darmstad, 1885, pp174-220

^{***} Tom Avermaete, Anne Massey, Hotel lobbies and lounges: the architecture of professional hospitality, London and New York: Routledge, 2013



<<The space in the atrium of Atlanta Hyatt Regency hotel is three million cubic feet [...]. For many of the visitors to the hotels, the atrium is the largest interior space they have ever seen. But it is not merely their size which attracts visitors: the atriums are full of light, sound and movement. The most important moving objects to Portman's overall plan are the tear-shaped glass elevators, lighted with rows of tiny bulbs to recall Portman's beloved Tivoli, which provide a pattern of movement against one wall when they are watched from the floornot to mention an extraordinary experience from within. There are also cafes, cocktail lounges, fountains and sculptures: in short, all the elements of a town square within $a room >>^*$.

^{*} Paul Goldberger, John Portman, in "GA-Global Architecture", n. 28, 1974, -

VI.I.I Hotel

CONTRO

DIVISIONE NETTA PUBBLICO/PRIVATO



PRO

MONUMENTALITÀ della HALL

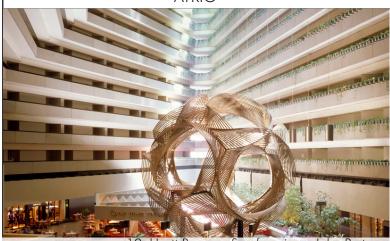
18. Hyatt Regency Atlanta - John Portman Fonte: John Portman : Hyatt Regency Atlanta, Chicago and San Francisco / Edited by Yukio Futagawa, Tokyo : A.D.A. Edita ; 1974



20. Biltmore Hotel- 1913

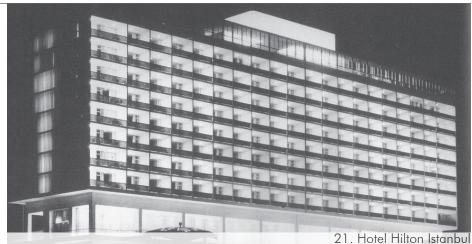
Fonte: Leonhard Clemens, Exit Parliament: The Hotel as a Political Institution

ATRIO



19. Hyatt Regency San francisco- John Portman Fonte: John Portman : Hyatt Regency Atlanta, Chicago and San Francisco / Edited by Yukio Futagawa, Tokyo : A.D.A. Edita ; 1974

STANDARDIZZAZIONE



Fonte: Annabel Jane Wharton, Building the Cold War. Hilton International Hotels and Modern Architecture (Chicago and London: The University of Chicago Press, 2001)

VII.I.II Il progetto residenziale denso

Densità = necessità

La residenza collettiva è una tipologia di residenza molto vasta e articolata, basata su un concetto di abitare che vede il "privato" dello spazio di vita intrecciarsi e sovrapporsi al "pubblico" degli spazi condivisi. Essa si basa anche sulla densificazione degli spazi, che non ha nulla a che fare con lo sfruttamento volumetrico della città. Né si tratta di ridurre i vuoti, bensì di fornire quante più case possibile in un determinato spazio, senza rinunciare alla qualità architettonica, altrimenti non si parlerebbe di densità, ma di speculazione edilizia. La differenza è ben illustrata nel libro Why Density, (2015)* in cui viene raccontata la storia di un contadino che negli anni Ottanta aveva studiato come coltivare meloni cubici, che avrebbero ottimizzato le operazioni di stoccaggio e trasporto del frutto. In passato l'applicazione dello stesso principio di efficienza e funzionalità per il progetto residenziale denso

A+t Research Group, Why Density? Debunking The Myth Of The Cubic Watermelon, A+t Architecture Publishers, 2015.

si è dimostrato fallimentare. Dall'Unité d'Habitation Siedlung tedesche, i grandi edifici residenziali collettivi costruiti nella prima metà del XX secolo erano espressione di un ideale illuminista e utopico della "casa per tutti", da realizzarsi grazie alla massimizzazione di funzionalità e standardizzazione degli spazi. Figlia del progresso tecnologico e degli ideali socialisti, la ricerca svolta in quegli anni si è basata su un principio democratico che aveva come obiettivo quello di migliorare le condizioni di vita e la qualità dell'abitare per una larga fetta della popolazione. Così facendo essa ha contribuito positivamente al livellamento delle differenze e della diversità tra individui.

Tuttavia, la deriva di tale postulato ha prodotto dagli anni Cinquanta in poi i grand ensembles in Francia, i severi blocchi in Europa dell'Est, ali edifici brutalisti in America latina fino ad esempi italiani quali Le Vele a Scampia, Napoli e il Corviale a Roma, grandi contenitori omogenei, seriali e e ambientale. Gli edifici densi neutri, fiali della prefabbricazione nella quale si riponeva una fiducia illimitata. La sfortuna di tali edifici ha molte cause tra cui la considerazione dell'individuo come unità indifferenziata di una massa, progettando spazi in totale mancanza di qualsiasi espressione personale. Negli anni Novanta nell'ex Germania est vi erano 1,3 milioni di appartamenti vuoti, abbandonati per trasferirsi in case unifamiliari nella periferia cittadina dove poter trovare il proprio spazio personale**. La ricerca di uno spazio individuale e di un rinnovato contatto con la natura sono le due magaiori cause dello sprawl urbano postmoderno e delle infinite garden cities che hanno consumato largamente il territorio.

Oggi perciò necessario tornare a parlare di densità per il suo valore sociale, urbano

consumano meno territorio, bene pubblico per eccellenza, utilizza al meglio le risorse, definisce landmark all'interno della città e non è per forza generica, anche se tale è la tendenza che si riscontra nelle megalopoli contemporanee, prive di struttura e dal tessuto omogeneo e indistinto. I principi che dovrebbero quidare un residenziale progetto denso odierno sono alla scala del singolo alloggio la flessibilità degli spazi, la capacità trasformativa nel tempo e la potenzialità della personalizzazione, alla dell'edificio la definizione di nuove matrici tipologiche capaci di aggregare alloggi differenti tra loto, rispondere alla diversità della domanda, in termini dimensionali, qualitativi, ma anche temporali, e perciò moltiplicare le possibilità e le potenzialità di soddisfacimento degli utenti. In più la distribuzione interna dovrebbe essere riformata andando a moltiplicare i percorsi, ibridando spazi di circolazione e di sosta. L'ibridazione interviene anche in termini di programma,

Maria Claudia Clemente, La residenza collettiva ad alta densità e lo spazio della città, in Maria Alessandra Segantini, Atlante dell'abitare contemporaneo, Milano: Skira, 2007, pp. 17-23.

inserendo uffici, spazi di lavoro, spazi collettivi, luoghi di svago e anche spazi liberi da programma, adattabili a qualsiasi necessità. Ciò farebbe vivere l'edificio a tutte le ore del giorno e aumenterebbe le possibilità di incontro e creazione di una comunità.

332

VII.II Abitare

Alla domanda che cos'è l'abitare? Heidegger rispondeva:

<< l'abitare è il modo in cui i mortali sono sulla terra>>*.

affermò Questo è quanto durante la conferenza intitolata "Costruire-Abitare-Pensare" tenuta presso il Darmstädter quegli architetti che, verso la fine abitare>>**. della Seconda Guerra Mondiale, erano stati chiamati a ricostruire L'uomo è in auanto abita. Lo le città tedesche. L'interpretazione dall'indaaine etimologica del vocabolo tedesco bauen (costruire): egli fa corrispondere abitare e costruire, poiché intende abitare in un senso più profondo rispetto all'avere alloggio in un determinato luogo. Se così fosse abitare e costruire sarebbero due attività ontologicamente distinte con un rapporto esclusivamente causale, il fine -abitare- sta al

mezzo-costruire. Partendo dalla radice del termine bauen invece lui individua una corrispondenza tra i termini "costruire" (bauen), abitare (baun) e ancora, in maniera estensiva, con il verbo essere (bin, come ich bin). Da qui la formula:

<< Essere uomo significa: essere Gespräch nel 1951, rivolta a sulla terra come mortale; e cioè:

stesso vocabolo significa anche Heidegger prende avvio allo stesso tempo custodire, coltivare il campo. In questo senso la parola esprime un atteggiamento di protezione per consentire la crescita, piuttosto che di produzione. Nella parola bauen coesiste perciò il duplice senso di coltivare, nel senso latino di colere, cultura, sia quello di erigere costruzioni, dal latino aedificare, entrambi i significati sono compresi in quello più ampio di abitare. Esso riunisce in sé due strategie apparentemente opposte

lbidem

<<11 fondamentale tratto dell'abitare è questo aver cura $(Schonen) > >^{***}$.

L'aver cura presuppone dedizione e la dedizione presuppone tempo, un tempo lunghissimo in cui l'essere si possa dispiegare nell'abitare la terra in maniera autentica. Il tempo ha quindi predominanza sullo Spazio, ma non è rivolto al futuro, quanto alla memoria. Luogo, Memoria e Natura si contrappongono a Spazio, Tempo e Tecnica che avevano invece caratterizzato la ricerca architettonica moderna****. Heidegger, davanti ad un uditorio di architetti figli di quella scuola di pensiero, propone la visione contrastante di una casa in

molto semplice, che segua come unici principi quelli del proteggere dagli eventi atmosferici chi vi risiede, tornando a auestioni ancestrali dell'abitare. Essa fornisce riparo anche dalla pubblica, dall'agorà, sfera promuovendosi luogo come dell'autenticità, minacciata da interferenzeesterne IngkiAbalos***** definisce questo modo di abitare "la casa esistenzialista" fondata su un piccolo nucleo familiare, una microsocietà con a capo il pater familias, che abita uno spazio non caratterizzato, ma centrico. Al centro vi è l'autorità paterna incarnante i valori tramandati verticalmente da generazioni. A livello spaziale ciò si traduce nel focolare, uno spazio centrale che serve sia per le riunioni in famiglia che per ricevere il mondo esterno, ma anche negli arredi tradizionali.

<<Lo spazio interno della casa esistenzialista non è spettacolare; gli interni di guesta casa

Martin Heidegger, Costruire abitare pensare, in Saggi e discorsi, ediz. ital. a cura di Gianni Vattimo, Milano, Mursia, 1976, pp. 107-

quella attiva di produzione e campagna, quella, per così dire, passiva di controllo di una crescita che porterà i suoi frutti.

lbidem

Celebre a tal proposito è il testo di S. Giedion intitolato Spazio, Tempo, Architettura. Lo sviluppo di una nuova tradizione, Milano: Hoepli, 1954 (versione originale 1941).

Inaki Abalos, Il buon abitare. Pensare le case della modernità, ediz. Italiana a cura di B Melotto, Marinotti, 2009

convenzionale, oscuro e di latente violenza, come quello che un insieme di credenze e ideali possiamo osservare negli interni di cui si erano incominciati a di Tessenow [...]: un mondo umile vedere i limiti, specialmente dopo ma anche, dal nostro punto di vista, dolente, triste, pietrificato dalle Guerra Mondiale. convenzioni e dalle codificazioni della routine>>*.

L'abitare esistenzialista è tutto rivolto verso l'interiorità soggetto e si oppone alla città moderna e ai suoi progressi tecnici. Ai materiali artificiali contrappone materiali naturali, ad oggetti di consumo preferisce quelli che appartengono alla famiglia da generazioni, che parlano del passare del tempo. Il desiderio da cui scaturisce questa immagine è quello di un'esistenza immune dall'ossessione tecnologica e del fatalismo progressista, ma votata ad un rapporto più equilibrato con la natura, all'abitare in armonia con il passato. È una visione che non deve tuttavia essere banalizzata a pura nostalgia

immaginaria hanno un aspetto o sentimento reazionario, ma come critica contestualizzata ad le devastazioni della Seconda

Il pensiero positivista e la casa moderna

Il pensiero positivista moderno memoria, né materiali naturali o è anch'esso descritto da Abalos in un altro capitolo del testo già citato. Per rappresentare la casa positivista, Abalos si serve del film di Jacques Tati, Mon Oncle (1957). Tati narra, attraverso gli occhi di un bambino, la vita di Monsieur Hulot, che abita nel centro di Parigi, e di una coppia sposata, gli Arpel, che vive in una casa unifamiliare con un piccolo giardino in un quartiere agiato della periferia. La casa è costruita su un unico canone: la funzionalità. Tutto è disposto in modo da avere il più alto grado di efficienza: l'esposizione solare, l'orientamento e l'uso del vetro, materiale innovativo, consentire il massimo irraggiamento, i volumi puri, le superfici bianche e spoglie per trasmettere l'idea di igiene e salubrità. Il rapporto con la natura è anch'esso controllato razionalizzato. delimitato attraverso i rigidi confini del giardino. Gli oggetti d'arredo sono industriali e standardizzati, non vi sono oggetti legati alla

grezzi, non c'è alcun tentativo di personalizzazione dello spazio. La coppia stessa sembra non avere un'identità, ma essere frutto della produzione meccanizzata e viene trattata come campione statistico più che come unione di due individui. Il positivismo corrisponde con la nascita della sociologia*, disciplina attraverso la quale l'uomo e la società vengono intesi come fenomeni naturali in auanto sottomessi leggi naturali invariabili. L'individuo viene perciò studiato come astrazione, come un dato statistico oggettivabile che può assumere un certo numero di comportamenti prevedibili. L'individuo è una cellula facente parte di un organismo più ampio, la collettività il vero soggetto d'interesse. Lo studio della residenza, sia unifamiliare che collettiva, avrà perciò come compito quello di costituire lo spazio pubblico, di fare città. La città positivista seque quattro categorie differenziate: Abitazione, Tempo Libero, Lavoro, Circolazione**. Ognuna di queste è isolata nel tempo e nello spazio in modo da assicurare la massima efficienza della struttura organica città. Lo zonina a livello urbano si traduce in un microzoning a livello architettonico negli spazi della casa, in cui le funzioni e i momenti della giornata sono scientificamente e organizzati suddivisi meccanismo comporre un razionale: la "macchina per abitare". Certamente i principi del funzionalismo sono legati al proprio contesto storico e hanno all'epoca rappresentato pensiero rivoluzionario capace di risolvere problemi quali crescita

e la traduzione architettonica demografica e consequente crisi abitativa, migliorare le condizioni di vita e di salubrità nonché è stato capace di tradurre in architettura di qualità tutto l'apparato tecnico e tecnologico innovativo, realizzando opere che costituiscono oggi i fondamenti della nostra conoscenza in campo architettonico. Alcuni paradigmi risultano tuttavia superati o dovrebbero essere ripensati per rispondere ai cambiamenti e alle questioni contemporanee.

Il termine "sociologia" fu però da Auguste Comte, che sperava di unificare tutti gli studi sull'uomo, includendo storia, psicologia ed economia. Il suo schema sociologico era tipico del XVIII secolo: egli credeva che l'esistenza umana passasse sempre attraverso le stesse distinte tappe storiche e che, comprendendone la progressione, si potessero individuare i rimedi per i problemi della società.

Le categorie vennero definite in seno al quarto CIAM (Atene, 1933) quando venne stipulata la Carta d'Atene, manifesto avente come tema La città funzionale.

La decostruzione post-strutturalista dell'abitare contemporaneo

Come superamento positivismo, ma in opposizione visione esistenzialista heideageriana, i decostruttivisti propongono la figura di un soggetto post-umanista frutto dei cambiamenti della società sul finire del Novecento apre i propri orizzonti ad una dimensione globale. Il soggetto poststrutturalista è dipinto come un individuo annichilito e impotente rispetto alle circostanze, mentre allo stesso tempo i paradigmi domesticità vengono della sovvertiti. Ne sono esempio, il corto cinematografico di Buster Keaton One week (1920), l'opera non realizzata Alteration to a suburban house (1978) di Dan Graham, e ancora la House VI che Peter Eisenman costruisce a Washington, Connecticut (1972-75). Nel primo il protagonista, Keaton stesso, non riesce a reagire di fronte ad un manuale di montaggio errato e costruisce una casa prefabbricata del tutto impossibile che crolla infatti poco dopo, coinvolgendo nella sua rovina anche la coppia sposata

del che vi aveva investito il sogno di una vita insieme. In Alteration of a suburban house, opera non realizzata, l'intento era quello di rivoluzionare la canonica villetta suburbana inserendovi una facciata completamente trasparente, in modo da mettere in crisi i confini pubblico-privato. Tale lettura è molto attuale se pensiamo alle rinegoziazioni che comporta ad esempio il fatto di affittare una delle proprie camere a dei perfetti sconosciuti tramite Airbnb. House VI di Eisenman è invece un edificio sperimentale che vuole sovvertire le regole della composizione, basilari nonché le funzioni stesse dei suoi elementi: le scale non portano da nessuna parte, la sala da pranzo, solitamente a pianta libera, è invece interrotta impunemente da una colonna, così come il letto matrimoniale è diviso da una apertura nel muro. Si tratta di provocazioni, decostruzioni dei valori normati e, di consequenza, normali, che vengono in tal modo rimessi in discussione. In sociologia Gilles

Deleuze paragona il soggetto contemporaneo ad un nomade nel deserto: < [...] Sono ai bordi di questa folla, alla periferia, ma vi appartengo, vi sono attaccato con un'estremità del mio corpo, una mano o un piede. So che questa periferia è il solo luogo possibile, morirei se mi lasciassi trasportare al centro della mischia, ma di sicuro morirei anche se abbandonassi questa folla. [...] Ora roteano, ora vanno verso Nord, poi bruscamente verso Est, nessuno degli individui che compongono la folla resta fermo al suo posto rispetto agli altri. Sono dunque anch'io in perpetuo movimento; tutto questo esige una grande tensione, ma mi dà un sentimento di felicità violento, quasi vertiginoso>>*.

L'aumento della mobilità, dovuto a nuove tipologie di lavoro e alla diminuzione del costo dei trasporti, ha comportato ad una diminuzione dell'importanza della famiglia e ad una rivisitazione del domestico, non più associato in maniera tradizionale ad un luogo, ad una casa specifica. Seguendo la mobilità del capitale e il suo temporaneo innesto sul territorio, l'individuo segue i flussi economici in un regime di accumulazione flessibile, aiutando a contrastare il rischio di sovraccumulazione. È un soggetto contradditorio, alternativo al capitalismo inteso come accumulazione materiale, ma frutto di un nuovo tipo di capitalismo globalizzato. Egli è al contempo parassita e contribuente della società, ovvero rispetto agli abitanti sedentari delle città che lui al contrario solo temporaneamente. vive Questo tema è stato indagato nell'ambito architettonico da Toyo Ito nei progetti Pao 1 (1985) e Pao 2 (1989) in cui l'architetto immagina di ricoprire i grattacieli di Tokyo con tende, strutture temporanee che possono essere abitati da soggetti comuni, non eroici. Il modello è quello di una giovane donna nomade che ha all'interno di casa sua solo oggetti

^{*} Gilles Deleuze, Felix Guattari, Mil Plateaux, Capitalisme et Schizophrenie, Les Editions de Minuit, Parigi, 1980.

che contribuiscono esistenza diaria: un tavolo per il trucco, una console per le comunicazioni, un tavolo ed una sedia. Lo spazio è privo di privacy aperto.

ragazza <<La casa della nomade è esplosa all'interno della città>>*.

La donna è parassita della società in cui si colloca, poiché è infrastruttura per lo svago e il lavoro, ne consuma i prodotti evitando la sovraccumulazione e perciò è funzionale ad essa. Tuttavia, non vi risiede, non compra casa, non crea una famiglia, paga e usufruisce dei servizi per un tempo limitato. Il nomade globale vive la città generica, una città qualsiasi che è allo stesso tempo tutte le città**. Come si può progettare la casa di

alla sua un visitatore occasionale? Quali canoni deve rispettare? Un via potrebbe essere quella di affidarsi tecnologia informatica alla capace di elaborare diagrammi perché totalmente trasparente e e gestire processi dinamici in continuo stato di attualizzazione, dando vita ad un modello spaziale fluido, in continuo adattamento. Però ciò comporterebbe determinismo, poiché certo l'uso del diagramma implica concezione astratta dei una comportamenti e deali individui. In più secondo questo modello l'architetto avrebbe un ruolo meccanicamente esecutivo, privo di una dimensione critica che gli è invece propria.

> Altro elemento da considerare è la dimensione digitale. La progressiva ingerenza della virtualità nelle nostre vite coinvolge anche l'ambito domestico. Non solo a livello di domotica e tecnologie digitali di organizzazione della vita domestica, ma in quanto habitus vivendi. La costante connessione con un mondo altro da quello della realtà sensibile comporta

uno scardinamento della privacy propria della casa moderna:

<< Non solo, la connessione consente di osservare e vivere le vite degli altri che moltiplicano all'infinito ambienti abitati, oggetti, emozioni, viste e paesaggi rendendo la nostra casa un frammento di una iperabitazione globale abitata da milioni di persone. Quelli che prima erano i paesaggi domestici in cui si entrava solo invitati, la soglia chiara tra interno ed esterno, oggi sembrano essere definitivamente saltati per lasciare spazio a un universo di case che si ricompone giorno per giorno, come in Minecraft>>***.

La connessione digitale ha anche permesso la dissoluzione della separazione canonica casa-

lavoro. Lavorando in cloud**** è possibile essere ovunque con l'unica condizione necessaria di avere una connessione Wifi. La mancanza di distinzione di tali confini fisici conduce all'indeterminatezza dei tempi e degli spazi e ad una conseguente alienazione che spinge comunque l'individuo a ricercare un luogo altro per separare lavoro e tempo libero. Così è nata la tendenza delle città nord-americane ed europee a ricercare spazi di lavoro ibridi come bar, locali pubblici, luoghi arredati con uno stile informale e accogliente. Questo è uno dei fenomeni che portano ad una domesticizzazione della città, trasformando il piano strada in un contenitore di luoghi né pubblici né privati, ma collettivi e più o meno ibridati con la tipologia abitativa. Inoltre, in molte abitazioni di ultima generazione

Inaki Abalos, Il buon abitare. Pensare le case della modernità, ediz. Italiana a cura di B. Melotto, Marinotti, 2009.

Rem Koolhaas, The Generic City, in Rem Koolhaas and Bruce Mau, S,M,L,XL, Rotterdam: 010 Publishers, 1995, pp.1238-1264.

Luca Molinari, Le case che siamo, Roma: nottetempo, 2016, p. 71.

Il termine cloud (nuvola) sta per cloud computing e si riferisce ad un paradigma di eroaazione di risorse informatiche, come l'archiviazione, l'elaborazione o la trasmissione di dati, caratterizzato dalla disponibilità on demand attraverso Internet a partire da un insieme di risorse preesistenti e configurabili.

mancano alcuni spazi prima considerati indispensabili come il salotto e la cucina . Ciò testimonia che il modello tipologico della casa sta cambiando, sia a livello di percezione poiché è meno radicata l'idea di privacy e di e di rifugio dal mondo esterno, sia a livello architettonico per gli spazi che essa deve includere al suo interno.

346

Conclusioni

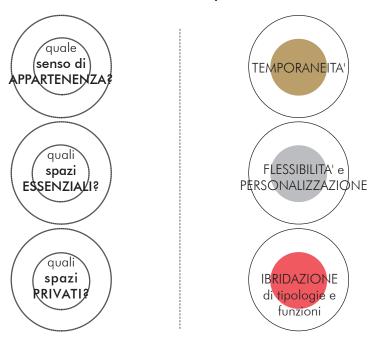
Nell'era del nomadismo globalizzato cosa significa appartenere ad un luogo? Quali spazi sono ancora essenziali? Quali invariabilmente privati?

È difficile esaurire una questione così complessa all'interno di questa trattazione pertanto mi limiterò a dare una mia interpretazione basandomi sulla ricerca fatta finora e sulla mia esperienza personale. A mio parere la tipologia va ripensata per farlo l'indagine da svolgere è innanzitutto empirica: osservando le tendenze emergenti è possibile delineare quali siano i punti fermi e cosa invece stia cambiando. Come abbiamo già detto l'aumento della mobilità è un fattore innegabile e pertanto temporaneità dell'abitare la fondamentale. tema mercato dovrebbe quindi essere più flessibile in modo da assorbire richieste differenti di temporaneità, allo stesso modo l'architettura stessa deve poterlo fare. Dovrebbe perciò esserci la possibilità di cambiare alloggio o

durata di permanenza in maniera più elastica e variabile. Altro fattore chiave è a mio parere la possibilità, a partire da uno spazio essenziale che comprenda anche solo la camera da letto. poter usufruire di servizi accessori che una volta erano svolti entro le mura domestiche: accogliere degli ospiti a cena, cucinare per più persone, lavare il bucato, sono tutte azioni che possono essere svolte in spazi collettivi di volta in volta affittati o anche semplicemente condivisi, così che l'uso sia massimizzato. La sfera privata, seppur minima, rimane un requisito sostanziale dell'abitare, sul medio-lungo periodo, tanto che anche nelle residenze collettive si tende recentemente ad escludere le camere doppie.

La casa può essere inoltre ibridata con altre tipologie e modelli, creando risultati molteplici e innovativi. Nel mio caso progettuale il programma prevede l'ibridazione della residenza e della ricettività, cercando di rispondere da un lato a questioni attuali di massimizzazione del valore dello spazio domestico, anche in termini monetari, dall'altro di riformare l'ospitalità canonica i cui standard sono obsoleti, accogliendo, sempre in maniera critica, i fenomeni di ricettività alternativa ormai consolidati, in particolare il più diffuso ovvero Airbnb.

Abitare contemporaneo



VII.II.I Abitare contemporaneo

Casi studio

Abitare temporaneo: il padiglione inglese alla Biennale di Architettura 2016

La 15° Biennale di Architettura di Venezia, intitolata Reportina from the front, ricercava esempi di architetture capaci di affrontare problematiche sociali, politiche ed economiche, migliorando la qualità della vita per la collettività, piuttosto che per il singolo.

Per spiegare quali possano essere i nuovi modelli di casa legati ad una fruizione temporanea dell'abitare e come la tipologia si possa e si debba adattare a differenti temporalità, significativo è a mio parere il tema del Padialione Inglese, intitolato Home Economics e curato da Shumi Bose, Jack Self and Finn Williams. I cambiamenti sociali e tecnologici hanno trasformato radicalmente i paradigmi della vita domestica, portando alla nascita di nuove e urgenti questioni: la casa può mai sfuggire al suo status economico di risorsa? Le nostre case dovrebbero ancora essere considerate spazi privati? In che modo nuovi tipi di famiglie bisogni spaziali? Quali sono

i modelli di proprietà, finanza e lavoro che rendono possibili queste condizioni?

Per rispondere a tali questioni essi propongono cinque modelli di casa, basati a loro volta su cinque diversi orizzonti temporali. L'obiettivo è mostrare come la casa britannica standard non sia più adatta ai bisogni e agli stili di vita della maggioranza. I curatori ritengono che gli architetti debbano ridisegnare queste case, ma anche proporre nuovi modi per pagarle. Infatti, attraverso questi prototipi immersivi in scala 1:1, essi intendono suggerire altrettanti modelli finanziari innovativi, includendo, nell'equazione per la risoluzione della crisi abitativa, le piattaforme di condivisione, le quali tendenzialmente vengono presentate più come causa che come effetto, e possibile soluzione, del problema. Bose, Self e Williams affermano che i modelli di proprietà collettiva - dove le persone condividono famiglie producono nuovi gli oneri finanziari della vita domestica - sono una soluzione

e potrebbero portare a case più economiche e più efficienti, data l'impossibilità di possedere una propria abitazione per un'enorme fetta della società.

La prima stanza è dedicata alla casa in termini di ore come esempio di proprietà collettiva, arredata con lettini modulari che possono rispondere a diversi usi e un grande armadio trasparente al centro della sala, al cui interno sono contenuti articoli che vanno dall'aspirapolvere, agli abiti, alle opere d'arte, con l'interrogativo su quali oggetti le persone sarebbero disposte a condividere. Le risorse ci sono, ma sono mal distribuite e le nuove tecnologie digitali, applicazioni e algoritmi, potrebbero aiutarci a controllarne la riorganizzazione e la condivisione.

La stanza dei giorni, progettata collettivo artistico åyr, contiene enormi sfere gonfiabili in cui i visitatori si possono infilare, abitandole. Esse sono destinate a simboleggiare la

fluidità e portabilità degli spazi abitativi di oggi. Si potrebbe forse arrivare a sostenere che la nostra casa sono il nostro computer o il nostro smartphone? Questi strumenti contengono infatti tutte le informazioni che ci riguardano, ci permettono di lavorare, assicurandoci il sostentamento, e di costruire e alimentare una sfera sociale e pubblica, anche se virtuale, in qualsiasi luogo ci troviamo. È un'affermazione estrema e radicale, ma potrebbe essere un motivo da cui partire per pensare a cosa significa domesticità oggi.

L'ufficio di architettura Dogma ha progettato la stanza dei mesi, dove un modulo a due piani suggerisce un nuovo approccio alle residenze a breve termine, mentre la stanza degli anni, dell'architetto Julia King, mostra una casa con pochissime utilità preinstallate, che costituiscono la base di un'ipoteco prodotto personalizzabile. L'ultima sala, che riguarda uno spazio progettato per essere vissuto decenni, è stata progettata dallo studio di architettura Hesselbrand. Diviso in aree piuttosto che in funzioni - chiaro e scuro, umido e secco, morbido e duro - propone una casa flessibile poiché costruita sulla ricerca di atmosfere più che sulla categorizzazione degli usi, degli spazi o abitanti.

Si tratta quindi di ripensare al tema della casa in termini di durata dell'occupazione, di flessibilità di spazi e arredi, di nuovi modelli economici e sociali di condivisione dello spazio domestico.



MONTHS		YEARS
3. A house without houseworks	HOURS 1. Own nothing, share everything	4. Space for living, not speculation
DAYS		DECADES
2. Home is where the Wi-fi is		5. A room without functions

^{18.} Pianta delle stanze e descrizione, Padiglione Inglese, Biennale di Architettura di Venezia 2016

357

Abitare denso e personalizzato: Wegocity

La richiesta per spazi specifici in un complesso ad alta densità, esposta nel paragrafo sulla tipologia della residenza collettiva era stata espressa già negli anni Ottanta. In progetti come High-Rise of Home del gruppo SITE (1981), la casa collettiva ad alta densità si trasforma in una casa individuale densa, capace di fornire risposte alle esigenze del soggetto contemporaneo, controbilanciando il fenomeno di espansione orizzontale sul territorio. L'alloggio e l'edificio manifestano dunque una nuova tensione individuale, capace di assorbire ed esprimere la ricchezza e la complessità della società contemporanea.

Lo stesso principio è stato recentemente applicato dalla Why Factory per Wegocity, Tailor Made Housing (2016). La Why Factory è un dipartimento di architettura e urbanistica dell'università TU di Delft che mira ad analizzare, teorizzare e costruire città future attraverso l'educazione e la ricerca proponendo, costruendo

e immaginando società e città ipotetiche. Lo studio ha come presupposto scientifico il dato della continua crescita del tasso di urbanizzazione, che ha portato di pari passo ad un aumento di costruzione di residenze collettive ad alta densità. L'obiettivo che si pone è la formulazione di una tipologia innovativa complessi residenziali ad alta densità, capace di coniugare la concentrazione di più individui con la possibilità per quest'ultimi di soddisfare appieno i propri desideri, realizzando l'alloggio dei propri sogni. A tal fine l'idea è di sviluppare un software di gioco che funga da strumento di progettazione partecipativa. Il software parametrico faciliterà la progettazione delle necessità e desideri di ogni utente secondo approccio dal basso. Wegocity intende rispondere alla questione di come associare la massima densità con il massimo soddisfacimento degli utenti, rispettando i diversi stili di vita a seauito di un involucro urbano limitato che mantiene sotto

controllo il consumo energetico e l'impronta. La sfida della ricerca è quella di proporre soluzioni che diano priorità al processo, alla negoziazione, così da creare ambienti fortemente customizzati.

Vediamo come ciò è stato formulato. Partendo da dati statistici che testimoniano la all'inurbamento tendenza la crescente diffusione della residenza collettiva, ali studenti hanno esaminato diverse tipologie architettoniche quali, la torre, il blocco, i complessi di appartamenti e le case unifamiliari. Per ogni tipologia hanno analizzato come venissero declinati i temi quali la connessione con l'esterno, la dimensione delle aperture e la percezione, la forma, la condivisione degli spazi, l'espansione e il tasso di personalizzazione. Dopodiché hanno ipotizzato un modulo (60 cm3) che funga da unità di lavoro, costruito a partire dalla dimensione standard di arredi ed elettrodomestici. Con questo hanno dimensionato modulo

diversi esempi di spazi interni, divisi per funzioni e dimensioni, dal basico al molto grande. Successivamente sono stati ipotizzati dodici profili d'utenti con diversi stili di vita, storie e desideri, attribuendo a ciascuno (reddito, determinati indici numero di occupanti dell'alloggio, superficie dell'alloggio, altezza, illuminazione). utenti immaginari avrebbero poi scelto ognuno il proprio programma individuale a partire dalla preferenza delle stanze precedentemente progettate e comunicando i rapporti di collegamento o separazione tra queste. Parametrizzando le informazioni dei dodici profili e mettendole a sistema si è dunque ottenuto un volume totale, a cui aggiungere il vano scala, in cui i diversi programmi subiranno delle negoziazioni per trovare la configurazione ottimale rispetto a viste, aperture, illuminazione naturale degli spazi.

<< The densification process is that in which all users must compress

into the same building envelope. Here the solver combines the user inputs and definitions with the building envelope definition and converts them into forces. These forces, in turn, will act on the user geometries to obtain an output or result>>*.

[< < II processo di densificazione è quello in cui tutti gli utenti devono comprimersi nello stesso involucro dell'edificio. Qui il programma combina gli input e le definizioni dell'utente con la definizione dell'involucro edilizio e li converte in forze. Queste forze, a loro volta, agiranno sulle geometrie dell'utente per ottenere un risultato o un altro>>].

Confrontando i desideri espressi dagli utenti e la configurazione finale, si procede misurando il livello di soddisfazione dei futuri inquilini. Alterando i parametri, si otterranno configurazioni diverse e diverse percentuali di

gradimento. Si introducono guindi nuovi parametri (rimescolamento, orientamento solare, adiacenza, reddito, densità e tipologia) e si prosegue calcolando i risultati delle diverse modalità. Infine, vengono introdotti ulteriori plugin nel software, per ottimizzare ulteriormente la percentuale di soddisfacimento rispetto negoziazione e gestione dei vuoti tra un alloggio e l'altro. circolazione, Questi sono: superficie di pavimento, altezza dei soffitti, illuminazione naturale, ventilazione. Il risultato finale mostra la mialiore condizione in termini di soddisfazione dei dodici utenti ipotizzati, tenendo conto di tutti i fattori sopraelencati. L'idea è perciò quella di un software capace di parametrizzare tutte le variabili per formulare la soluzione ideale a seconda dei desideri dei potenziali fruitori.

L'approccio è diagrammatico e sottintende due condizioni: la prima è che un insieme di possibili utenti esprima le proprie preferenze al software, questo elaboreri il progetto di un edificio, espressione concreta della migliore delle configurazioni possibili, ma pur sempre immagine materiale fissa dei desideri di un gruppo di individui e come tale non flessibile rispetto al cambiamento dei gusti o degli inquilini stessi. In tal modo il manufatto perderà la corrispondenza rispetto al massimo grado di soddisfazione e tornerà ad essere un qualsiasi edificio fatto di alloggi che possono solo essere acquistati così come sono. La seconda opzione è quella di immaginare un edificio parametrico che possa cambiare di volta in volta in base al cambiamento di preferenze e attributi, come in un videogioco. La seconda ipotesi è meno realistica, ma preferibile. Altra criticità del metodo è il fatto che il software calcoli la migliore soluzione in base a parametri quantitativi o qualitativi resi oggettivi e perciò assimilabili ai primi. Ciò diminuisce la componente di scelta aualitativa dell'architetto riducendone il campo d'azione e sminuendone l'expertise.

Riferendomi allo studio Wegocity il mio programma prevede di ibridare due tipologie, traducendo architettonicamente l'offerta di Airbnb e densificandola in un unico edificio. Per dimensionare le diverse tipologie di alloggio mi sono anche io servita del modulo di 60 cm3. Nel mio progetto la personalizzazione e la flessibilità degli spazi non sono determinati in base alle preferenze di ipotetici utenti, ma grazie alla varietà della scelta degli alloggi in termini dimensionali, qualitativi, spaziali, e temporali.



^{*} Drew Gingrich, Wegocity, Drew Gingrich.com, http://drewgingrich.com/wego-city-tu-delft/, [consultato il (13/11/2018)]



Wegocity

The Why factory, TU Delft Ricerca - 2016

362

Abitare ibrido: BLOX DAC, The Collective, The Student Hotel.

L'ibridazione di funzioni e programmi è una strategia che è stata già più volte applicata in campo architettonico. Nel corso della mia ricerca progettuale ho individuato tre casi studio che mi hanno aiutato a comporre un cluster polifunzionale all'interno di un unico edificio.

- 1. BLOX DAC, Copenhagen
- 2. The Collective, Londra
- 3. The Student Hotel

BLOX, DAC, Copenhagen

Blox è un progetto che ospita il DAC, Danish Architecture Center, ma contiene anche spazi espositivi, uffici, co-working, bar, una libreria, un centro sportivo, un ristorante e ventidue appartamenti. L'edificio è organizzato come una sequenza verticale di spazi che attraversano l'edificio, che inizia sottoterra e si sposta verso l'alto al caffè con la sua vista su tutta Copenaghen. Il DAC stesso costituisce il nucleo del progetto BLOX, posizionato al centro mentre le altre differenti

e funzioni, sviluppate tutt'intorno, sono concepite per intersecarsi e integrarsi l'una con l'altra. L'idea è di concepire un polo di innovazione come una piccola città nella città, infatti l'edificio ospita anche il BLOXHUB un incubatore multidisciplinare per lo sviluppo sostenibile. L'esterno dell'edificio è caratterizzato da un accatastamento delle stesse forme geometriche in diverse disposizioni. Gli uffici sono contenuti in un anello rettangolare di facciate in vetro ombreggiato da una fritta bianca. Le funzioni del piano terra sono situate in volumi separati che generano aperture per gli ingressi pubblici e portano la città al centro dell'edificio. I volumi degli appartamenti sono frammentati e incassati per la privacy, le terrazze paesaggistiche circondano il lucernario centrale del DAC. Le trame colorate dell'edificio riecheggiano sottilmente i toni del mare del porto, sempre presente nella luce riflessa dell'acqua.

Importante è il rapporto con la città e lo spazio pubblico poiché

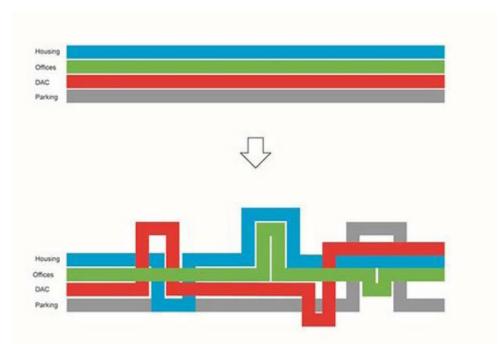
si colloca tra due importanti infrastrutture: il porto e una strada ad alto scorrimento. Esso è aperto al piano terreno e si lascia attraversare dalla strada, collegando il distretto del parlamento con la zona del porto. Ma non è solo luogo di passaggio, infatti su un lato si affaccia su una piazza mentre sul fronte opposto di sviluppa un parco lineare lungo il corso d'acqua. L'ex parco giochi preesistente è inoltre incorporato nel nuovo edificio, come uno spazio pubblico parzialmente coperto e terrazzato, che può essere trasformato in serata in un cinema all'aperto che funge da pubblico foyer. L'ambizione è quella di stimolare la curiosità dei residenti e dei turisti internazionali, diventando un riferimento per gli appassionati di architettura e design di tutto il mondo.

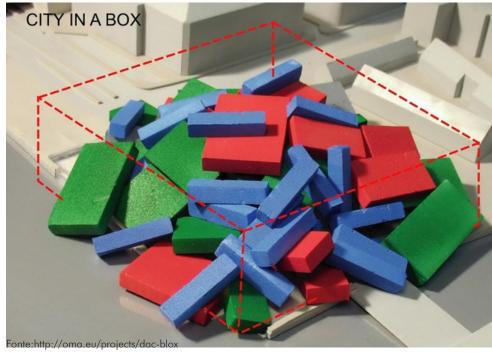
Di questo caso studio riprendo l'idea di avere uno spazio più permeabile al pian terreno e più introverso ai piani superiori delle residenze, anche se la differenza di permeabilità è data principalmente dall'uso e dal

materiale che dallo studio di diversi ingressi dal momento che ho deciso di privilegiare l'ingresso unico sul lato della stazione. La varietà dei volumi per il BLOX è visibile all'esterno mentre io ho preferito creare un gioco di volumi che si affaccia però verso la corte interna. Anche nel mio progetto includo un incubatore, collocato nell'edificio preesistente che viene ristrutturato. In entrambi i progetti le diverse funzioni si mescolano e si integrano, creando un organismo ibrido e vitale.



- uffici
- incubatore
- residenze





BLOX / DAC

OMA

Progetto architettonico - 2018

The Collective, Londra

The Collective è una catena di Co-living che combina unità private di piccole dimensioni con grandi spazi condivisi di varia natura, un programma di eventi e un modello di gestione tutto incluso. L'unico edificio realizzato fino ad ora è Old Oak a Londra. ma sono in programma due nuovi complessi, Canary Wharf e Stratford, I membri affittano il loro monolocale privato, scegliendo tra due tipologie, con la cucina privata o in comune con un altro appartamento. Nelle spese mensili sono incluse le bollette, le spese di pulizia e tutti i servizi tra cui una reception 24/7, palestra, lavanderia automatica, supermercato, una varietà di spazi condivisi per lavorare, rilassarsi e socializzare oltre ad una vasta gamma di eventi e attività come yoga, alla musica dal vivo, giochi da tavolo, serate cinematografiche e altro ancora.

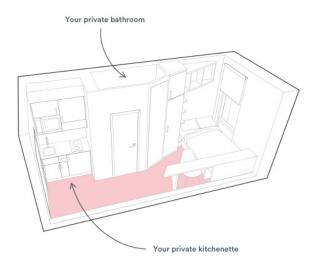
Tra gli spazi comuni vi sono cucine condivise, ma anche sale da pranzo in affitto, una grande terrazza, una libreria, un cinema, una palestra, un ristorante, una lavanderia e una spa.

L'offerta degli spazi collettivi è ampia, specialmente la possibilità di partecipare ad eventi o organizzarli, permettendo di stringere contatti e legami all'interno della struttura. Interessante è anche il modello di gestione tutto incluso a canone mensile fisso, con la possibilità di scegliere il periodo di permanenza dai quattro mesi all'anno.



- residenza
- spazi collettivi
- spazi per eventi





20. Tipologia B - Cucina privata

The Student Hotel

Anche in questo caso si tratta di uno spazio di co-living strutturato con stanze private e grandi spazi comuni. È una catena che ha come sede originaria Amsterdam ma che negli anni si è sviluppata diffondendosi in altre nove città europee, tra cui Firenze, e prevede di espandersi ulteriormente sul territorio. Il layout degli spazi cambia a seconda della sede, ma rimane invariato il principio di fondere residenza studentesca, residenza temporanea di altro genere, spazi di lavoro e servizi condivisi.

Rispetto a *The Collective* offre una maggiore scelta rispetto alle tipologie di alloggi. Questi si suddividono in categorie: *Student Guest, Hotel Guests e Short Stay Guest.* L'offerta studenti, da un anno di permanenza o più, comprende cinque tipologie dalla camera doppia in condivisione (21 m2), alla stanza singola con letto matrimoniale che varia di dimensione in base al tipo

di stanza, da Basic (15 m2) a Standard Plus (22 m2). Tutte le camere hanno il bagno privato, la cucina in comune, il Wi-fi, la TV, e un servizio di bikesharing incluso. Nella categoria hotel si aggiungono la tipologia Executive (19,5 m2), più grande e con la possibilità di collegare più stanze, Family (65 m2), un appartamento con due letti, cucina e soggiorno, Junior Suite (45 m2), camera con soggiorno, e Suite (53 m2). La categoria Short Stay Guest invece prevede un periodo di permanenza da due settimane ad un massimo di un anno, e hanno le stesse tipologie di camere dell'hotel.

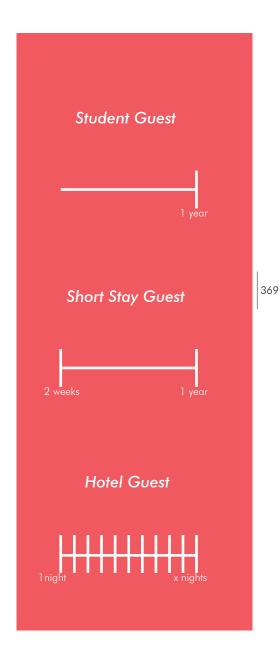
Oltre alle categorie citate vi è anche Work&Meet che prevede l'affitto non di camere, ma di spazi di lavoro, quali aule, sale riunioni e auditorium.

I servizi disponibili sono reception 24/7, palestra, piscina, lavanderia, spazi di studio e di relax, inclusi nelle spese, mentre extra sono il servizio di noleggio bici, il ristorante, un bistro e una panetteria.

A differenza di *The Collective* offre spazi collettivi più canonici, non dà per esempio la possibilità di affittare sale da pranzo invitando degli ospiti o di organizzare eventi. Al contrario, ha un'offerta di camere più variegata.



- hotel
- residenza
- co-working
- spazi collettivi



VII.II.II Abitare come esperienza

fenomeno Airbnb la componente esperienziale l'elemento chiave che ha comportato il successo della piattaforma. La nascita stessa del portale deriva dall'idea di offrire non solo un posto letto come avviene per la proposta alberghiera canonica, ma un'esperienza autentica di un luogo trasmessa dall'host, ovvero una persona che vi risiede e con cui è possibile stringere un legame. Questa idea si è evoluta insieme allo sviluppo della piattaforma, che cercato sempre di più di instaurare negli utenti un senso di comunità e appartenenza. La componente esperienziale è arrivata a coinvolgere non solo il fatto di ricevere ospitalità per la notte, ma di promuovere anche attività da svolgere durante il giorno, in un'apposita sezione intitolata, appunto, "Esperienze". Oggi più che mai, per via della diffusione dei social media. affermare che potrebbe un'esperienza è reale solo se

Come già esposto in Parte II- II condivisa* ma perché ciò avviene? fenomeno Airbnb la componente esperienziale è l'elemento condividere le nostre esperienze chiave che ha comportato il successo della piattaforma. La York Times, The Psychology of nascita stessa del portale deriva dall'idea di offrire non solo un posto letto come avviene per la proposta alberghiera canonica, ma un'esperienza autentica di un luogo trasmessa dall'host, ovvero acondividere:

- Sentirsi apprezzati
- Ricevere riconoscimenti
- Avere delle interazioni
- Ottenere un primato
- Avere un contatto con persone affini
- Aumentare il proprio coinvolgimento con il mondo

Condividere è qualcosa di innato nel comportamento umano, ciò che è nuovo è la cerchia di persone con cui ciò si verifica, che non comprende soltanto parenti o amici, ma anche perfetti sconosciuti. Il sentimento alla base della condivisione è ambivalente: si vuole sentire di appartenere, di fare parte di una comunità, ma, al contempo, si cerca di distinguersi. Tra i social network, la piattaforma leader di settore, subito dopo Facebook, è Instagram.

Instagram nasce nel 2010 come ill piattaforma di condivisione di un sole fotografie scattate con il di cellulare, anche se l'obiettivo la dichiarato dal fondatore Kevin Systrom, in un'intervista del 2012, è decisamente più ambizioso: < Il nostro obiettivo è non solo essere un'app di condivisione delle foto, ma essere il modo in cui condividi la tua vita quando sei

in viaggio>>.*

Lo scopo è stato raggiunto, infatti gli utenti condividono momenti della propria vita, ciò che li entusiasma, i traguardi raggiunti, ciò a cui attribuiscono valore. In particolare, il potenziale di condivisione è aumentato grazie all'introduzione delle Stories, inserzioni dalla durata di 24 ore in forma di foto o video, introdotte da agosto 2016.

Il libro di Robert Cialdini, Influence: the Psychology of Persuasion illustra quali siano le sei verità universali che governano il grado di influenza sui social media e la capacità di persuasione in generale:

- Liking (Somiglianza-Affinità): alle persone piacciano gli individui che sentono affini.
- Reciprocity (Reciprocità): le persone tendono a ricambiare

^{*} Rivisitazione della frase "Happiness is real only when shared"- "La felicità è reale solo se condivisa" che Christopher McCandless, personaggio realmente esistito la cui storia è raccontata nel film "Into the Wild", scrive su un libro di poesie poco prima di morire, arrivando alla consapevolezza che per quanto sia stato felice nei suoi pellegrinaggi, questa felicità sarebbe stata maggiore se avesse avuto una persona con cui condividerla.

^{**} New York Times, The Psychology of Sharing. Why Do People Share Online?, Text Ex Machina, < http://www.text-ex-machina.co.uk/blog/new-york-times-study.html >, [consultato il (15/11/2018)]

^{*} Christine Lagorio-Chafkin, Kevin Systrom and Mike Krieger, Founders of Instagram, Inc. com, April 09, 2012, < https://www. inc.com/30under30/2011/profile-kevin-systrom-mike-krieger-founders-instagram.html>, [consultato il (15/11/2018)]

le gentilezze.

- le persone seguono l'esempio di altre persone, ciò che è prima di noi assume lo status stesso i clienti. di prova provata.
- desiderano di più ciò è ha una disponibilità limitata.
- **Authority** (Autorità): maggiormente del parere di un esperto.
- Consistency affermazioni chiare e coerenti. seguito.

Tutti e sei i principi giocano un ruolo nel successo dei social media, ma ciò che rende Instagram un potente strumento di marketing è il modo in cui utilizza i principi di Liking e Social Proof. Il primo riguarda il fatto che preferiamo le persone che sentiamo più affini, e giudichiamo tali anche coloro con cui condividiamo un solo interesse. Il secondo riguarda il fatto che giudichiamo un comportamento corretto se vediamo riflesso in altri

individui. Ciò significa che se puoi Social Proof (Prova sociale): invitare le persone a difendere la tua attività per tuo conto, l'impatto è esponenzialmente maggiore stato scelto o fatto da altri rispetto a cercare di convincere te

l'opportunità Instagram Scarsity (Scarsità): le persone di entrare in contatto con persone affini o che ci attirano e vengono identificate come le modelli a cui aspirare. Più è alto persone tendono a fidarsi il coinvolgimento e la capacità persuasiva, più il numero di follower (lett.: sequaci) aumenta, (Coerenza): facendo aumentare a sua volta le persone si allineano ad il grado di influenza dell'utente



Instagrammable Architecture

Valeo Architects ha sviluppato nel 2017 una guida per rendere progetti architettonici più Instagram-friendly. L'idea è nata dal fatto che, occupandosi della progettazione di attività ricettive, spesso veniva loro chiesto dai clienti di creare un design capace di entrare nella lista delle nove immagini più popolari sulla piattaforma di un determinato luogo. Questo perché apparire in questa lista significa inviare un messaggio chiaro ai futuri clienti e ospiti di quanto sia popolare e non le stanze, ma gli spazi desiderabile il tuo spazio.

La questione architettonica è una predilezione per elementi perciò quella di progettare uno spazio che possa essere attrattivo, stupefacente divertente. tanto che qualcuno decida di fermarsi, fotografarlo e postarlo aggiungendo un hashtag (parola chiave) e il tag (etichetta) del luogo. Più la foto avrà successo, maggiore sarà la pubblicità per il proprio cliente. L'indagine stilata una lista delle categorie svolta da Scott Valentine, che ha elaborato la guida, è partita

Lo studio di architettura australiano dalla raccolta di dati su ciò che è più popolare per poi stilare un manuale a riguardo, dal momento che non esisteva prima una trattazione sull'argomento. Quando inizia un nuovo progetto, il team di Valentine analizza l'impronta sui social-media di altri luoghi simili nell'area, prestando particolare attenzione agli hashtag, ossia le parole chiave, utilizzati nei commenti sugli hotel concorrenti e ai tipi di immagini che gli utenti postano. L'attitudine comune è quella di fotografare collettivi, come le hall o le spa, o i bagni. Gli utenti mostrano decorativi insoliti e divertenti, come grafiche a parete, luci al neon e pavimentazioni originali. Nella guida viene inoltre spiegato come declinare il proprio progetto a seconda del target di consumatori che si vuole attrarre, stilando un profilo accurato dei possibili fruitori. Viene poi di luoghi più "fotogenici" e per ciascuna categoria viene

illustrato come massimizzarne le potenzialità. Le categorie spaziano da aspetti panoramici, agli interni, le luci, ma anche l'impiattamento delle pietanze servite nei ristoranti all'interno dell'hotel. L'"instagrammabilità" di determinate inquadrature sta diventando un metro di giudizio che influenza artisti, chiamati a costruire opere ed installazioni hoc. Come designer includere questo tipo di opere può essere una strategia. Infatti, se un'inquadratura è così ben strutturata da indurre le persone a pensare << Questo è qualcosa condividere>> voalio ciò potrebbe creare un effetto domino, per cui altri individui penseranno <<Voglio andare lì e vedere quella cosa>>.

La guida si conclude con il consiglio di non ripetere pedestremente altre immagini che hanno successo, ma di essere creativi ed uscire dall'omogeneizzazione.

La possibile nascita di un filone architettonico che riguardi la comunicazione degli spazi è a mio

parere stimolante e rappresenta un'occasione, non un ostacolo. Le piattaforme di sharina e i social network presentano delle istanze che il professionista deve riuscire a cogliere come opportunità per innovare.





PRO		PRO	CONTRO		
378	ne d'uso	- Monumentalità della hall - Atrio		- Standardizzazione - Divisione netta tra pubblico e privato	
	Destinazione d'uso	VI.I.II Residenza collettiva	- Progetto residenziale denso customizzato	- Progetto residenziale denso standardizzato	0.70
	Abitare	VI.II A. Temporaneo	- Temporalità differenti (British Pavillon - Biennale 2016) - Flessibilità (Wegocity) - Ibridazione (BLOX DAC, The Collective, The Student Hotel)	- Casa esistenzialista - Casa positivista	379
	Abi	VI.II Esperienza	- Tema esperienziale (Airbnb) - Iconicità e Comunicazione (Instagrammable Architecture)	- Isomorfismo	

Capitolo VIII
Concept

La ricerca svolta sulla sharing economy, Parte I: Inquadramento socioeconomico, e sul fenomeno Airbnb - Parte II: II fenomeno Airbnb – è stata strumentale a delineare il quadro entro il quale si è manifestata la necessità di ripensare due destinazioni d'uso: la struttura ricettiva e la residenza. I modelli vigenti infatti sembrano non rispondere ai bisogni e ai desideri espressi dalla società contemporanea. Nella terza parte della tesi, Parte III - Progetto, ho di conseguenza cercato di individuare quelle che possono essere le strategie per innovare tali programmi, ovvero attraverso paradiami di temporaneità, flessibilità e ibridazione. L'idea progettuale è pertanto quella di ibridare le due funzioni, creandone una terza del tutto nuova: un cluster polifunzionale che includa residenze, ospitalità temporanea, uffici, un incubatore, servizi e attrezzature collettive.

temporanea e le l'ospitalità piattaforme di hosting, sono

riscontrabili a Venezia. Negli ultimi anni ciò ha spinto la municipalità a cercare di intervenire sulle aree degradate della Terraferma per ricollocare e distribuire la pressione turistica al di fuori del centro storico del capoluogo veneto. In particolare, la zona che circonda la stazione di Venezia Mestre sta conoscendo in questi ultimi anni un processo di riqualificazione, che prevede, nel prossimo decennio, la realizzazione di una nuova stazione a ponte e diversi nuovi edifici ricettivi. Da questa analisi deriva la scelta del sito di progetto (Via Ulloa 1, Marghera, Venezia), il cui valore potenziale soprattutto dipende dalla prossimità con la stazione. Esso infatti si colloca subito al di là dei binari ferroviari, in prossimità del futuro punto di approdo della stazione a ponte. Attualmente sul lotto insiste una preesistenza: l'Ex Scuola Monteverdi. Si tratta di un'architettura brutalista degli anni Ottanta del Novecento, il Le criticità individuate, riguardanti cui linguaggio è caratterizzato da forme geometriche pure che si intersecano e dall'uso del

cemento armato a vista. Essa versa in cattive condizioni di conservazione per via del lungo stato di abbandono e degrado, ma la struttura portante dell'edificio si presenta ancora in buono stato. Il valore compositivo e formale, la memoria storica e lo stato della struttura, mi hanno indotta a prediligere l'ipotesi di conservare e riqualificare l'edificio piuttosto che demolirlo.

La preesistenza verrà integrata con la progettazione di un nuovo edificio, nel rispetto sia delle indicazioni del piano di valorizzazione del lotto*, che dei principi compositivi del PRG di Piero Emilio Emmer del 1922, quando questi non vanno in contrasto con il primo. Il progetto del nuovo intende mantenere una coerenza con la preesistenza adottando gli elementi tipici dell'architettura brutalista: schemi geometrici ripetuti, forme pure e regolari, l'uso del

cemento armato a vista che dona all'architettura un aspetto massivo e tettonico. Dall'unione dell'edificio preesistente, alto 10m, e un nuovo volume che, secondo il piano, deve avere uno sviluppo massimo in altezza pari a 45 m, è nata l'idea di riprendere la scansione tipica dell'hotel americano tra basamento (hall) e corpo sommitale (camere). La divisione si riflette formalmente in un gioco di contrasti materici tra un basamento molto vetrato, permeabile, e un volume superiore prevalentemente opaco verso l'esterno, ma che si apre verso la corte interna, opposizione che viene accentuata da un vuoto costituito da una galleria coperta. La differenziazione degli spazi è anche programmatica in quanto il basamento ospita l'atrio e gli spazi semi-pubblici, mentre il corpo superiore è adibito a residenza e a spazi collettivi pertinenti. La regolarità geometrica della superficie esterna, sarà negata all'interno del volume superiore, in cui gli alloggi, di diversa forma e dimensione, saranno disposti

Ve Immobiliare Veneziana, Scheda dell'Immobile "Ex scuola Monteverdi", 6 novembre 2017

una corte. La figura che meglio questa rappresenta antitesi è un geode, opaco ed ermetico all'esterno, irregolare e trasparente verso l'interno, dove è presente un vuoto. Gli spazi interni sono stati concepiti per massimizzare le viste sia in strutture alberghiere americane, orizzontale, nei due livelli del basamento, che in verticale, attraverso la corte. L'idea è quella metaforicamente riflettere meccanismo di visibilità messo in atto dai social media. contemporaneamente, massimizzare la mixité programmatica anche a livello visuale, consentendo allo squardo di posarsi come in un flusso continuo sulle diverse attività svolte all'interno dell'edificio. Ciò sarà consentito grazie a spazi ampi e monumentali: l'atrio è a doppia altezza, mentre il secondo piano, arretrato, è un grande open-space senza una specifica definizione programmatica, libero e flessibile, così da prestarsi ad ospitare le più svariate funzioni. Dall'atrio si sviluppano due cavedi

in maniera irregolare intorno ad a tutt'altezza. Al centro del più grande corre l'ascensore, vetrato ulteriore e panoramico, che richiama l'uso scultoreo che ne fa John Portman. La scelta di monumentalizzare gli spazi di ingresso e di circolazione è coerente con la tradizione moderna compositiva delle ma ha anche valenza simbolica. Il monumento infatti è innanzitutto un simbolo che esprime la cultura, la dimensione etica e politica, ovvero i valori di una collettività in un determinato momento storico*. Ha così il potere di fissare una particolare condizione storico-sociale attraverso la sua consistenza fisica e metaforica, e tramandarla alle future generazioni. Pertanto, il monumento deve fornire un piacere che vada al di là della soddisfazione delle necessità funzionali, bensì provocare gioia, orgoglio ed eccitazione. La monumentalità ha una sua ragion

d'essere specialmente in un contesto di rinnovamento culturale come quello che stiamo vivendo e rappresenta un'opportunità di libertà creativa per il progettista.

J.L. Sert, F. Leger, S. Giedion, Nine Points on Monumentality (1943), in Architecture You and Me, The diary of a development, Cambridge: Harvard Press University, 1958

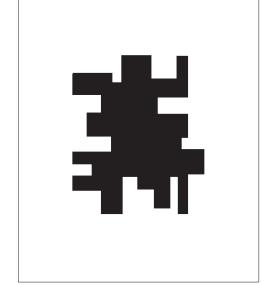
387

ARCHITETTURA TARDO BRUTALISTA

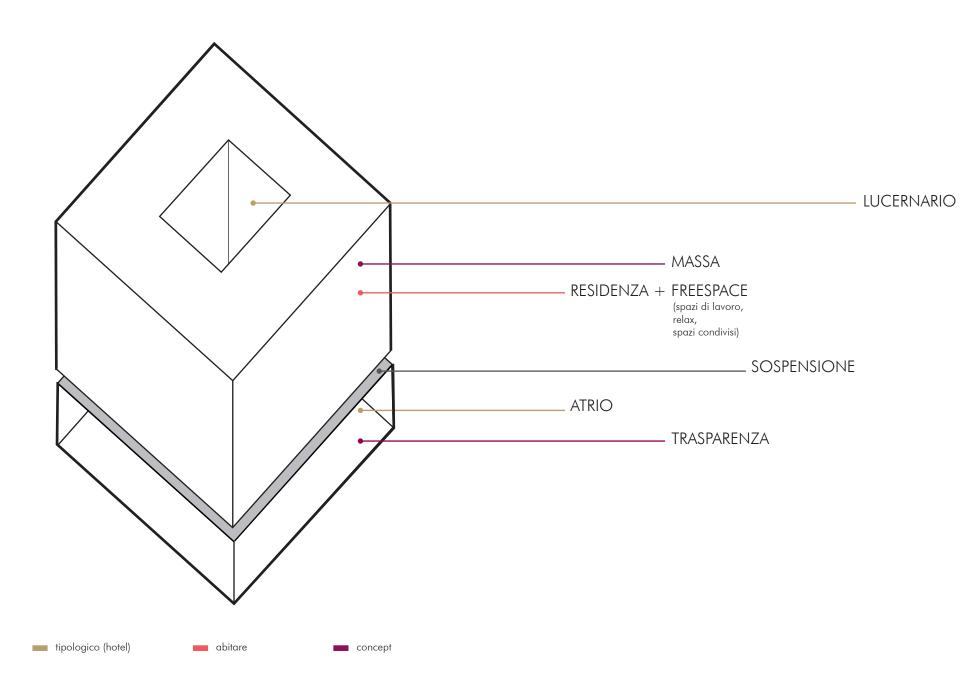
1

386









Capitolo VIV

domestiCO

VIV.I Scheda IVe

Quadro normativo di riferimento

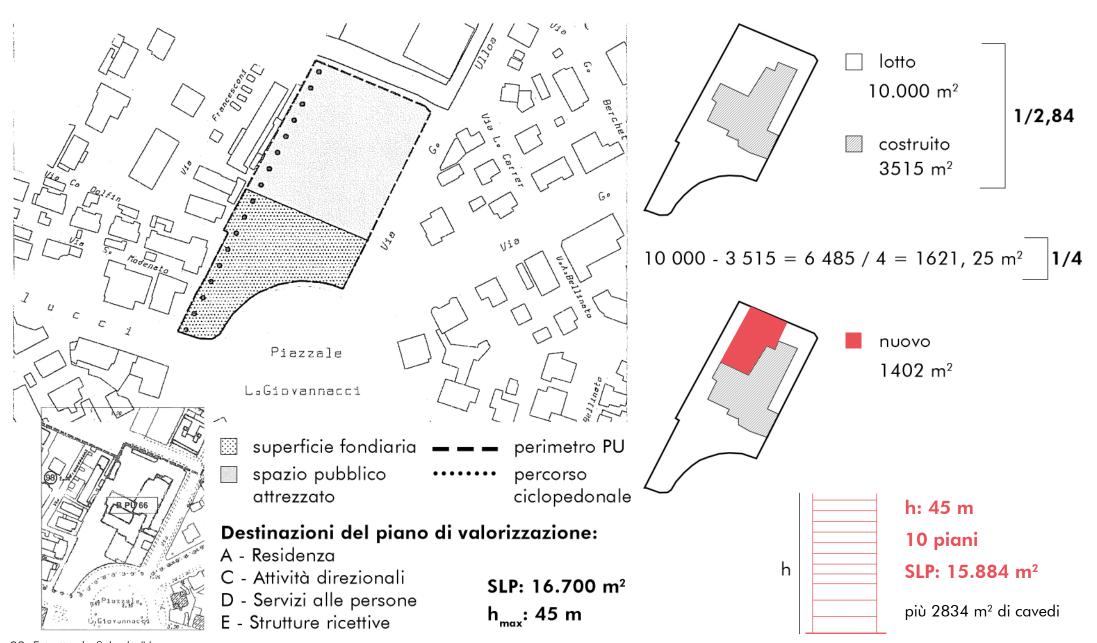
IVe *Immobiliare* del proprietaria lotto, ha pubblicato il 6 novembre 2017 un avviso di vendita del lotto accompagnato da una scheda riportante le indicazioni del piano di valorizzazione. quell'occasione non vi sono state offerte interessanti per cui il sito è ancora invenduto.

Nell'ipotesi di acquisto del lotto per la costruzione di nuovo immobile è necessario rispettare indicazioni della Scheda che riporta i limiti massimi di una superficie lorda complessiva Superficie Lorda di pavimento totale, l'altezza massima in metri lineari e le destinazioni d'uso consigliate.

nuovo edificio si attesterà fianco alla preesistenza, coerentemente con l'idea di riqualificarla. mantenerla Nuovo ed esistente verranno uniti nelle funzioni e nei percorsi così da formare un tutt'uno. La scelta della dimensione in pianta deriva dal rispetto dei principi compositivi del PRG del

Veneziana, 1922 di Pietro Emilio Emmer per cui il nuovo edificio andrà ad occupare una porzione del lotto pari ad 1/4 della superficie libera. Seguendo la stessa logica di pensiero l'immobile si allinea a In quello esistente così da rispettare i 15 metri di distanza dalle facciate degli edifici prospicienti. Il programma comprende ed integra le destinazioni d'uso indicate.

> Il progetto si svilupperà quindi su un'altezza di 45 metri per di 15.884 m², perfettamente nei limiti indicati dal bando, dal momento che una buona parte della superficie (2834 m²) è costituita da vuoti e terrazze i quali costituiscono un importante elemento compositivo, ma non vengono conteggiati all'interno della Superficie Lorda Pavimento.



22. Estratto da Scheda IVe

Fonte: IVe Immobiliare Veneziana, Avviso di vendita, 6 novembre 2017

VIV.II Scenari di gestione

Quale ruolo può avere Airbnb nel processo?

Scenario A - Modello Niido

Come già illustrato in precedenza Niido è il primo caso di complesso residenziale nato dalla collaborazione tra Newgard Development Group e Airbnb. Il primo attore ha ricoperto il ruolo di developer affrontando i costi di costruzione e amministrazione, con totale ed esclusiva proprietà dell'immobile. Airbnb ha invece fornito assistenza alla progettazione come consulente.

L'immobile Ex scuola Monteverdi è attualmente proprietà di IVe Immobiliare Veneziana, società a responsabilità limitata, partecipata al 99,52% dal Comune di Venezia e al 0,48% da AVM S.p.A, Azienda Veneziana della Mobilità. La Società è soggetta alla Direzione e Coordinamento del Comune di Venezia. IVe ha manifestato la volontà di vendere per un'offerta pari o superiore a 3.800.000 euro*.

Il primo scenario da me ipotizzato prevede che vi sia un investitore

* Dato ricavato dall'avviso di vendita del 15 novembre 2017.

privato che in seguito alla proposta di acquisto, si aggiudica il lotto e si assume tutti i costi di costruzione. Come per Niido il developer corrisponderà con il gestore, incaricandosi anche dei costi di gestione.

Airbnb ricoprià il ruolo di consulente per la progettazione e l'arredo interno. I residenti proprietari o con contratto di locazione superiore ad un anno, potranno stipulare un contratto di subaffitto per locazione turistica. Gli appartamenti soggetti a tale procedura contrattuale dovranno rispettare i requisiti normativi elencati nel paragrafo "Airbnb a Venezia" e potranno essere affittati ad uso abitativo con finalità turistiche per un massimo di 90 giorni. Il reddito annuo ricavato dal subaffitto sarà

tassato secondo le leggi vigenti** con cedolare secca al 21% e, per periodi di durata superiore a 30 giorni, sarà necessario sporgere denuncia presso l'autorità locale di pubblica sicurezza.

vantaggi di tale scenario sono relativi ad una maggiore trasparenza a livello normativo e fiscale della pratica degli affitti brevi ad uso turistico. Airbnb mantiene la posizione di intermediario tra locatario e inquilino, senza investire in maniera diretta nel progetto, ma intervenendo come consulenza e perciò tutelando i propri standard qualitativi e aumentando il ranking online degli stessi appartamenti, con un consequente beneficio economico per gli affittuari.

^{**} Le locazioni turistiche sono disciplinate dal codice civile (artt. 1571 e ss.) e dalla legge sulla locazione di immobili urbani (L. n. 392/78), così come modificata dal codice del turismo (d.lgs. n. 79/2001). Ai sensi dell'art. 53 cod. turismo, in particolare, sono locazioni turistiche gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche in qualsiasi luogo ubicati.L'articolo 4 del D.L. 50/2017, in vigore dal 24 aprile 2017, ha inoltre introdotto una disciplina fiscale specifica per le locazioni brevi (fino a 30 giorni).





Il secondo scenario invece ipotizza che Airbnb assuma la posizione di developer del progetto e gestore, ncaricandosi di tutti i costi. Airbnb diventa parte attiva nel processo di costruzione e amministrazione dell'immobile. Valgono le ipotesi contrattuali dello scenario precedente.

risulta L'ipotesi vantaggiosa dal momento che costituisce un'occasione per la società di investire a livello diretto territorio, facilitando conseguenza i rapporti con la municipalità. Tuttavia tale azione constituirebbe una negazione del ruolo di intermediario della piattaforma, non trattandosi più di un sistema peer to peer ma di una vera e propria impresa immobiliare. Lo scenario B risulta pertanto meno probabile.



airbnb

405

VIV.III Programma

Destinazioni d'uso e scelte compositive

Come già illustrato nel capitolo Concept, la volontà è quella di creare un cluster polifunzionale dove sia massimizzata la mixité di funzioni ma gestita in modo da creare continuità tra gli spazi. Le funzioni così si fondono per la mancanza di partizioni verticali o la scelta di aprire dei cavedi di cui quello principale è a tutt'altezza. Si instaura quindi una continuità visiva all'interno dell'edificio che vuole riflettere i meccanismi di osservazione dei social media aumentare le potenzialità condivisione dello spazio anche quando ciò avviene solo visivamente. Il sistema di cavedi e terrazze è stato definito "freespace" l'interpretazione secondo di Lacaton e Vassal che, in occasione della 16° Biennale di Architettura, Freespace, scrivono: <<La struttura offre uno spazio libero (traduzione di freespace), programmato, residuale, che duplica gli spazi dedicati al programma. Luogo di creazione, invenzione, interpretazione, mai

ripetitivo, sempre nuovo>>*.

Allo stesso modo l'architetto Alejandro Aravena, riferendosi all'Innovation Center UC, afferma: << [...] Invece di creare un involucro trasparente con un nucleo opace...abbiamo introdotto un atrio aperto così che le persone possano vedere cosa stanno facendo altri ad altri piani: spazio libero (freespace) per lo scambio umano>>**.

La scelta delle destinazioni d'uso dei locali è stata stabilità secondo criteri quali la coerenza con il programma principale, la realizzazione di un edificio ibrido con residenze e attività dalle ricettiva, caratteristiche compositive dell'immobile esistente dall'aderenza е ai canoni contemporanei. Compositivamente programmaticamente la volontà è stata quella di integrare e rendere complementari l'edificio esistente e il nuovo.

Per l'edificio esistente è stata prediletta la destinazione d'uso uffici, comegià avvenuto in passato, nella versione contemporanea di incubatore di start-app con spazi di coworking e conferendo un'organizzazione all'insieme tale da consentire un maggior apporto di aperture e vuoti così da aumentare l'irraggiamento e, di conseguenza, la qualità degli spazi. L'ex centrale termica è stata destinata ad un ufficio separato secondo l'idea che possa diventare la nuova sede di Airbnb Italia a Venezia, come dichiarato da Alessandro Tommasi, Public Policy Manager di Airbnb. Sono state mantenute le scale antincendio e la rampa, mentre la terrazza al secondo piano è stata coperta quasi interamente ed è parte del sistema di distribuzione degli uffici del primo piano. infissi sono stati sostituiti con serramenti in alluminio a tutt'altezza. È stata mantenuta la destinazione d'uso della palestra,

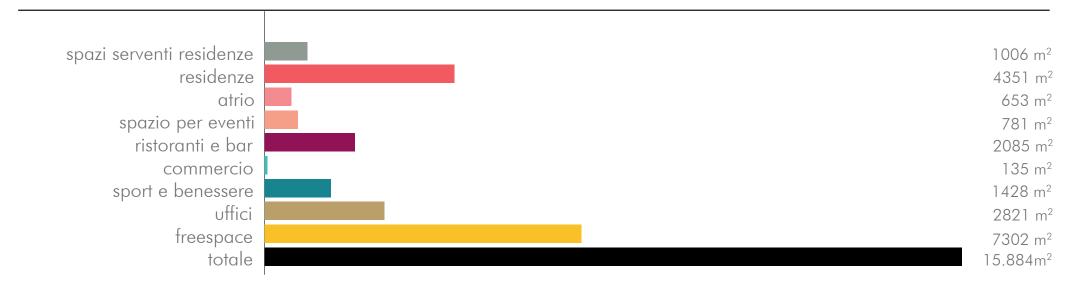
con spogliatoi e spalti, ma questa è stata messa in comunicazione con il nuovo edificio creando a sinistra di essa centro benessere a cui si accede dal medesimo inaresso. Il tetto è stato ricostruito su due altezze, rispettando le quote originarie per cui il tetto della palestra si trova a quota 10 metri, mentre la parte degli uffici ha un tetto giardino a quota 7,95 m. il tetto della palestra, prima a falde, è ora piano ed ospita un bar robotico e le relative sedute all'aperto. Anche il piano del tetto dell'esistente è in continuità con il nuovo dove troviamo a quel piano una terrazza panoramica che permette di accedere al bar e costituisce uno spazio buffer tra il basamento semipubblico e le residenze collettive.

Il nuovo edificio è una costruzione in cemento armato, come l'esistente, con una struttura di pilastri e solette piene. L'interasse dei pilastri è sempre sei metri tranne che per le ultime due file sul lato nord-ovest che presentano un interasse di due metri, funzionale

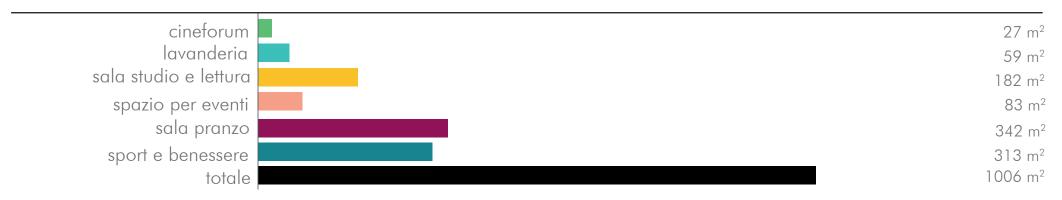
^{*} Anne Lacaton, Jean Philippe Vassal, Freedom of use, 16° Biennale di Architettura di Venezia: Freespace, Giardini, 2018

^{**} Alejandro Aravena, Freespace! The value of what's not built, 16° Biennale di Architettura di Venezia: Freespace, Arsenale, 2018

Programma



Servizi collettivi residenza



Servizi collettivi residenza Programma

a gestire la distribuzione ai piani superiori. L'enfasi è posta sulla struttura verticale per cui grazie ai cavedi è possibile vedere l'intero sviluppo dei pilastri. L'ingresso è rivolto verso la stazione, luogo dal quale ci si aspetta maggiore affluenza, ed è costituito da una monumentale porta a bilico in alluminio. Dello stesso materiale sono i serramenti che vanno a comporre la facciata continua porzione basamentale del nuovo edificio, in sinergia con i nuovi serramenti scelti per l'edificio esistente. Sono state studiate finestre di tre dimensioni: una porta finestra 140x250 cm, una finestra 140x140 cm, ed una più piccola 80x140 cm. Queste denunciano in facciata le funzioni dei locali, testimoniando la varietà delle piante. I prospetti sono stati trattati differentemente a seconda di orientamento e affaccio: le finestre sono poste a filo esterno a nord, a filo interno a sud, dove la pendenza del davanzale è stata accentuata per enfatizzare la rientranzae di consequenza l'idea del geode che viene scavato.

Una volta entrati si è accolti da un ampio atrio a doppia altezza dove sulla sinistra troviamo un bar, al centro il desk per la registrazione degli ospiti e sulla destra un desk minore che funge da portineria per i residenti fissi. Questo piano ospita anche spazi alla gestione della distribuzione ai piani superiori. L'enfasi è posta sulla struttura verticale per cui grazie ai cavedi è possibile vedere l'intero sviluppo dei pilastri. L'ingresso è rivolto verso la stazione, luogo dal quale ci si aspetta maggiore affluenza, ed è costituito da una monumentale porta a bilico in alluminio. Dello stesso materiale sono i serramenti che vanno a comporre la facciata continua della porzione basamentale del nuovo edificio, in sinergia con i nuovi serramenti scelti per l'edificio esistente. Sono state studiate finestre di tre dimensioni: una porta finestra 140x250 cm, una finestra 140x140 cm, ed una più piccola 80x140 cm. Queste denunciano in facciata le funzioni dei locali, testimoniando la varietà delle piante. I prospetti sono stati

trattati differentemente a seconda di orientamento e affaccio: le finestre sono poste a filo esterno a nord, a filo interno a sud, dove la pendenza del davanzale è stata accentuata per enfatizzare la rientranzae di consequenza l'idea del geode che viene scavato.

Una volta entrati si è accolti da un

ampio atrio a doppia altezza dove sulla sinistra troviamo un bar, al centro il desk per la registrazione degli ospiti e sulla destra un desk minore che funge da portineria per i residenti fissi. Questo piano ospita anche spazi commerciali e il centro benessere, comunicante con la palestra dell'esistente. Lo spazio è a pianta libera e le uniche partizioni verticali sono quelle dei bagni e quelle vetrate degli esercizi commerciali. Ciò permette di percorrere lo spazio in tutta la sua lunghezza senza ostacoli né fisici né visivi. La continuità viene interrotta esclusivamente dai due grandi ascensori panoramici al centro che costituiscono il fulcro monumentale della distribuzione verticale e di tutto il complesso. Il piano superiore è privo di una

funzione stabilita poiché deve poter ospitare svariati usi. Ad esso si può accedere con gli ascensori o con una scala monumentale curva appoggiata alle ultime due file di pilastri il cui interasse ne determina la larghezza. Al secondo piano troviamo terrazza panoramica all'aperto che determina la divisione tra il volume basamentale vetrato e quello superiore più opaco e massiccio in cemento con aperture puntuali. Lo svuotamento del piano produce un senso di sospensione del volume superiore e denuncia in prospetto, insieme al cambio dei materiali, il cambio di destinazione d'uso.

I piani superiori, pari a sette, sono infatti destinati a residenza, di cui un 20% della superficie è riservata a social housing. La residenza è organizzata intorno a due cavedi a tutt'altezza, uno principale dove corrono gli ascensori, ed uno secondario. Gli appartamenti si affacciano verso l'esterno, mentre gli spazi serventi collettivi si affacciano o verso l'esterno o

41

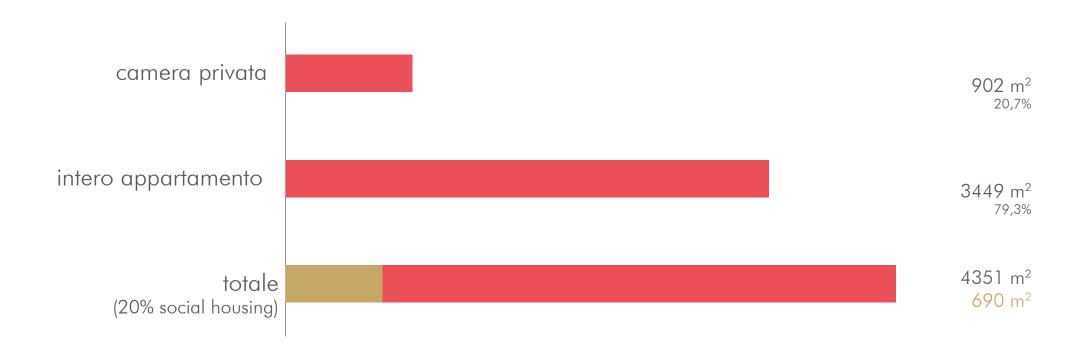
verso la corte interna, disturbando talvolta la regolarità geometrica diverse taglie, piccola o grande, appartamenti di categoria quali Lo spazio distributivo non è business traveller, group getaway, quindi un corridoio isomorfo e monotono, bensì variabile luna di miele, e one of a kind. Le e vissuto. La variabilità è un paradigma che guida anche la composizione degli appartamenti, cercando di coniugare attraverso di essa i principi di flessibilità di 60 cm³, come avviene in e personalizzazione degli spazi Wegocity. Le stanze singole e abitativi.

Le taglie e lo sviluppo degli appartamenti sono stati formulati per dimensioni e per categorie a partire dall'analisi dell'offerta di Airbnb. Infatti, nell'ultimo anno, oltre alle tipologie intero appartamento, camera privata e camera condivisa, la piattaforma ha introdotto nuove categorie di alloggi, denominati collections, quali: business traveller, luna di miele, family, social stay, group getaway, massima accessibilità e one of a kind. Ho cercato perciò di conjugare all'interno dell'edificio queste categorie. L'offerta prevede perciò camere singole, singole con

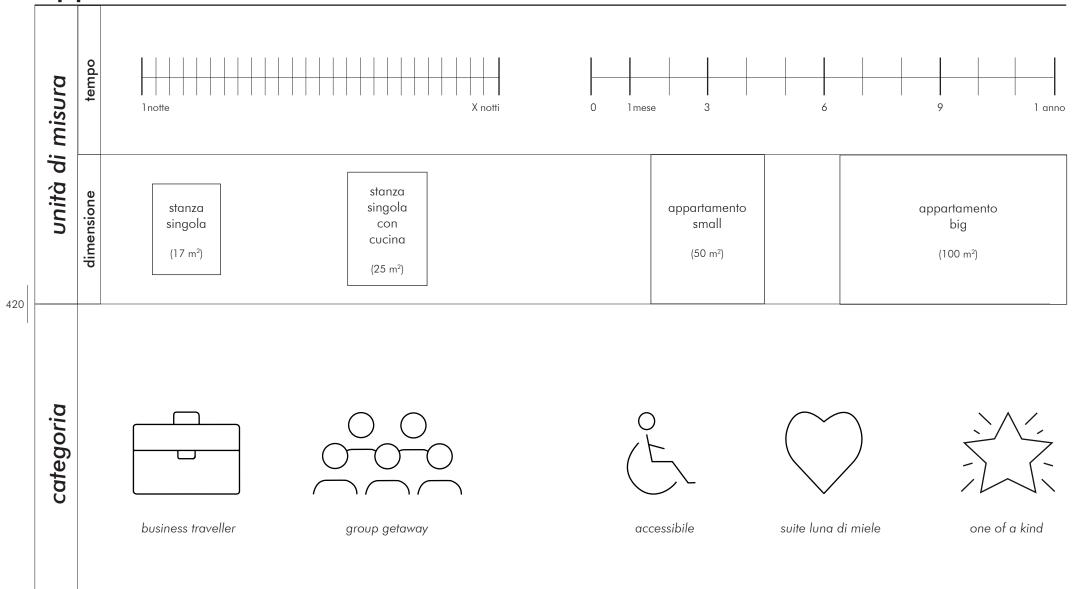
diverse taglie, piccola o grande, appartamenti di categoria quali business traveller, group getaway, accessibile piccolo o grande, suite luna di miele, e one of a kind. Le categorie sono declinate secondo diversi sviluppi, verticale o orizzontale. Lo studio compositivo avviene a partire da un modulo di 60 cm³, come avviene in Wegocity. Le stanze singole e le suite possono essere solo affittate, mentre gli appartamenti sono in vendita e possono poi essere affittati tramite airbnb dai proprietari. La flessibilità è anche temporale infatti gli affitti variano da un canone a notte, a contratti mensili, di tre, sei, nove mesi e un anno. L'accesso agli appartamenti è gestito dalla reception 24/7 al piano terra, così come i servizi di pulizia delle camere che è a carico della struttura. Il costo è all inclusive, in quanto comprende i servizi di pulizia bisettimanali, le bollette, il servizio di sicurezza 24/7, il wifi, e tutti i servizi collettivi quali la lavanderia, la palestra con sala voga e parete per arrampicata, le sale pranzo, lettura e cinema, le sale per eventi e i depositi controllati per le biciclette al piano terra.

Il progetto è concepito come open source, in divenire. Sono state studiate infatti nel dettaglio tre piante per indicare tre possibili configurazioni, mentre le altre quattro sono state composte in maniera schematica. Questo perché l'edificio vuole essere un prototipo per l'ibridazione di due funzioni, domestica e ricettiva, che, a partire da un modulo di 60 cm³ con cui vengono formulate specifiche categorie di spazi, possa presentare svariate configurazioni, così da massimizzare le possibilità e pertanto la flessibilità personalizzazione degli spazi.

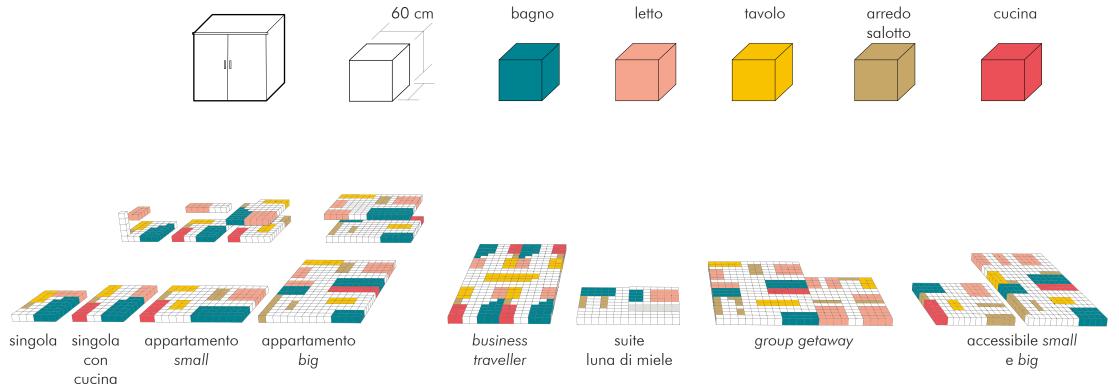
Residenza



^{24.} Programma residenza: la ripartizione percentuale tra intero appartamento e camera privata segue quella che è la tendenza del *listing* a Venezia secondo *Inside Airbnb* (http://insideairbnb.com/venice/)



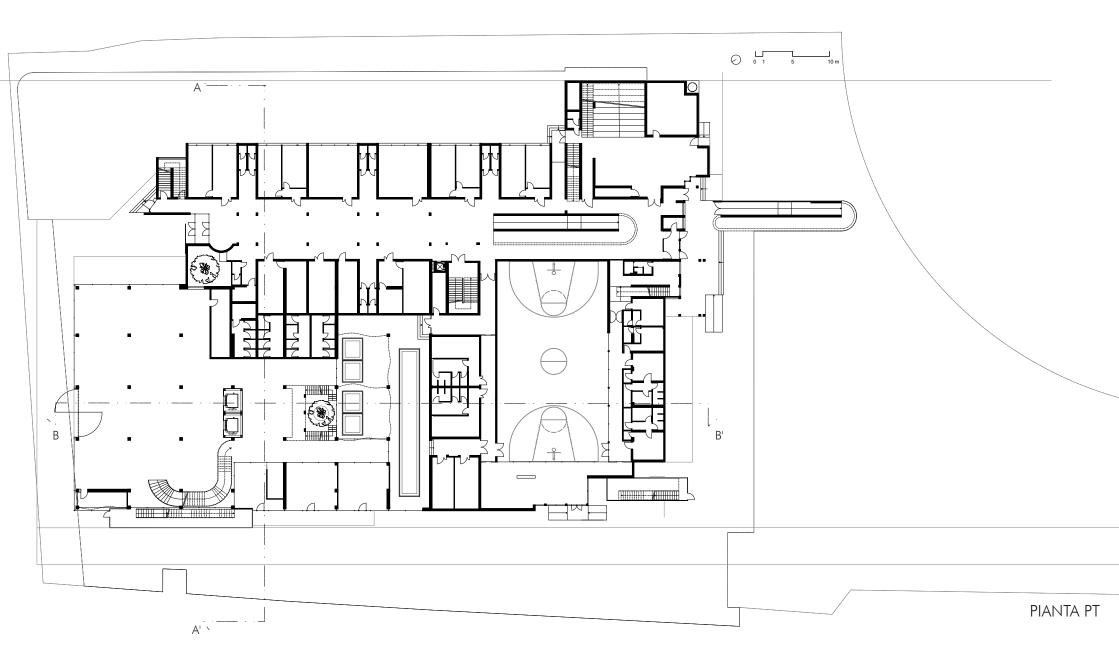
421

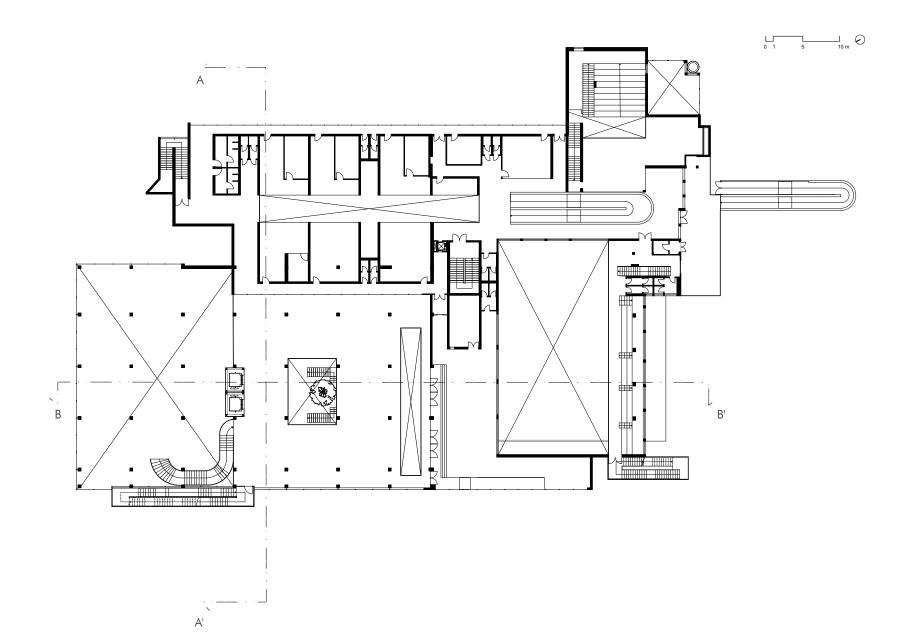


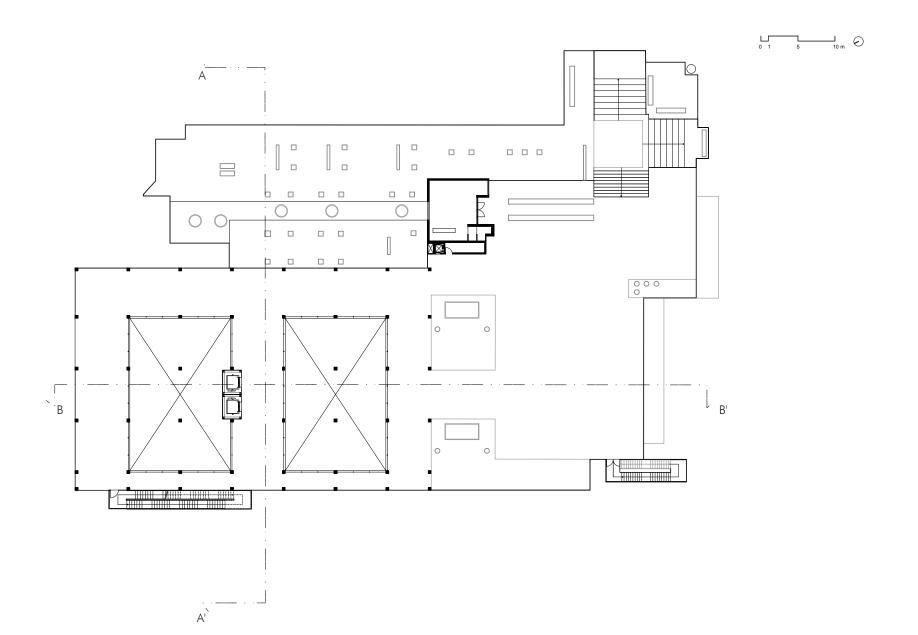
Disegni

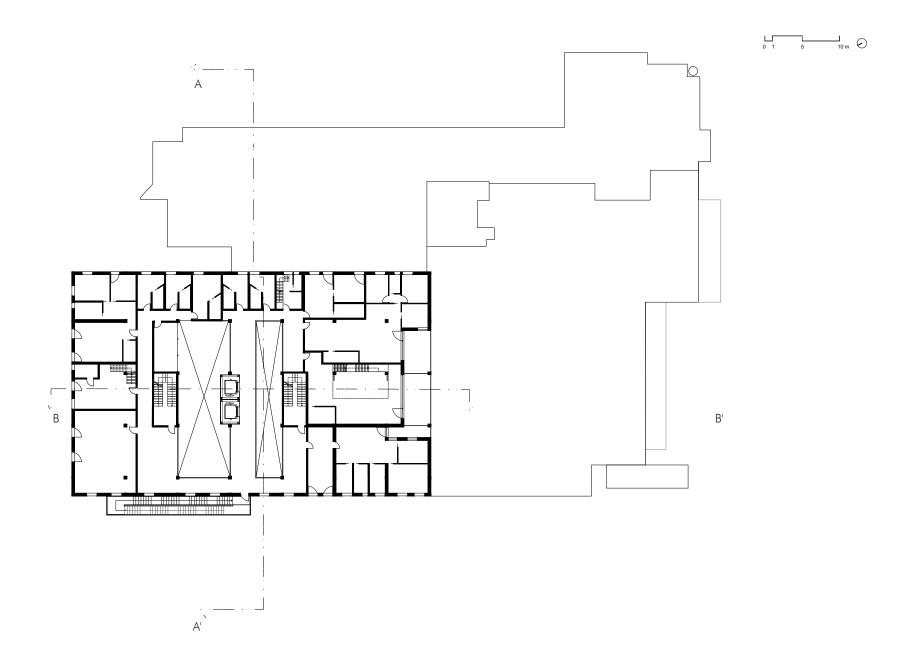
Piante, prospetti, sezioni 1:500

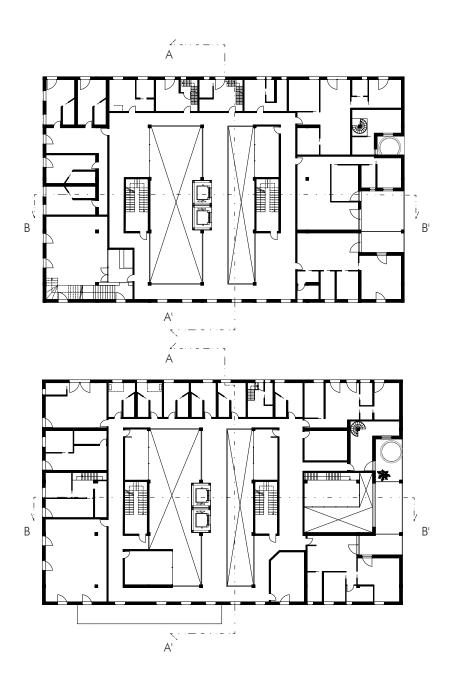








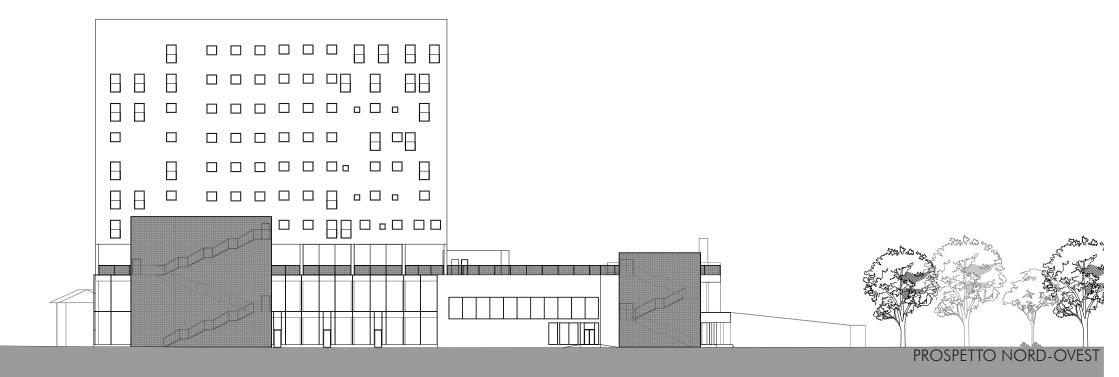


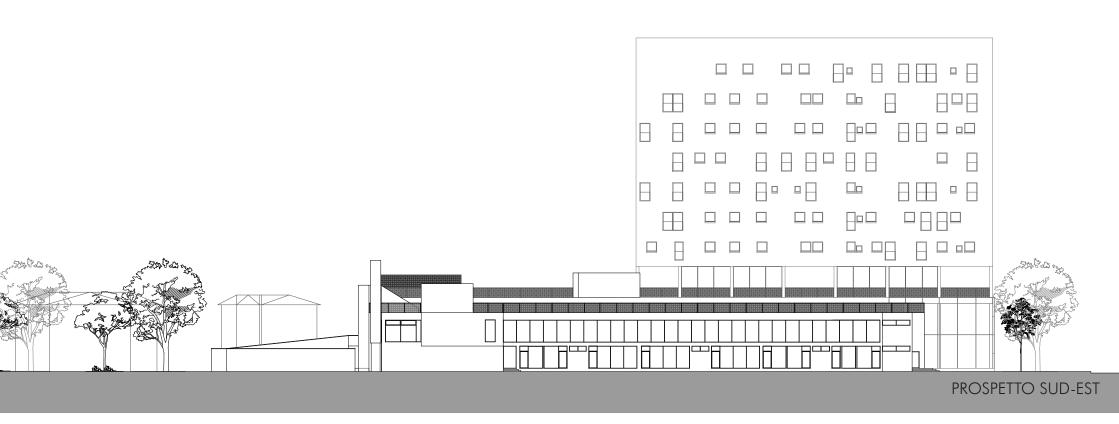


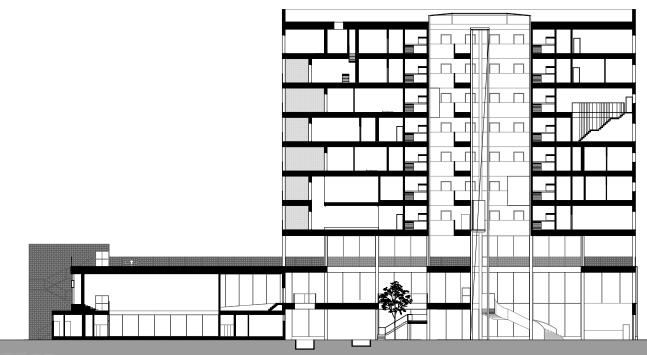


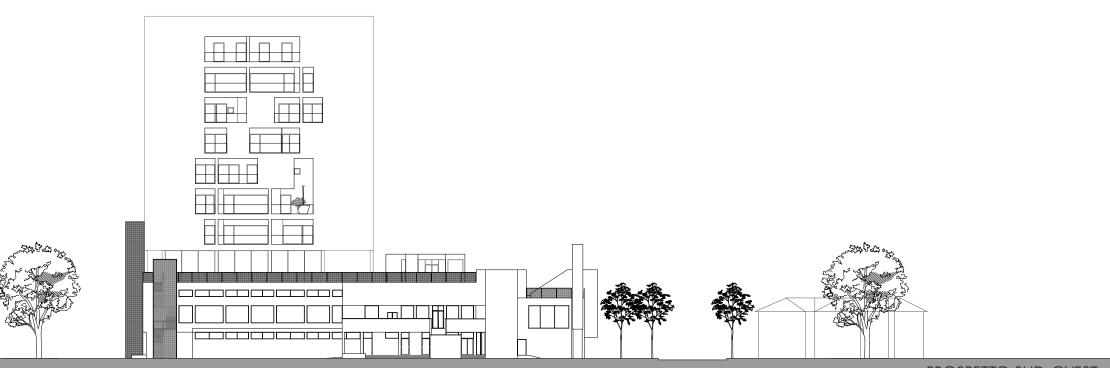




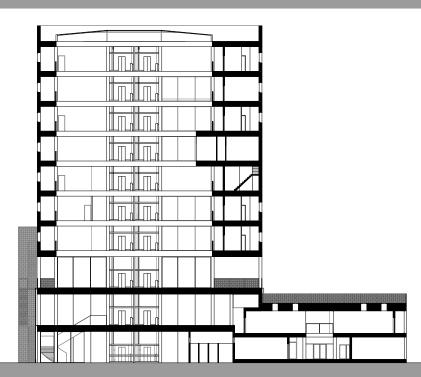




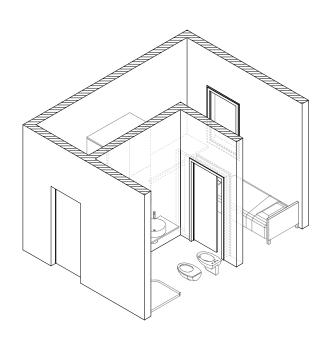


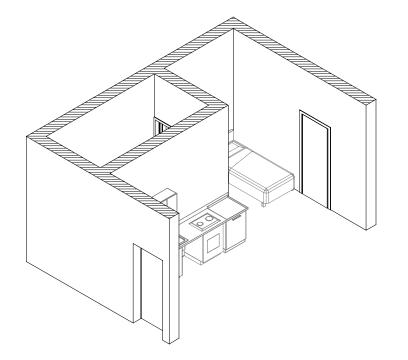


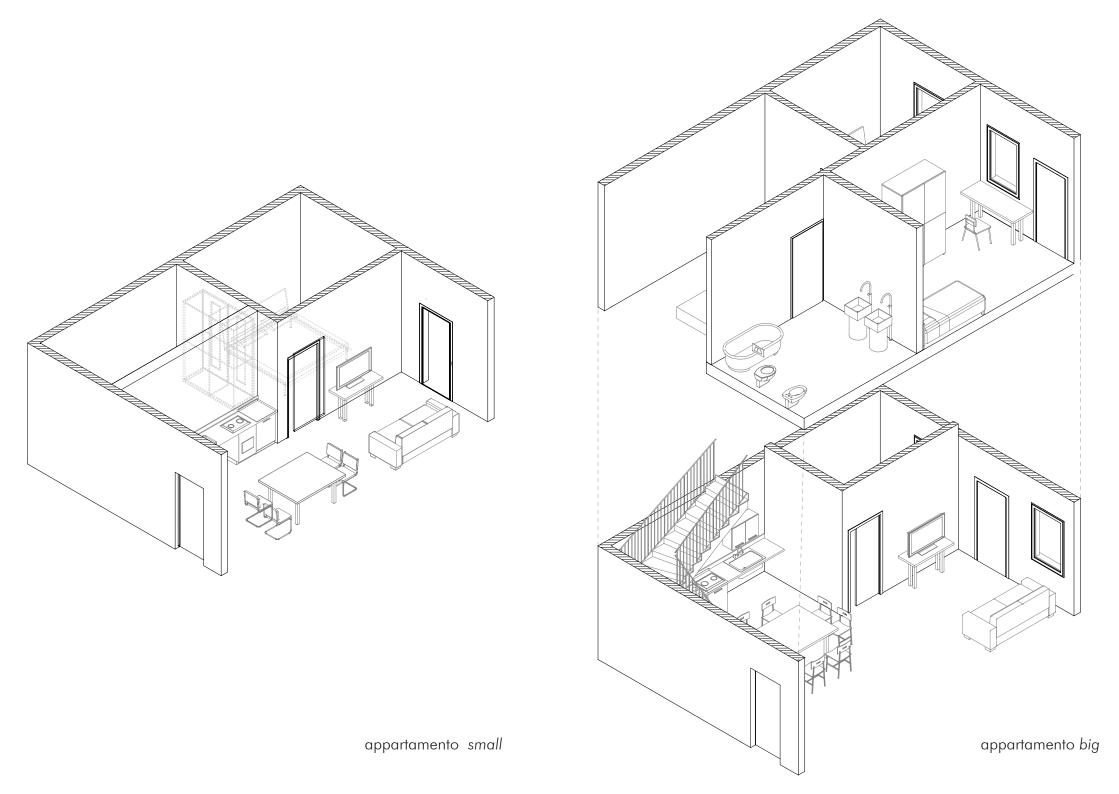
PROSPETTO SUD-OVEST

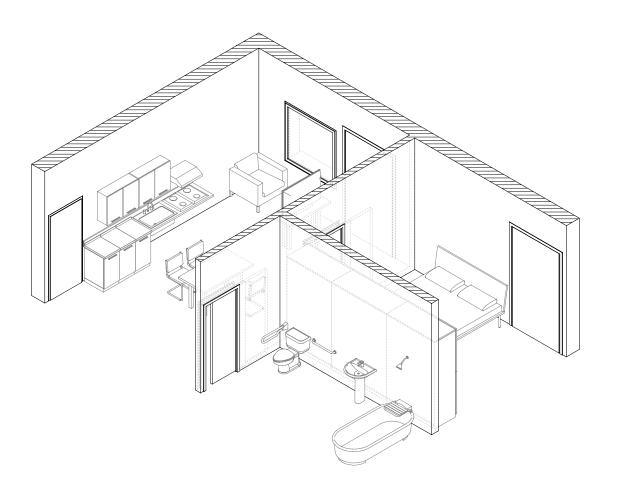


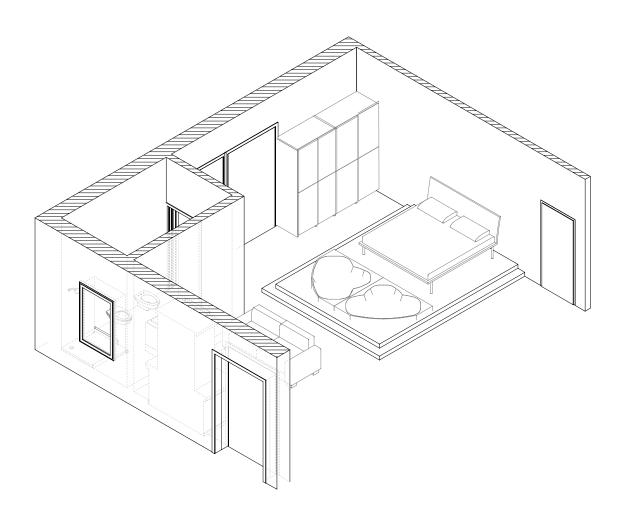
Abaco appartamenti

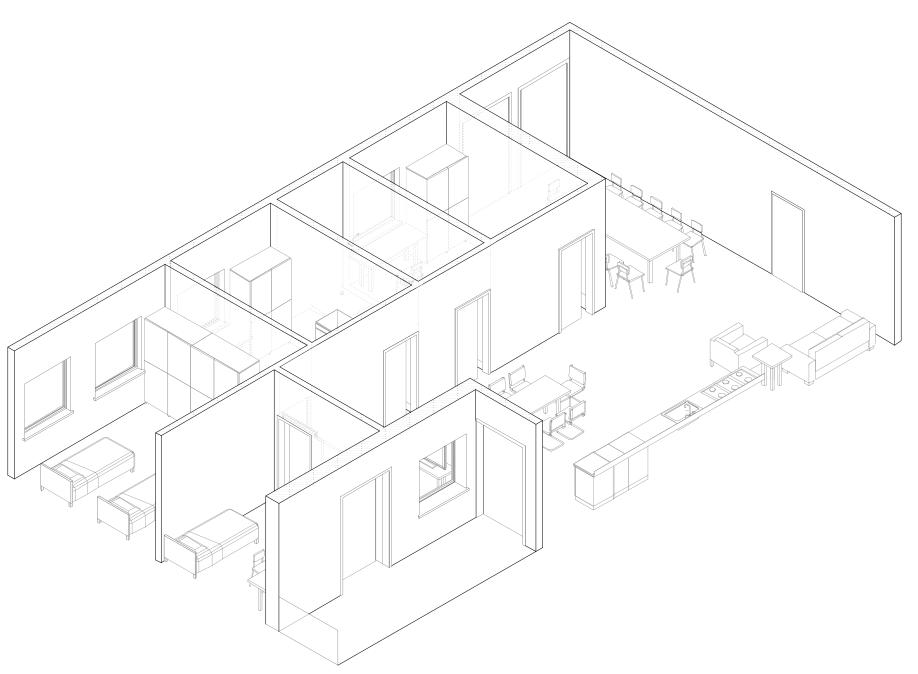


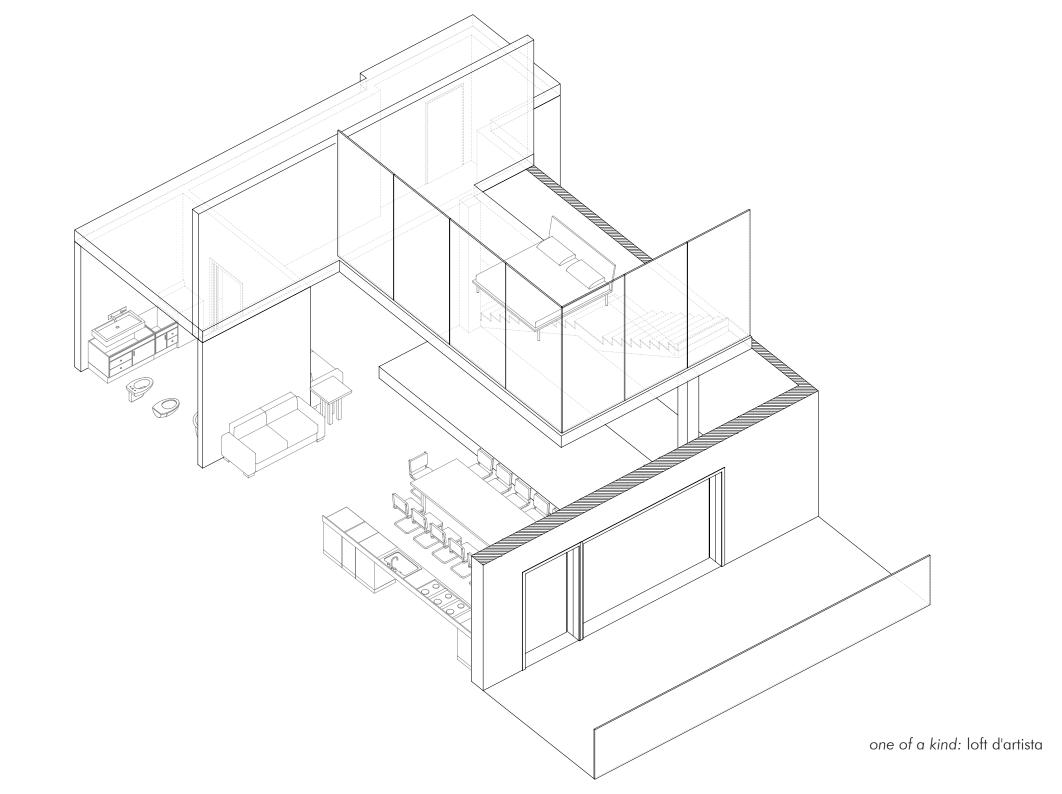


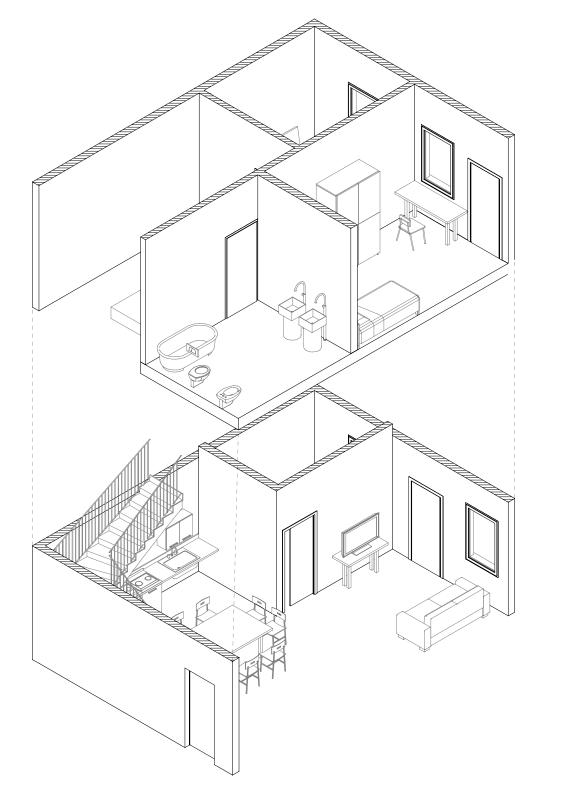












Viste

Instagrammable architecture





Conclusioni

quale ho svolto il processo di ricerca e progetto, l'Ex scuola Monteverdi a Marghera, Venezia, zona limitrofa. Ciò ha obbligato l'amministrazione ad intervenire mensilmente per arginare il l'edificio Nonostante architettonico, riconoscendogli inficia la fattibilità del progetto del nuovo. Lo studio per il nuovo edificio, che avrebbe dovuto armonizzarsi con la preesistenza, rispetta infatti tutti i vincoli della Scheda IVe e risponde pienamente al piano di valorizzazione ivi descritto. Inoltre, esso può costituire un prototipo riadattabile

Nell'ultimo anno, durante il ad altri contesti simili, dove il forte impatto del turismo richieda con urgenza un ripensamento delle modalità e delle strutture ricettive è stata scenario di numerose in chiave contemporanea. Sono occupazioni illecite, comportando infatti numerose le città che oggi il degrado della struttura e della sono costrette ad affrontare le problematiche individuate per il caso di Venezia, in Italia e all'estero. In tale panorama il fenomeno, conducendo poi alla fenomeno Airbnb non sembra scelta definitiva di abbattere destinato a calare di portata, ottobre 2018. bensì il contrario, andando demolizione ad espandersi in altri campi, sia in contrasto con la mia compreso quello architettonico, idea progettuale di mantenere come testimoniato dall'apertura riqualificare il manufatto della divisione Samara nel 2016 e confermata dall'intenzione potenzialità e caratteristiche di di lanciare un nuovo prototipo valore, nonché sequendo quelle di housing* nel 2019. Questo che erano le intenzioni iniziali testimonia l'attualità del tema della Municipalità, questo non e denuncia, insieme ad altri dati raccolti e citati in questa trattazione, la necessità per la ricerca architettonica di occuparsene.



27. Demolizione Ex Scuola Monteverdi, 30 ottobre 2018

Eleanor Gibson, Airbnb's Backvard initiative to roll out house designs in 2019, Dezeen, https://www.dezeen.com/2018/12/04/ airbnb-backyard-initiative-samara-housing-prototype/>, [consultato il (10/12/2018)]

Ringraziamenti

ringraziamenti Scrivo questi sono in volo, con uno mentre squardo già rivolto al futuro. Vorrei innanzitutto ringraziare il mio relatore, il Professor Manfredo Nicolis Di Robilant, per avermi seguita in questa ultima parte del percorso sapendomi consigliare al meglio e in maniera obiettiva, con la lungimiranza di chi sa che la conclusione della carriera universitaria è solo l'inizio di un continuare ad accogliere i miei cammino ben più lungo.

Ringrazio più di tutti i miei genitori e tutta la mia famiglia che hanno sempre sostenuto le mie scelte con ogni mezzo a loro possibile, anche quando queste erano in contrasto con la loro tranquillità. Ringrazio mio fratello per la stima che ha dimostrato nei miei confronti e colgo l'occasione per dirgli che io ricambio appieno.

Ringrazio Eleonora, Lorenzia, Marta e Valentina per aver condiviso con me tutta la nostra storia e per essere tutte diverse, ma con tanto in comune.

Un ringraziamento speciale va a Barbara che soprattutto in questo ultimo anno ha costituito il mio

punto di riferimento, un'amica preziosa a cui chiedere qualsiasi tipo di aiuto, dal finire una vista, allo smezzare una Poretti. A proposito di pilastri portanti vorrei ringraziare Zu, che mi ha sempre sostenuta, ha sopportato le mie manie di perfezionismo e i miei scleri, i malumori e la mia voglia di viaggiare, con tutti i sacrifici correlati. Ti ringrazio per sfoghi anche adesso che non mi devi nulla.

Ringrazio Ale, la mia sorella acquisita con cui sono cresciuta in questi anni, un'amica sincera su cui so di poter sempre contare. Ringrazio tutti i miei compagni di ventura, che più di tutti gli capiscono cosa voglia dire essere finalmente arrivati fin qui. Ringrazio Andrea per l'aiuto prezioso di queste ultime settimane, Gianlu per il sostegno morale, Marta, Cecilia, Pasquale, Loris, e tutti i compagni di Biblio, ringrazio anche le bibliotecarie per quei saltuari strappi alla regola che han fatto in mio favore, ringrazio Giulia,

Efrem, Viola, Rodo, con cui questo percorso è iniziato nel modo migliore. Ringrazio Gavril, architetto per antonomasia, non so ve l'ha detto ma è rumeno, che ha reso l'esperienza di tirocinio e molti altri momenti, il massimo. Ringrazio F:L architetti che sono stati per me un punto di svolta che mi ha fatto veramente capire cosa volesse dire Architettura e che sono sempre stati non solo delle figure professionali, ma anche degli amici disponibili ad aiutarmi ogni qualvolta gliel'abbia chiesto. Ringrazio tutte le persone che ho conosciuto all'estero, in Belgio, in Cina, in Germania e in Colombia, e coloro che hanno permesso che all'estero effettivamente ci andassi, in particolare ringrazio Elena che mi ha travolto con la sua follia e mi ha fatto capire che per quanto ti sembri di fare un grande passo c'è sempre qualcuno che fa di più. Ringrazio tutti gli altri miei colleghi, i soci di IF, tutti coloro che non ho citato personalmente ma a cui sono super affezionata e che sanno di avere un posto tra queste pagine.

Ringrazio tutti gli "amici di mio fratello" e ali amici di Ospe, ringrazio in particolare modo Shahrom che è stato il mio mentore quando da piccola universitaria spaurita non sapevo come fare e Sherpa che per me è come un altro fratello.

Ringrazio Vicki e Gre, tutti gli amici di vecchia data, ringrazio Annalisa per avermi mostrato che esistono molte strade diverse e sta a noi, indipendentemente da tutto il resto, scegliere quale prendere e questo traquardo è certamente un grande passo in avanti nel mio cammino.

Grazie a tutti.

Ludo

Bibliografia

Sharing economy

- G. Smorto, T. Bonini, Shareable! L'economia della condivisione (Edizioni di Comunità, 2017)
- M. Maineri, Collaboriamo!, Milano:Hoepli, 2013.
- R. Botsman, R. Rogers, What's Mine Is Yours (Londra: FSC + HarperCollins, 2010)
- M. Zulian, Economia Digitale e posizionamento: il caso di "Jojob Carpooling-aziendale" nel panorama della Sharing economy Digital Economy and positioning: the case of "Carpool Jojob-business" in the Sharing Economy scene, Tesi di laurea magistrale, Corso di Laurea in Economia e Direzione delle Imprese, marketing e strategia Università di Torino, 2017

Interdipendenza tra società e trasformazione urbana

- A. Smith, La ricchezza delle nazioni (Roma: Grandi Tascabili Economici Newton, 1975, testo originale del 1776)
- Z. Bauman, La società dell'incertezza (Bologna: il Mulino, 1999)
- Z. Bauman, Voglia di Comunità (Roma: Laterza, 2003)
- G. Semi, Gentrification. Tutte le città come Disneyland? (Bologna: il Mulino, 2015)
- M. Barbagli, M. Pisati, Dentro e fuori le mura: città e gruppi sociali dal 1400 a oggi (Bologna, Il Mulino, 2012)

Il fenomeno Airbnb

- C. Barioglio, Città e crisi ai tempi di Airbnb: il Lower East Side NYC, in: Quaderni di Urbanistica Tre, n. 09, a cura di Filippo De Pieri e Matteo Robiglio, aprile-giugno 2016, pp. 47-54.
- AIRBNB, Italy Main Report, Fattore sharing: l'impatto economico di Airbnb in Italia, 2016
- S. Picascia, A.Romano, M. Teobaldi, The airification of cities, 2017
- -, Short term rentals in Italia: piattaforme, effetti, regolazione, Conferenza presso Turin School of Local Regulation, 4 maggio 2018

Venezia

- S. Settis, Se Venezia Muore (Segrate: Einaudi, 2014)
- A. Blanco, V. D'Ambrosio, A. La Manna, K. Martin, Impacts of Tourism- Analyzing the Impacts of Tourism on the City of Venice, Tesi di laurea Triennale, Worcester Polytechnic Institute, Relatori: Fabio Carrera, Michael Aghajanian, 2014.
- J. Van der Borg, D. Bertocchi, N. Camatti, M. Olivi, La ricettività non tradizionale nel Veneto. Aspetti economici, geografici, gestionali e giuridici, Università Ca' Foscari, Dipartimento di Economia, 2017

Sito di progetto

- IVe Immobiliare Veneziana, Scheda dell'Immobile "Ex scuola Monteverdi", 6 novembre 2017
- IVe Immobiliare Veneziana, Avviso di vendita, 6 novembre 2017
- C. Biolcati Rinaldi, M. Piroli, ReHUB_Hospitality Urban Benefit, il riuso temporaneo per promuovere un'accoglienza attiva ed il recupero dei vuoti urbani, Università IUAV, Facoltà di architettura, relatore: Prof. Ruben Baiocco, 2015-2016.
- E. Howard, Garden Cities of To-morrow (Londra, 1902)
- R. Koolhaas, The Generic City, in Rem Koolhaas and Bruce Mau, S,M,L,XL (Rotterdam: 010 Publishers, 1995, pp.1238-1264)
- L. Coccia (a cura di), Architettura e turismo (Milano: Franco Angeli, 2012)
- M. Cacciari, L'arcipelago, (Milano: Adelphi, 1997)
- C. Zordan, Lo spazio delle relazioni: tre progetti per il centro storico di Mestre, (Venezia: Marsilio, 2001)
- P. M. Martinelli (a cura di), Fare centro: proposte per il centro città di Mestre, (Venezia: Marsilio, 2009)
- J. P. Sartre, L'ultimo turista, (Roma: Il Saggiatore, 1993)
- M. Tonizzo, Nuova sede all'Ex Monteverdi, c'è un accordo, in "la Nuova di Venezia e Mestre", 11 febbraio 2016
- E. Trevisan, Sanità, distretto in Via Ulloa, in "Il Gazzettino", 20 agosto 2016
- S. Barizza, La laguna tra residualità e ambiente. Porto Marghera: nascita, sviluppo e attualità, in "Corso didattico formativo- La laguna di Venezia: genesi, evoluzione, naturalità e salvaguardia", anno 2008-2009

Temi architettonici metaprogettuali

- A. J. Wharton, Building the Cold War. Hilton International Hotels and Modern Architecture (Chicago and London: The University of Chicago Press, 2001)
- T. Avermaete, A. Massey, Hotel lobbies and lounges: the architecture of professional hospitality (London and New York: Routledge, 2013)
- M. Ronstedt, Hotel buildings (Berlin: DOM, 2014)
- N. Pevsner, A history of building types (London: Thames and Hudson, 1976)
- L.A. Clemens, Exit Parliament. The hotel as a political institution (MPhil in Architecture and Urban Design, Architectural Association School of Architecture, London, 2016)
- P. Goldberger; T. Hursley; M. Portman; P. Riani, John Portman (Milano: L'arca; 1990)
- P. Goldberger, John Portman (in "GA-Global Architecture", n. 28, 1974)
- R.Koolhass, S.Petermann, S. Truby, M. Di Robilant, J.Westcott, Elements, (Colonia: Taschen, 2018)
- A+T Research Group, Why Density? Debunking The Myth Of The Cubic Watermelon (A+t Architecture Publishers, 2015)
- M. A. Segantini, Atlante dell'abitare contemporaneo (Milano: Skira, 2008)
- M. Heidegger, Costruire abitare pensare (in Saggi e discorsi, ediz. ital. a cura di Gianni Vattimo, Milano, Mursia, 1976)
- I. Abalos, Il buon abitare. Pensare le case della modernità (ediz. Italiana a cura di B. Melotto, Marinotti, 2009)
- G. Deleuze, F. Guattari, Mil Plateaux, Capitalisme et Schizophrenie (Les Editions de Minuit, Parigi, 1980)
- L. Molinari, Le case che siamo (Roma: nottetempo, 2016)

Concept e Programma

- J.L. Sert, F. Leger, S.Giedion, Nine Points on Monumentality, 1943 (in Architecture You and Me, The diary of a development, Cambridge: Harvard Press University, 1958)
- -, Brutalism, Contributions to the International symposium in Berlin 2012 (Berlino: Wustenrot Foundation, 2017)
- A. Lacaton, J. P. Vassal, Freedom of use (16° Biennale di Architettura di Venezia: Freespace, Giardini, 2018)
- A. Aravena, Freespace! The value of what's not built (16° Biennale di Architettura di Venezia: Freespace, Arsenale, 2018)

Sitografia

Sharing economy

- Università Niccolò Cusano, Sharing economy ne abbiamo? Gli incredibili numeri della nuova tendenza in Italia, Key4biz, <https://www.key4biz.it/sharing-economy-ne-abbiamo-gli-incredibili-numeri-della-nuova-tendenza-in-italia/185455/>, [consultato il (15/03/2018)]
- -, Effetto sharing: numeri in crescita per chi sceglie di condividere, in "Vita Bookazine", n.11, novembre 2016, [consultato il (15/03/2018)]
- Fondazione Giangiacomo Feltrinelli, Si fa presto a dire sharing, Fondazione Giangiacomo Feltrinelli-Articoli di ricerca, < http://fondazionefeltrinelli.it/ spazio-lavoro-si-fa-presto-a-dire-sharing-leconomia-collaborativa-e-i-suoi-paradossi/>, [consultato il (16/03/2018)]

Interdipendenza tra società e trasformazione urbana

 F. Mastroianni, Case di proprietà o in affitto? L'Italia arriva dopo l'Europa dell'est, IlSole24Ore, < http://www.infodata.ilsole24ore.com/2017/03/19/ case-proprieta-affitto-litalia-arriva-leuropa-dellest/ > 19 marzo 2017, [consultato il (18/11/2018)]

Il fenomeno Airbnb

- AIRBNB, www.airbnb.com, (consultato il [21/03/2018])
- -, What's New with Airbnb in 2018?, Forbes, < https://www.forbes.com/sites/ johnnyjet/2018/03/05/whats-new-with-airbnb-in-2018/#6c8688da44b8>, 5 marzo 2018, (consultato il [21/03/2018])
- J. Gebbia, How Airbnb designs for trust, Ted, https://www.ted.com/talks/joe_gebbia_how_airbnb_designs_for_trust#t-172971, (consultato il [22/03/2018])
- R. Lawler, Amidst Reports Of New Funding, Airbnb Growth Accelerates In Europe, TechCrunch, https://techcrunch.com/2014/03/20/airbnb-big-in-europe/ 20 marzo 2014, (consultato il [27-03-2018])
- -, Airbnb Unveils A Major Rebranding Effort That Paves The Way For Sharing More Than Homes, Fast Company, < https://www.fastcompany.com/3033130/airbnb-unveils-a-major-rebranding-effort-that-paves-the-way-for-sh#8>, (consultato il [16/4/2018])
- -, Why is Airbnb successful?, Quora, https://www.quora.com/Why-is-Airbnb-successful?redirected_qid=1017833, (consultato il [27/03/2018])
- -, Airbnb fra innovazione e incognite giudiziarie: storia di un impero nato per caso, Il Sole24Ore, http://www.ilsole24ore.com/art/finanza-e-merca-ti/2018-02-23/airbnb-innovazione-e-incognite-giudiziarie-storia-un-impero-nato-caso-230606.shtml?uuid=AEgWTD6D, 23 febbraio 2018, (consultato il [27/03/2018])
- D. Coppo, Il mondo piatto dell'estetica Airbnb, Pagina99, < http://www.pagina99.it/2016/09/25/il-mondo-piatto-dellestetica-airbnb/>, 25 settembre 2016, (consultato il [19/04/2018])
- -, Uncensored Airbnb Stories & Reasons Not To Use Airbnb, AirbnbHell, <
 https://www.airbnbhell.com/ >, (consultato il [19/04/2018])
- A. Griswold, Airbnb non è più l'amico della classe media, Internazionale, https://www.internazionale.it/notizie/alison-griswold/2016/12/15/airbnb-af-

- fitti-viaggi >, 15 dicembre 2016, (consultato il [19/04/2018])
- C. Kuang, An Exclusive Look At Airbnb's First Foray Into Urban Planning, Fastcodesign, https://www.fastcodesign.com/3062246/an-exclusive-look-at-airbnbs-first-foray-into-urban-planning , (consultato il [3/04/2018])
- J. Gebbia, Introducing Samara, Medium, https://medium.com/airb-nb-design/introducing-samara-a8ea54dc1d12#.ylp5y6qi9, (consultato il [3/04/2018])
- P. Sisson, 'Airbnb-powered' apartment complex shows real estate playing home-sharing game, Curbed, < https://www.curbed.com/2017/10/20/16508664/airbnb-apartment-real-estate-niido >, 20 ottobre 2017, (consultato il [10/05/2018])
- Airbnb, Airbnb + Niido Partner to Support Home Sharing in Apartments, Airbnb,
 https://press.atairbnb.com/airbnb-niido-to-partner-to-support-home-sharing-in-apartments/ >, (consultato il [10/05/2018])
- M.Finizio, Airbnb sbarca in Italia: a quota 5,2 milioni il business degli affitti online, Casa24 IlSole24h, < http://www.casa24.ilsole24ore.com/art/mercato-immobiliare/2012-02-07/airbnb-sbarca-italia-quota-160507.php?uuid=AaaMUOoE>, 7 febbraio 2012, (consultato il [11/05/2018])
- T. Slee, Airbnb Data, < http://tomslee.net/airbnb-data>, (consultato il [11/05/2018])
- L.Ca, Federalberghi: "Su Airbnb 100mila attività abusive", Il Sole24ore, <
 http://www.ilsole24ore.com/art/impresa-e-territori/2016-10-13/federalberghi-su-airbnb-100mila-attivita-abusive-103813.shtml?uuid=ADE3VebB>,
 (consultato il [11/05/2018])

Venezia

- E. Tantucci, Popolazione giù, cresce solo Mestre centro, Nuova Venezia,
 http://nuovavenezia.gelocal.it/venezia/cronaca/2016/01/14/news/popolazione-giu-cresce-solo-mestre-centro-1.12775735, 14 gennaio 2016, (consultato il [16/05/2018])
- -, Venezia, stop del Comune a nuovi alberghi e b&b, La Repubblica, http://www.repubblica.it/viaggi/2017/06/01/news/venezia_stop_a_nuovi_alberghi_e_b_b-166992518/, 1 giugno 2017, (consultato il [16/05/2018])
- -, Venezia inaugura i tornelli: varchi pronti a chiudersi in caso di flusso turistico eccezionale, La Repubblica, http://www.repubblica.it/cronaca/2018/04/28/foto/venezia_tornelli-195004799/1/#1, 28 aprile 2018, (consultato il [16/05/2018])
- -, Dati Ciset: a Venezia 25 milioni di turisti l'anno. 200 euro al giorno la spesa media di ognuno, La Voce di Venezia, < http://www.lavocedivenezia.it/nuovidati-ciset-a-venezia-25-milioni-di-turisti-lanno-200-euro-al-giorno-la-spesamedia-di-ognuno/>, 27 maggio 2017, (consultato il [23/08/2018])
- -, Venice Data, AirDNA, < https://www.airdna.co/market-data/app/it/veneto/venice/overview>, (consultatoil [15/05/2018])
- Ladest, Inside Airbnb: Venice, Inside Airbnb, http://insideairbnb.com/venice/?neighbourhood=&filterEntireHomes=false&filterHighlyAvailable=false&filterRecentReviews=false&filterMultiListings=false, (consultato il [23/08/2018])
- M. Chiarin, Venezia contro Airbnb sulla tassa di soggiorno, Nuova Venezia, http://nuovavenezia.gelocal.it/venezia/cronaca/2017/12/14/news/tassa-di-soggiorno-non-decide-airbnb-1.16234690, 14 dicembre 2017, (consultato il [16/05/2018])
- M. Chiarin, Airbnb, un ambasciatore per il confronto con la città, Nuova Venezia, < http://nuovavenezia.gelocal.it/venezia/cronaca/2017/12/12/news/airbnb-un-ambasciatore-per-il-confronto-con-la-citta-1.16232724 >, 12 dicembre 2017, (consultato il [16/05/2018])

Sito di progetto

- -, VPRG per Marghera Città Giardino, Comune di Venezia, https://www.comune.venezia.it/it/archivio/48037, (consultato il [14/08/2018])
- M. Chiarin, Brugnaro punta sulla città verticale, grattacieli da Mestre a Marghera, la Nuova di Venezia e Mestre, < http://nuovavenezia.gelocal. it/venezia/cronaca/2016/06/27/news/brugnaro-punta-sulla-citta-vertica-le-1.13731236>, 27 giugno 2016, (consultato il [14/08/2018])
- -, Cenni storici su Marghera, Regione del Veneto, http://sistemavenezia.regione.veneto.it/content/la-storia, //>, (consultato il [27/08/2018])
- -, Vega, Vega park, https://www.vegapark.ve.it/, (consultato il [27/08/2018])
- L. Manisera, La riqualificazione urbana di Porto Marghera parte dal VEGA. E ha la forma di un albero, Nova, Il Sole 24 Ore, http://lucamanisera.nova100.ilsole24ore.com/2016/01/23/la-riqualificazione-urbana-di-porto-marghera-parte-dal-vega-e-ha-la-forma-di-un-albero, 23 gennaio 2016, (consultato il [27/08/2018])
- -, VENTO è un progetto di territorio, VENTO, http://www.progetto.vento.polimi.it/tracciato.html, (consultato il [29/08/2018])
- -, Venezia Mestre, Grandi Stazioni S.p.a., http://www.grandistazioni.it/ cms/v/index.jsp?vgnextoid=5b199320329ea110VgnVCM1000003f16f90aR-CRD>, (consultato il [29/08/2018])
- E. Trevisan, Mestre, una città sopra i binari: un polo ricettivo da settemila
 posti letto, Il Gazzettino, https://ilgazzettino.it/nordest/venezia/mestre_cit-ta_sopra_i_binari_un_polo_ricettivo_da_settimila_posti_letto-3222496.html,
 (consultato il [30/08/2018])
- D. Macchi, Mestre, al via la costruzione di quattro nuovi hotel, WebitMag, https://www.webitmag.it/mestre-al-via-la-costruzione-quattro-nuovi-hotel 124066/>, (consultato il [30/08/2018])
- F. Bottazzo, Alberghi, negozi e uffici temporanei. Da Mestre a Marghera sopra i

- binari, Corriere Veneto, https://corrieredelveneto.corriere.it/venezia-mestre/cronaca/18_marzo_18/alberghi-negozi-uffici-temporanei-mestre-marghe-ra-sopra-binari-b5472b56-2ba8-11e8-99f1-1562aba7f724.shtml, (consultato il [30/08/2018])
- -, Cinque temi principali, unico grande progetto di riqualificazione urbana.
 Questo sarà M9, VeneziaToday, http://mestre.veneziatoday.it/nuova-brochu-re-m9.html, (consultato il [30/08/2018])
- Museo M9, Museo M9, https://m9museum.it/, (consultato il [30/08/2018])
- Referendum su separazione di Venezia da Mestre, Zaia: "Si farà il 30 settembre". Il sindaco Brugnaro: "È da vedere", Il Fatto Quotidiano, https://www.ilfattoquotidiano.it/2018/03/13/referendum-su-separazione-di-venezia-da-mestre-zaia-si-fara-il-30-settembre-il-sindaco-brugnaro-e-da-vede-re/4223488/, 13 marzo 2018, (consultato il [19/09/2018])
- -, Annullato il referendum Venezia-Mestre, il Tar accoglie il ricorso, Repubblica, <https://www.repubblica.it/cronaca/2018/08/14/news/annullato_il_referendum_venezia-mestre_il_tar_accoglie_il_ricorso-204108162/>, 14 agosto 2018, (consultato il [19/09/2018])

Temi architettonici metaprogettuali

- M. Oppenheim, Millennials don't need living rooms, says top architect, Indipendent, < https://www.independent.co.uk/news/uk/home-news/patrik-schuma-cher-millenials-living-rooms-adam-smith-institute-studios-a8324201.html>, [consultato il (5/11/2018)]
- A. Frearson, British Pavilion calls for architects to redesign home ownership rather than houses, Dezeen, < https://www.dezeen.com/2016/05/26/home-e-conomics-british-pavilion-venice-architecture-biennale-2016-uk-housing/>, 26 maggio 2016, [consultato il (8/11/2018)]
- -, Wegocity. Tailor Made Housing, The Why Factory, http://thewhyfactory.com/education/wegocity-2/, 2017, [consultato il (9/11/2018)]
- D. Gingirich, Wegocity TU Delft, Drew Gingirich, < http://drewgingrich.com/ wego-city-tu-delft/>, [consultato il (9/11/2018)]
- The Collective, The Collective, www.thecollective.com, [consultato il (10/11/2018)]
- Blox/Dac, OMA, < http://oma.eu/projects/dac-blox>, 2017, [consultato il (10/11/2018)]
- The Student Hotel, The Student Hotel, www.thestudenthotel.com, [consultato il (10/11/2018)]
- New York Times, The Psychology of Sharing. Why Do People Share Online?, Text Ex Machina, < http://www.text-ex-machina.co.uk/blog/new-york-times-stu-dy.html >, [consultato il (15/11/2018)]
- M. Fairs, Instagram design guide shows architects how to create "a visual sense of amazement", Dezeen, < https://www.dezeen.com/2018/06/12/instagram-design-guide-architects-design-hotel/ >, 12 giugno 2018, [consultato il (15/11/2018)]