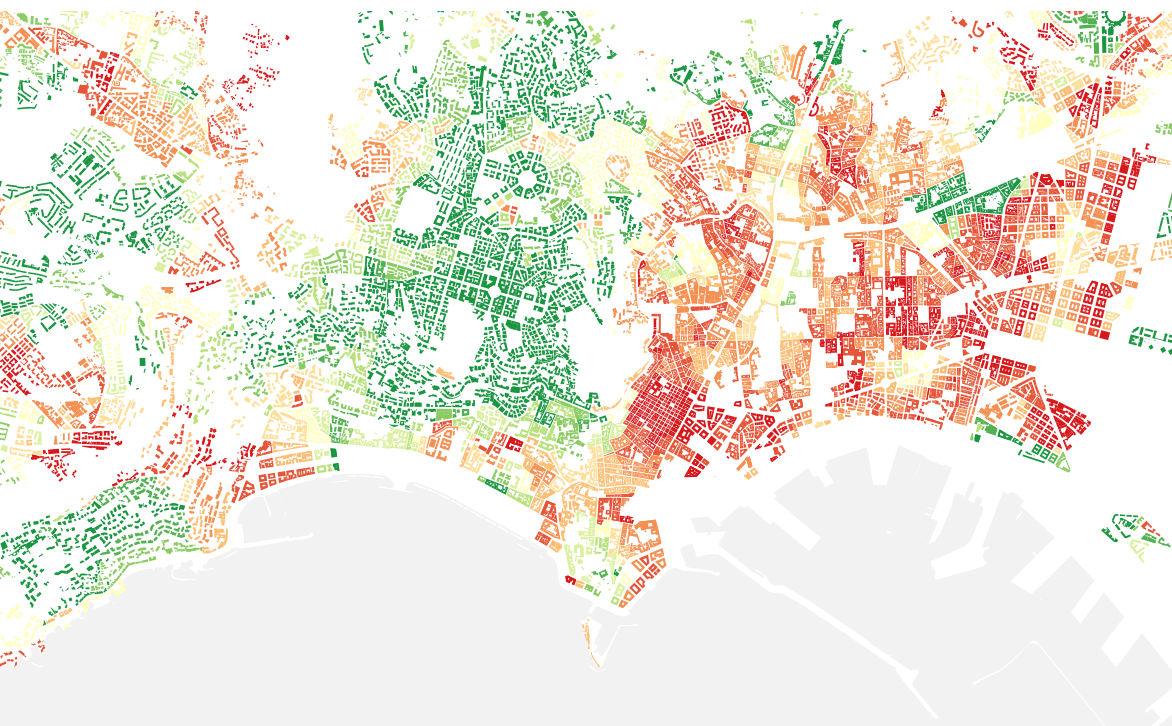


FRANCOANGELI/Urbanistica

Le disuguaglianze spaziali nelle città del Sud Europa

**Analisi, rappresentazione e
strategie di contrasto**

a cura di
Ignazio Vinci
Giovanni Laino



FRANCOANGELI/Urbanistica

I lettori che desiderano informarsi sui libri e le riviste da noi pubblicati possono consultare il nostro sito Internet: www.francoangeli.it e iscriversi nella home page al servizio “Informatemi” per ricevere via e-mail le segnalazioni delle novità.

Le disuguaglianze spaziali nelle città del Sud Europa

**Analisi, rappresentazione e
strategie di contrasto**

a cura di
Ignazio Vinci e Giovanni Laino

FrancoAngeli

La presente pubblicazione è stata finanziata dall'Unione europea – Next Generation EU, Missione 4, Componente 1, CUP B53D23029570001, nell'ambito del progetto PRIN 2022 PNRR P2022LZP7J_001, “Mapping the New Spatial Inequalities Within Southern European Cities”, coordinato dal Dipartimento di Architettura dell'Università degli Studi di Palermo.



**MAPPING
INEQUALITIES**

Mapping the new Spatial Inequalities
within Southern European Cities



Università
degli Studi
di Palermo



DIPARTIMENTO
DI ARCHITETTURA
UNIPA



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI
FEDERICO II



DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA
UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI NAPOLI FEDERICO II
scuola politecnica e delle scienze di base



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Ministero
dell'Università
e della Ricerca



Italia domani
Piano Nazionale
d'Investimenti e Sviluppo

Isbn e-book open access: 9788835181880

Il volume è disponibile anche in formato cartaceo in versione commerciale.

Per maggiori informazioni consultare il sito www.francoangeli.it.

Isbn edizione cartacea: 9788835174479

In copertina: Distribuzione della percentuale di copertura arborea stradale nell'area urbana di Napoli.

Copyright © 2026 by FrancoAngeli s.r.l., Milano, Italy.

Pubblicato con licenza Creative Commons

Attribuzione-Non Commerciale-Non opere derivate 4.0 Internazionale

(CC-BY-NC-ND 4.0).

Sono riservati i diritti per Text and Data Mining (TDM), AI training e tutte le tecnologie simili.

L'opera, comprese tutte le sue parti, è tutelata dalla legge sul diritto d'autore.

L'Utente nel momento in cui effettua il download dell'opera accetta tutte le condizioni

della licenza d'uso dell'opera previste e comunicate sul sito

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.it>

Gli eventuali link attivi e QR code inseriti nel volume sono forniti dall'autore. L'editore non si assume alcuna responsabilità sui link attivi e QR code ivi contenuti che rimandano a siti non appartenenti a FrancoAngeli.

L'autore dichiara che, nella fase di stesura del presente volume, ha utilizzato strumenti di IA generativa esclusivamente per la revisione linguistica e l'ottimizzazione stilistica. Il controllo finale dei contenuti e la responsabilità scientifica dell'opera restano integralmente a carico dell'autore.

4. Geografie dell'abitare: una lettura delle disuguaglianze a Napoli e Palermo¹

di Gaetana del Giudice e Alessia Ardizzone

1. Quadro teorico e concettuale: disuguaglianze abitative e paradigmi interpretativi

La ricerca sviluppata nell'ambito del progetto PRIN *Mapping the New Spatial Inequalities Within Southern European Cities* si propone di analizzare e rappresentare le disuguaglianze spaziali emergenti nelle grandi città dell'Europa meridionale, con un focus specifico sul caso delle città di Napoli e Palermo. In particolare, nei contesti dell'Europa meridionale, caratterizzati da una forte stratificazione socio-economica e da variabili dinamiche del mercato immobiliare, la distribuzione del valore degli immobili e delle condizioni abitative materiali costituisce nel contesto della ricerca una lente privilegiata di analisi (Allen et al., 2004).

Nel dibattito contemporaneo degli studi urbani, le disuguaglianze nell'accesso all'abitazione sono analizzate all'interno di cornici teoriche che riflettono le trasformazioni strutturali dello spazio urbano. In tale prospettiva, la casa non è più concepita esclusivamente come un bisogno materiale o un diritto sociale, ma emerge come un elemento centrale nei processi di distribuzione asimmetrica delle risorse urbane e nella riproduzione delle gerarchie socio-spaziali (Madden and Marcuse, 2016; Aalbers and Christophers, 2014). Questa lettura si inserisce nella tradizione della geografia critica urbana e dell'economia politica urbana, che evidenzia come la casa è trattata come un asset finanziario e uno strumento di accumulazione di capitale, anziché come un bene d'uso (Haila, 2015; Harvey, 2006; Hodgkinson, 2012; Rolnik, 2019; Smith, 1979). La crescente divergenza tra distribuzione dei

¹ La redazione dei paragrafi § 1, § 2 e § 4 è di Gaetana Del Giudice così come le parti relative al caso napoletano in § 3.1, § 3.2 e § 3.3. Le parti del caso palermitano, invece, sono da attribuirsi ad Alessia Ardizzone.

redditi e dinamiche dei valori immobiliari ha contribuito a produrre nuove forme di esclusione abitativa e a rafforzare la segmentazione territoriale delle opportunità (Arundel, 2017; Belotti and Arbaci, 2020; Forrest and Hirayama, 2018; Norris and Winston, 2011; Wind, 2016). Tale processo è stato ampiamente analizzato dagli studi sulla finanziarizzazione della casa e sulla rendita urbana, che evidenziano come tali dinamiche si siano scollegate dai fondamenti sociali e dal reddito, dando luogo a forme di polarizzazione territoriale e precarizzazione abitativa (Aalbers and Christophers, 2014; Pizzo, 2023; Ronald, 2008).

A livello europeo, questo processo è stato amplificato dalla progressiva erosione delle reti di protezione sociale e dalla ridefinizione neoliberale del welfare state (Brenner, Peck and Theodore, 2010). L'abitazione ha assunto un ruolo crescente come bene patrimoniale, trasformandosi in uno dei principali strumenti di accumulazione della ricchezza privata, in un contesto segnato dalla finanziarizzazione e dalla deregolazione del settore immobiliare (Aalbers and Christophers, 2014; Doling and Ronald, 2010). L'accesso differenziato alla proprietà si è rivelato determinante nella riproduzione intergenerazionale delle disuguaglianze, alimentando la frattura tra chi può accumulare valore attraverso la casa e chi resta intrappolato in forme abitative precarie o transitorie (Ronald, 2008; Arundel and Ronald, 2019).

Questo passaggio dall'abitazione come bene d'uso ad asset finanziario ha comportato una ridefinizione radicale dello statuto economico, politico e simbolico della casa. Nei sistemi abitativi neoliberali, la funzione sociale dell'abitare viene progressivamente subordinata alle logiche della possibilità di cattura di rendite differenziali, alimentando processi di selezione spaziale, esclusione e accumulazione per espropriazione (Harvey, 2006; Rolnik, 2019). Le abitazioni non sono più valorizzate in base al bisogno, ma secondo la loro capacità di generare rendita attraverso strumenti finanziari e aspettative speculative. La casa diventa così un dispositivo centrale della nuova «politica della produzione della rendita urbana», come teorizzato da Swynedouw et al. (2002), in cui si condensa la tensione tra valore d'uso collettivo e valore di scambio privato (Andreucci et al., 2017).

Tali dinamiche si manifestano con particolare intensità nei contesti semi-periferici dell'Europa meridionale, dove l'urbanizzazione è storicamente intrecciata alla centralità economica del settore edilizio e immobiliare. In paesi come Italia, l'assenza strutturale di un'edilizia sociale robusta e la centralità della proprietà privata hanno prodotto un modello abitativo fortemente patrimonializzato, ma anche profondamente diseguale (Allen, 2006; Poggio and Whitehead, 2017). La crisi finanziaria del 2008 ha agito come catalizzatore di tali fragilità, innescando una spirale di austerità, disinvestimento pubblico e apertura al capitale speculativo (Garcia, 2010; Schwartz, 2012;

Hadjimichalis, 2017). Il settore abitativo, tradizionalmente considerato strumento di sicurezza familiare, è diventato un terreno chiave di sperimentazione neoliberale, dove la disuguaglianza si manifesta in forme spaziali sempre più complesse. In questo scenario, l'accesso alla casa diventa sempre più una funzione del potere d'acquisto e della capacità patrimoniale, piuttosto che una risposta a un bisogno sociale.

Le città si riconfigurano, quindi, come dispositivi di estrazione e selezione, in cui la distanza tra valore simbolico, valore d'uso e valore di mercato si amplia (Arundel, 2017; Forrest and Hirayama, 2015). A questa condizione si aggiunge la trasformazione digitale dell'abitare, in cui piattaforme di intermediazione (es. Airbnb, property tech) operano come acceleratori della rendita urbana (Wachsmuth and Weisler, 2018; Ferreri and Vidal, 2022). Le abitazioni vuote o sottoutilizzate – soprattutto nei centri urbani storici – vengono mantenute fuori dal circuito residenziale per essere destinate ad usi turistici, speculativi o temporanei. In questo quadro, la casa perde progressivamente il suo carattere di infrastruttura pubblica e si configura come capitale liquido, inaccessibile o instabile per ampie fasce di popolazione (Gotham, 2009; Hodkinson, 2012).

Muovendo da questa cornice teorica e concettuale, la ricerca, attraverso un approccio quantitativo applicato alla costruzione della sezione sull'Abitare dell'Atlante², assume un taglio di indagine orientato a identificare alcune dimensioni strutturali e di base dell'abitare, che costituiscono i nodi centrali attraverso cui si articolano le disuguaglianze spaziali. All'interno dell'Atlante, prodotto nel quadro del PRIN, la dimensione tematica relativa alle dinamiche abitative è stata articolata attraverso indicatori e variabili specifiche. L'interpretazione degli indicatori individuati intende, dunque, costruire un primo quadro analitico capace di mettere in relazione la materialità dell'edilizia con le dinamiche economiche e i regimi proprietari che ne regolano l'accessibilità. A partire da questa impostazione, si delineano degli interrogativi analitici che orientano la costruzione del quadro concettuale e metodologico, offrendo una griglia interpretativa utile per l'indagine delle disuguaglianze abitative.

L'analisi si propone, in primo luogo, di illustrare in che modo la stratificazione storica del patrimonio edilizio incida sulla formazione e sulla persistenza delle disuguaglianze spaziali, evidenziando le relazioni tra storicità del costruito e processi di marginalizzazione urbana. Si intende inoltre esplorare la connessione tra lo stato di conservazione degli edifici, le forme di titolarità dell'abitazione e la presenza di vuoti abitativi, nella misura in cui

² La sezione di produzione cartografica dell'Atlante è a cura del gruppo di lavoro dell'unità di ricerca di Palermo. In particolare, la sezione dedicata all'Abitare è stata curata da Alessia Ardizzone.

questi elementi concorrono a definire condizioni differenziate di stabilità o vulnerabilità residenziale. Un ulteriore ambito di riflessione riguarda il disallineamento tra valore immobiliare e capacità reddituale, al fine di comprendere come tale divaricazione si traduca in nuove forme di esclusione. Infine, si pone attenzione alle modalità attraverso cui le disuguaglianze abitative si articolano nello spazio urbano, superando la tradizionale dicotomia centro/periferia e manifestandosi in configurazioni frammentate.

2. Metodologia di analisi

La metodologia adottata si basa su un approccio integrato, di tipo multi-scalare e multidimensionale, orientato a indagare le dimensioni eterogenee e i processi di produzione e riproduzione delle disuguaglianze abitative nelle città di Napoli e Palermo. Tali forme di disuguaglianza sociale, spaziale e materiale, spesso invisibili nelle statistiche aggregate o nelle letture amministrative convenzionali, diventano analizzabili e rappresentabili attraverso strumenti cartografici, indicatori tematici e analisi statistiche ad alta risoluzione. A partire dall'analisi delle mappe tematiche elaborate nell'Atlante – costruite su base empirica a partire da fonti ufficiali (Istat 2011, Agenzia delle Entrate, OMI) – il metodo propone una scomposizione territoriale e una lettura incrociata delle dimensioni analizzate. L'approccio adottato privilegia una lettura interpretativa qualitativa delle correlazioni spaziali, integrando osservazioni cartografiche con conoscenze morfologiche e socio-economiche delle aree urbane.

L'insieme integrato di dimensioni analitiche riguardano: l'epoca e la condizione del patrimonio edilizio, la forma di occupazione dell'abitazione (proprietà o affitto), lo stato di conservazione degli edifici, i valori immobiliari di mercato, la densità di abitazioni vuote e le condizioni reddituali medie. In particolare, l'indice di concentrazione degli edifici per stato di conservazione a livello di sezione censuaria consente di mappare le condizioni fisiche del patrimonio edilizio, distinguendo tra aree ben mantenute e zone con forte degrado strutturale. A ciò si affianca l'indice di concentrazione degli edifici ante 1945, che restituisce la distribuzione territoriale del patrimonio storico, offrendo una chiave di lettura sulla stratificazione urbana e sul potenziale (o la fragilità) legato all'edilizia d'epoca.

Un ulteriore indicatore chiave è l'indice di concentrazione delle abitazioni vuote, interpretato come proxy della disfunzione abitativa o della presenza di vuoti speculativi, capaci di influenzare dinamiche di esclusione e di selezione residenziale. Le forme di occupazione dell'abitazione, in particolare, sono analizzate nella loro distribuzione spaziale, evidenziando come

l'incidenza della proprietà privata o dell'affitto sia fortemente correlata a condizioni di stabilità o vulnerabilità abitativa. Completano il quadro due dimensioni economiche fondamentali: il reddito medio per il 2023, utile per misurare la capacità economica delle famiglie e il loro potenziale accesso al mercato della casa, e i valori immobiliari medi al metro quadro aggiornati al 2024 (fonte OMI), che riflettono le dinamiche di mercato e le logiche di valorizzazione immobiliare.

2.1. Unità spaziali di analisi

L'approccio multiscalare adottato consente di analizzare simultaneamente diversi livelli territoriali, ciascuno dei quali restituisce una specifica chiave di lettura dello spazio urbano. Le zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) segmentano il tessuto urbano secondo logiche di mercato e tipizzazione edilizia, restituendo un'indicazione dei valori immobiliari medi e della struttura funzionale delle aree. Le aree postali (CAP) sono state utilizzate per l'integrazione con basi di dati socio-demografici, quali reddito medio, mentre le sezioni censuarie costituiscono l'unità di maggiore dettaglio, indispensabile per un'analisi microterritoriale delle condizioni abitative e della vulnerabilità urbana (Istat, 2011). Questa articolazione a più livelli fornisce una cornice spaziale flessibile, capace di cogliere tanto le disuguaglianze strutturali quanto le discontinuità interne agli stessi quartieri. I dati, rilevati secondo queste differenti geometrie territoriali, sono stati georiferiti e proiettati sull'edificato residenziale delle città di Napoli e Palermo attraverso l'uso di strumenti GIS (Geographic Information System). Tale operazione ha consentito di spazializzare gli indicatori tematici – relativi a reddito, titolarità abitativa, conservazione edilizia, valori di mercato e vuoti abitativi – e di attribuire i valori puntualmente all'edificato destinato a uso residenziale, generando mappe ad alta risoluzione e permettendo una lettura localizzata degli indicatori.

2.2. Dimensioni delle disuguaglianze abitative e interpretazione degli indicatori

L'analisi cartografica proposta si fonda sull'identificazione di una serie di dimensioni strutturali dell'abitare, intese come assi fondamentali lungo i quali le disuguaglianze spaziali si articolano, si sedimentano e si riproducono nel tempo. Ciascuna di queste dimensioni è stata resa operativa attraverso specifici indicatori statistici e spaziali, selezionati per la loro capacità di restituire le condizioni materiali, economiche e sociali del tessuto urbano:

- 1) Stato di conservazione degli edifici (Indicatore: concentrazione degli edifici per stato di conservazione nelle sezioni censuarie). La percentuale di edifici in condizioni strutturali mediocri o pessime, calcolata per sezione censuaria, è un indicatore chiave della vulnerabilità materiale urbana, spesso correlata a marginalità socioeconomica. L'incrocio con i dati sulla storicità edilizia consente di distinguere tra patrimonio storico attivo e patrimonio degradato o residuale. Le aree con alta concentrazione di edifici in cattivo stato rappresentano zone critiche, dove l'assenza di interventi strutturali accentua la precarietà abitativa.
- 2) Epoca di costruzione del patrimonio edilizio (Indicatore: indice di concentrazione degli edifici ante 1945 per sezione censuaria). La quota di edifici costruiti prima del 1945, rilevata dai dati Istat (2011), costituisce un indicatore essenziale per mappare la presenza del patrimonio edilizio storico. Tale dimensione richiede una lettura duplice: se da un lato segnala potenziali valori storici e identitari, dall'altro evidenzia criticità legate a obsolescenza strutturale, alti costi di manutenzione e inadeguatezza funzionale. L'incrocio con altri indicatori, come stato di conservazione e titolarità dell'abitazione, permette di distinguere tra patrimoni valorizzati, sottoutilizzati o degradati, offrendo una chiave interpretativa delle disuguaglianze urbane connesse alla storicità del costruito.
- 3) Vuoti abitativi (Indice di concentrazione delle abitazioni vuote): L'indice di concentrazione delle abitazioni vuote, elaborato a partire dai dati censuari (Istat 2011), rappresenta un indicatore chiave per rilevare forme di disuso urbano, inefficienza abitativa o speculazione immobiliare. L'assenza di occupazione non è attribuibile unicamente al degrado fisico, ma spesso riflette una distorsione funzionale dell'abitare, in cui l'immobile viene sottratto all'uso stabile e destinato a logiche di rendita attesa, valorizzazione o sfruttamento turistico. In altri casi, il vuoto può derivare da abbandono, assenza di domanda abitativa o mancanza di interventi pubblici, può essere pubblico o privato, evidenziando uno dei paradossi più marcati della disuguaglianza urbana: la presenza di patrimonio potenzialmente abitabile che resta inutilizzato, mentre si acuisce l'esclusione dall'accesso al diritto all'abitare³.
- 4) Titolarietà dell'abitazione (Indicatore: distribuzione percentuale della titolarità dell'abitazione per sezione censuaria – Istat 2011). La percentuale

³ La coesistenza di patrimonio edilizio potenzialmente abitabile e disuso rappresenta uno dei segnali più evidenti di squilibrio territoriale, in cui il diritto all'abitare è subordinato a dinamiche di selezione e di esclusione. L'analisi di questo indicatore, incrociata con quelli relativi allo stato di conservazione e alla proprietà, consente di distinguere tra vuoti per degrado strutturale e vuoti strategici o speculativi, ponendo le basi per una riflessione sul mancato utilizzo sociale del patrimonio esistente e sulle politiche di riattivazione abitativa.

di famiglie residenti in alloggi di proprietà, rilevata a livello di sezione censuaria, costituisce un indicatore significativo della stabilità residenziale e della capacità di accesso al patrimonio immobiliare. Utilizzata come proxy della stabilità patrimoniale, questa variabile riflette il legame tra proprietà della casa, sicurezza abitativa e possibilità di accumulazione intergenerazionale⁴. La distribuzione spaziale della titolarità evidenzia disuguaglianze profonde nell'accesso alla casa, segnalando una polarizzazione tra territori patrimonializzati e aree in cui prevalgono forme abitative precarie o transitorie. Incrociato con indicatori relativi a reddito, stato di conservazione e abitazioni vuote, l'indicatore consente di individuare configurazioni urbane caratterizzate da vulnerabilità abitativa strutturale, dove l'erosione della proprietà si associa a condizioni di marginalità e instabilità, contribuendo alla costruzione di una città frammentata e diseguale.

- 5) Reddito medio 2023 (Indicatore: reddito medio per sezione CAP – MEF, Agenzia delle Entrate). Il reddito medio rappresenta un indicatore socio-economico fondamentale per misurare la capacità di accesso all'abitazione e il grado di vulnerabilità economica dei residenti. Calcolato a partire dai dati dichiarativi del 2023 forniti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) e riferito alle aree postali (CAP), l'indicatore restituisce una stima della distribuzione territoriale del reddito imponibile medio, utile per comprendere le disuguaglianze economiche su scala urbana. Letto in relazione ai valori immobiliari, alla titolarità abitativa e allo stato di conservazione degli edifici, il reddito medio assume un ruolo centrale nell'identificare le condizioni di accessibilità economica alla casa⁵.
- 6) Valori immobiliari medi 2024 (Indicatore: valore medio di mercato delle abitazioni al metro quadro, per zona OMI, secondo semestre 2024). L'indicatore dei valori immobiliari medi, elaborato a partire dai dati aggiornati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per il secondo semestre 2024, costituisce una variabile centrale per analizzare la pressione

⁴ Queste argomentazioni sono sviluppate, per il caso della città di Napoli, nel contributo di Del Giudice e De Leo (2025), attraverso la lente della relazione tra valori immobiliari e redditi, con particolare attenzione alla trasmissione intergenerazionale della ricchezza e al ruolo dell'abitazione come fonte di rendita. L'obiettivo è quello di collocare nello spazio urbano i meccanismi che danno origine a circoli virtuosi o viziosi di accumulazione immobiliare potenziale, mettendo in luce il ruolo di tali processi nella riproduzione delle disuguaglianze patrimoniali e spaziali.

⁵ Nei contesti in cui i redditi risultano bassi a fronte di prezzi di mercato elevati, si configurano situazioni di pressione abitativa, gentrificazione latente o esclusione residenziale. Viceversa, la compresenza di basso reddito e basso valore immobiliare può indicare forme di marginalità consolidata o segmenti del mercato esclusi da investimenti e politiche di rigenerazione.

del mercato residenziale e le dinamiche di polarizzazione economica tra i diversi contesti urbani. La sua articolazione per microzone consente di cogliere le disparità territoriali nei prezzi al metro quadro e di considerare l'impatto sull'accessibilità abitativa. In quanto componente particolarmente reattiva alle trasformazioni del mercato, il valore immobiliare è un indicatore sensibile ai processi di valorizzazione selettiva, gentrificazione e agli orientamenti degli investimenti, pubblici o privati. Letto in combinazione con variabili quali reddito medio, titolarità dell'abitazione e stato di conservazione del patrimonio edilizio, questo indicatore consente di delineare una geografia dell'esclusione, in cui il mercato immobiliare non si limita a rispecchiare le disuguaglianze esistenti, ma le amplifica e le riproduce, influenzando direttamente le condizioni di accesso alla casa e la qualità dell'abitare.

3. Rappresentazioni cartografiche delle disuguaglianze abitative

3.1. Stratificazione del patrimonio urbano: storicità, obsolescenza e riproduzione delle disuguaglianze

Il primo asse di analisi individua le stratificazioni temporali del patrimonio edilizio, utilizzando la datazione del costruito come chiave interpretativa per leggere le trasformazioni urbane e la riproduzione delle disuguaglianze spaziali. La distinzione tra edificato anteriore e posteriore al 1945 segna una cesura significativa non solo sul piano morfologico, ma anche su quello sociale e funzionale, distinguendo la città storica compatta dalle espansioni moderne e dai margini popolari. Lo stato di conservazione degli edifici è stato assunto dunque come indicatore dinamico, capace di cogliere non solo le condizioni materiali dell'abitare, ma anche il grado di cura, investimento e capacità di gestione della proprietà. La sovrapposizione tra edifici storici in buone e cattive condizioni mostra che la storicità del patrimonio non implica di per sé qualità, ma è la sua manutenzione e il contesto territoriale ad attivarne il potenziale.

Il patrimonio storico per il caso di Napoli – concentrato nei quartieri centrali e collinari occidentali del perimetro Unesco (Centro Antico, Advocata, Stella, Chiaia, Vomero) – non si configura in modo univoco come risorsa urbana. In effetti, le mappe sullo stato edilizio evidenziano questa cesura interna alla città storica (Fig. 1a e Fig. 2a): quartieri come Pendino, San Lorenzo, Advocata, Montecalvario, Sanità e Stella mostrano una significativa concentrazione di edifici in cattivo stato conservativo, spesso associati a vuoti abitativi, affitti informali e marginalità sociale, configurando un uso parziale, spesso

strumentale, del patrimonio storico, mentre altri segmenti centrali (Chiaia, Vomero, parte dell'Arenella) registrano livelli elevati di conservazione, domanda residenziale selettiva e alti valori immobiliari.

Nella fascia orientale e settentrionale (Ponticelli, Barra, San Giovanni a Teduccio, Scampia, Secondigliano), prevale invece un'edilizia popolare costruita tra gli anni Sessanta e Ottanta, segnata da scarsa manutenzione, bassa qualità costruttiva, limitate dotazioni infrastrutturali, bassi valori immobiliari, anche inferiori a 1.000€/mq, aree con vuoti abitativi, spesso espressione di abbandono o occupazioni informali e alta incidenza dell'affitto. Questi contesti rappresentano vere e proprie polarità della vulnerabilità abitativa, dove si combinano precarietà insediativa e forme di marginalizzazione storizzate. Particolarmente rilevanti sono i quartieri a composizione mista (Materdei, Arenella, Stella, San Lorenzo), dove edifici storici ben conservati convivono con edilizia in stato critico. In questi spazi si manifestano disuguaglianze intra-quartiere difficilmente leggibili attraverso gli strumenti statistici aggregati (es. le zone OMI).

Nel contesto palermitano (cfr. Fig. 1b e Fig. 2b), la stratificazione edilizia riflette una complessa sovrapposizione di epoche e funzioni, con un centro storico tra i più estesi d'Europa che presenta forti discontinuità spaziali e sociali. Quartieri come Ballarò, Vucciria, Kalsa e Albergheria mostrano un'elevata concentrazione di edifici storici in stato di degrado, spesso associati a fenomeni di abbandono, locazioni informali e vulnerabilità abitativa. In queste aree, la storicità del costruito si configura come elemento di fragilità piuttosto che di valorizzazione, alimentando processi di marginalizzazione e uso temporaneo del patrimonio.

Al contrario, zone come il Cassaro alto, via Roma e alcune porzioni della Zisa e del Politeama registrano interventi di riqualificazione, attrattività turistica e domanda residenziale selettiva, con conseguente aumento dei valori immobiliari e pressione sulla residenza stabile. Le periferie – tra cui Brancaccio, Sperone, ZEN e Borgo Nuovo – sono caratterizzate da edilizia pubblica e popolare degli anni Sessanta-Ottanta, con scarsa qualità costruttiva, limitate dotazioni e forte incidenza di vulnerabilità sociale.

Palermo evidenzia inoltre una forte polarizzazione interna, con quartieri a composizione mista dove coesistono immobili storici restaurati e fabbricati in condizioni critiche, generando disuguaglianze intra-urbane difficilmente rilevabili attraverso indicatori aggregati. La storicità del patrimonio, in questo contesto, agisce come dispositivo ambivalente: leva di valorizzazione in alcuni ambiti, stigma territoriale in altri, e terreno di speculazione nei processi di trasformazione urbana.

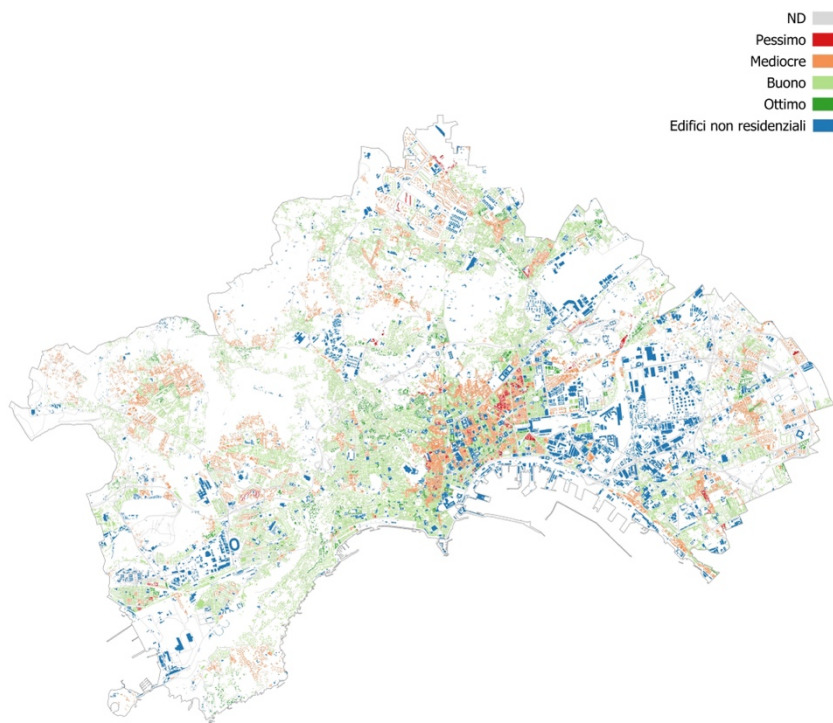


Fig. 1a – Napoli: Concentrazione degli edifici per stato di conservazione nelle sezioni censuarie. La cartografia illustra la distribuzione percentuale degli edifici secondo lo stato di conservazione, distinguendo le aree caratterizzate da maggiore vulnerabilità strutturale da quelle meglio mantenute. (Fonte: elaborazione di Alessia Ardizzone su dati Istat 2011).

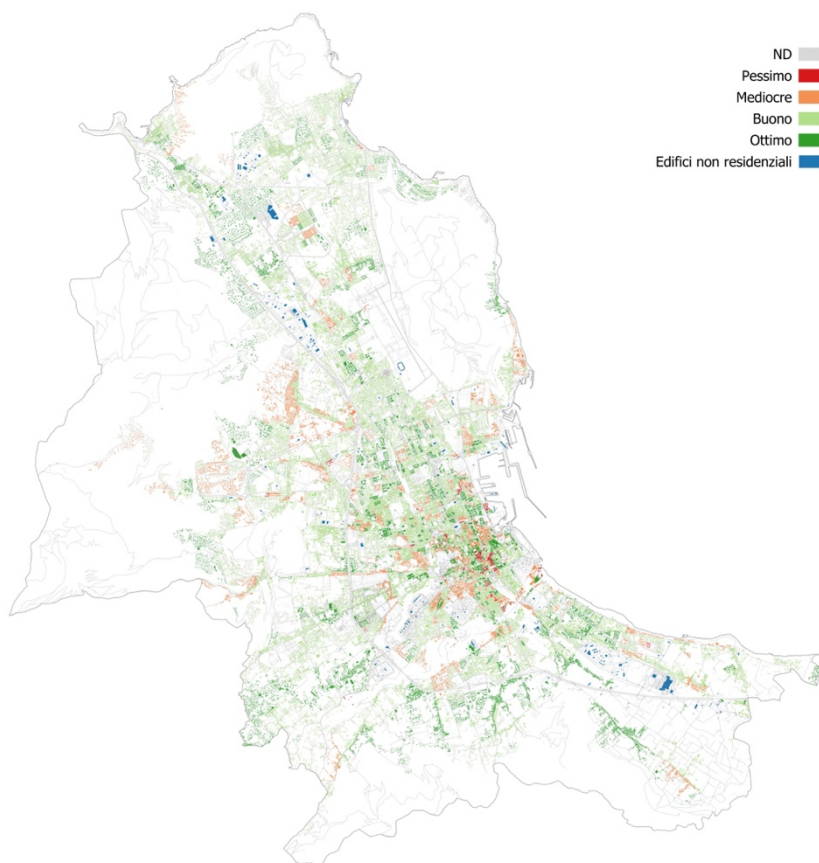


Fig. 1b – Palermo: Concentrazione degli edifici per stato di conservazione nelle sezioni censuarie. La cartografia illustra la distribuzione percentuale degli edifici secondo lo stato di conservazione, distinguendo le aree caratterizzate da maggiore vulnerabilità strutturale da quelle meglio mantenute. (Fonte: elaborazione di Alessia Ardizzone su dati Istat 2011).

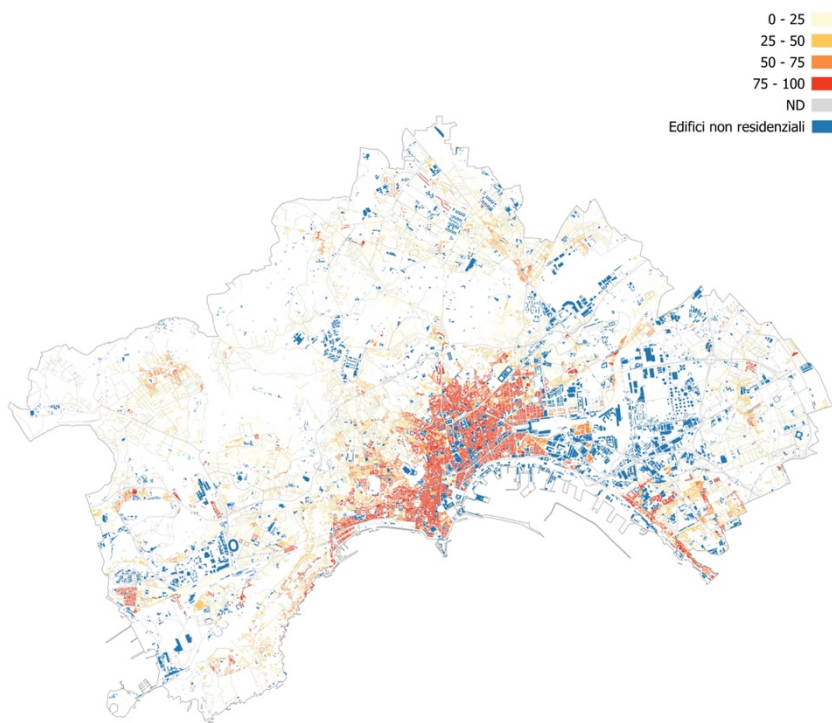


Fig. 2a – Napoli: Indice di concentrazione degli edifici ante 1945 per sezione censuaria. La cartografia mostra la distribuzione del patrimonio edilizio costruito prima del 1945, evidenziando la stratificazione storica e le aree di maggiore incidenza di edifici d'epoca. (Fonte: elaborazione di Alessia Ardizzone su dati Istat 2011).

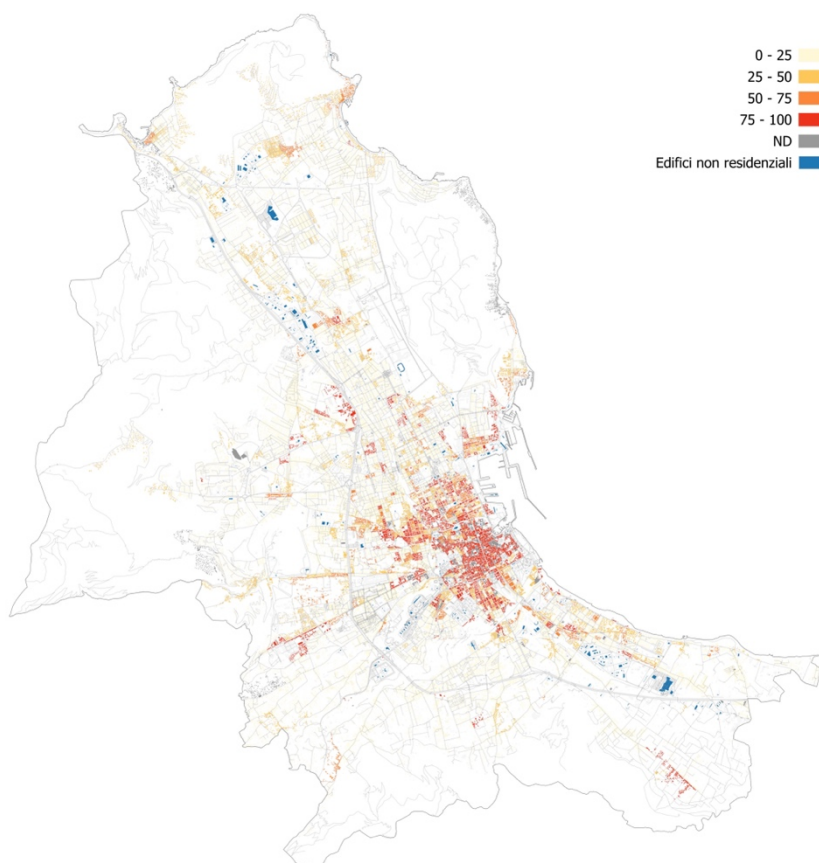


Fig. 2b – Palermo: Indice di concentrazione degli edifici ante 1945 per sezione censuaria. La cartografia mostra la distribuzione del patrimonio edilizio costruito prima del 1945, evidenziando la stratificazione storica e le aree di maggiore incidenza di edifici d'epoca. (Fonte: elaborazione di Alessia Ardizzone su dati Istat 2011).

3.2. Proprietà, affitto, case vuote: dinamiche della rendita e dell'esclusione

Un asse interpretativo centrale dell'analisi riguarda l'intersezione tra condizione proprietaria, stato conservativo del patrimonio edilizio e livelli di vuoto abitativo, che letta attraverso la micro-geografia delle sezioni censuarie supporta le indagini di come alcune porzioni del tessuto urbano, pur caratterizzate da edifici formalmente occupabili, siano segnate da condizioni strutturali compromesse o inserite in dinamiche di valorizzazione immobiliare selettiva, spesso innescate dai processi guidati da logiche di *rent-gap* e trasformazione funzionale dell'abitare⁶.

Una prima dimensione dell'analisi riguarda la condizione proprietaria dell'abitazione, intesa come indicatore di stabilità residenziale, capacità di accumulazione patrimoniale e barriera strutturale all'accesso alla casa. La scala fine dell'indagine consente di cogliere discontinuità intra-quartiere, mettendo in evidenza configurazioni contrastanti che spesso coesistono all'interno dello stesso tessuto urbano, restituendo una geografia frammentata delle forme di possesso e d'uso dello spazio residenziale.

A Napoli, le aree con alta incidenza della proprietà (oltre il 70%) si concentrano prevalentemente nei quartieri storicamente consolidati e ad alto valore immobiliare, mentre la "città dell'affitto" si distribuisce soprattutto nelle zone di edilizia recente o di bassa appetibilità di mercato, frequentemente caratterizzate da degrado edilizio, fragilità socioeconomica e, in alcuni casi, localizzate anche all'interno del perimetro UNESCO del centro storico (cfr. Fig. 3a).

Nei quartieri storici centrali – in particolare Pendino, San Lorenzo, Avvocata, Stella e Forcella – si alternano ambiti a prevalenza proprietaria e zone dominate dalla locazione, segnalando una coabitazione tra nuclei radicati e popolazioni vulnerabili, più esposte all'instabilità abitativa. Questi contesti sono soggetti a forti pressioni funzionali: l'aumento degli affitti brevi – in particolare nelle aree già caratterizzate da affollamento abitativo e diffusione di forme contrattuali informali – amplifica la pressione sul mercato residenziale e riflette un processo di progressiva

⁶ Neil Smith (1979) individua nella divergenza tra rendita effettiva (*actual rent*) e rendita potenziale (*potential rent*) un incentivo strutturale al reinvestimento del capitale immobiliare. Questo differenziale, noto come *rent gap*, spinge il capitale verso aree urbane dove i rendimenti immobiliari risultano inferiori rispetto al loro potenziale, generando processi di reinvestimento, aumento dei prezzi e sostituzione dei residenti (Slater, 2015). Recenti applicazioni della teoria analizzano il ruolo di Airbnb nella creazione di nuovi *rent gap* nel mercato degli affitti urbani. La piattaforma incentiva la conversione degli affitti residenziali in affitti turistici, aumentando la rendita potenziale anche per immobili affittati a lungo termine (Yrigoy, 2018). Inoltre, produce *rent gap* temporanei (*short-term rent gap*) senza necessità di ristrutturazione, accelerando i processi di valorizzazione e trasformazione degli usi residenziali (Wachsmuth and Weisler, 2018).

erosione della residenza stabile, soprattutto in prossimità dei principali assi turistici.

Al contrario, nei quartieri collinari del Vomero e dell'Arenella, si osserva una netta prevalenza della proprietà (>75%), associata a maggiore stabilità abitativa. Qui, l'elevata diffusione della proprietà coincide con alti valori immobiliari e bassa esposizione alla precarietà. Si delinea così una geografia della sicurezza residenziale strettamente legata alla forma del possesso. Nelle periferie popolari – come Scampia, Ponticelli, Secondigliano, Barra, San Giovanni a Teduccio – emerge una stratificazione interna complessa, con sezioni caratterizzate da proprietà privata e altre dominate dall'affitto, spesso correlate alla presenza di edilizia residenziale pubblica (ERP).

Infine, la disomogeneità interna ai quartieri – come nel caso della Sanità, di Barra o della zona di Poggioreale – evidenzia come la vulnerabilità abitativa non si distribuisca in modo omogeneo tra centro e periferia, ma si manifesta in configurazioni microterritoriali. D'altra parte, l'analisi della densità delle abitazioni vuote, condotta attraverso le sezioni censuarie, evidenzia una distribuzione disomogenea e articolata del fenomeno. Le principali evidenze segnalano un'elevata concentrazione di alloggi non occupati nel centro storico – in particolare nei quartieri di Pendino, San Lorenzo, Avvocata, Stella e Forcella – in corrispondenza delle aree con maggiore incidenza di edifici costruiti prima del 1945. In questi contesti, la storicità del costruito non si traduce in valorizzazione residenziale, ma alimenta dinamiche di sotto-utilizzo funzionale: un patrimonio potenzialmente abitabile resta inespresso, in attesa di processi selettivi di capitalizzazione e forme di uso temporaneo, anziché essere reintegrato nel circuito della residenza stabile.

Al contrario, nelle periferie orientali e settentrionali – come Ponticelli, Barra, Secondigliano e Scampia – il disuso residenziale assume caratteristiche differenti, connesse al degrado edilizio, alla scarsa qualità costruttiva e al disinvestimento pubblico. Qui il vuoto si configura come effetto strutturale dell'inadeguatezza abitativa, anche in presenza di una domanda non soddisfatta. Alcune aree collinari e semicentrali, come Soccavo, Pianura e Miano, mostrano invece una presenza discontinua di spazi inutilizzati, espressione di stratificazioni urbane irrisolte, esclusione sociale e instabilità abitativa.

Il confronto con le mappe tematiche rafforza tale lettura: la sovrapposizione con la mappa degli edifici costruiti prima del 1945 (Fig. 2a) conferma la relazione tra vuoti e storicità edilizia nei quartieri centrali. La mappa dello stato di conservazione (Fig. 1a) evidenzia il legame tra inutilizzo e degrado materiale; mentre la mappa della condizione proprietaria mostra come le aree a prevalenza di affitto – più esposte alla mobilità e alla vulnerabilità abitativa – coincidano con quelle a maggiore incidenza di vuoti, suggerendo un'interazione profonda tra instabilità del diritto d'uso e deterioramento fisico degli immobili. In tali contesti, la presenza di spazi non abitati non è dovuta alla carenza di alloggi, bensì

all'inaccessibilità economica o funzionale, in assenza di strategie pubbliche efficaci. Si delineano due dinamiche coesistenti. Nei centri storici, l'inattività residenziale è connessa sia a strategie speculative, sia all'inaccessibilità del mercato degli affitti rispetto ai livelli reddituali locali. Nelle periferie, invece, il disuso deriva principalmente dal degrado fisico del patrimonio edilizio, dalla svalutazione immobiliare e dalla persistente assenza di interventi pubblici di riqualificazione.

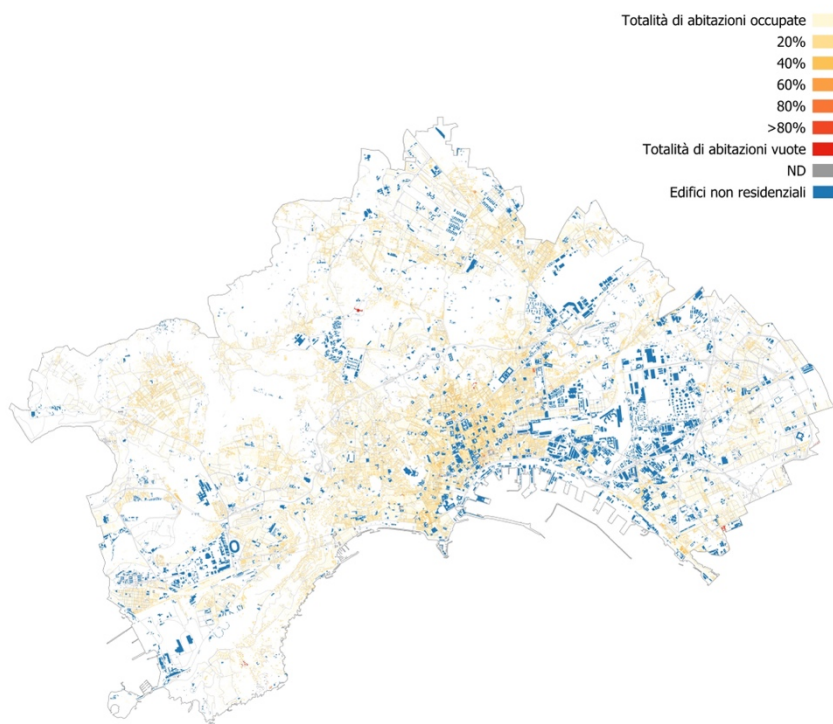


Fig. 3a – Napoli: Indice di concentrazione delle abitazioni vuote. La cartografia rappresenta la distribuzione territoriale degli alloggi non occupati, interpretati come indicatori di disuso, inefficienza abitativa o potenziale speculativo. (Fonte: elaborazione di Alessia Ardizzone su dati Istat 2011).

A Palermo, l'intersezione tra condizione proprietaria, stato conservativo del patrimonio edilizio e vuoto abitativo si manifesta con intensità e articolazioni specifiche. Il centro storico, tra i più estesi d'Europa, presenta una forte disomogeneità interna: quartieri come Ballarò, Albergheria, Vucciria e Kalsa mostrano una significativa incidenza di edifici costruiti prima del 1945, spesso in stato di conservazione critico e soggetti a fenomeni di sottoutilizzo residenziale. In queste aree, la storicità del costruito non si traduce in stabilità abitativa, ma alimenta dinamiche di uso temporaneo, locazioni informali e processi di valorizzazione selettiva, innescati da pressioni turistiche e logiche di *rent-gap*.

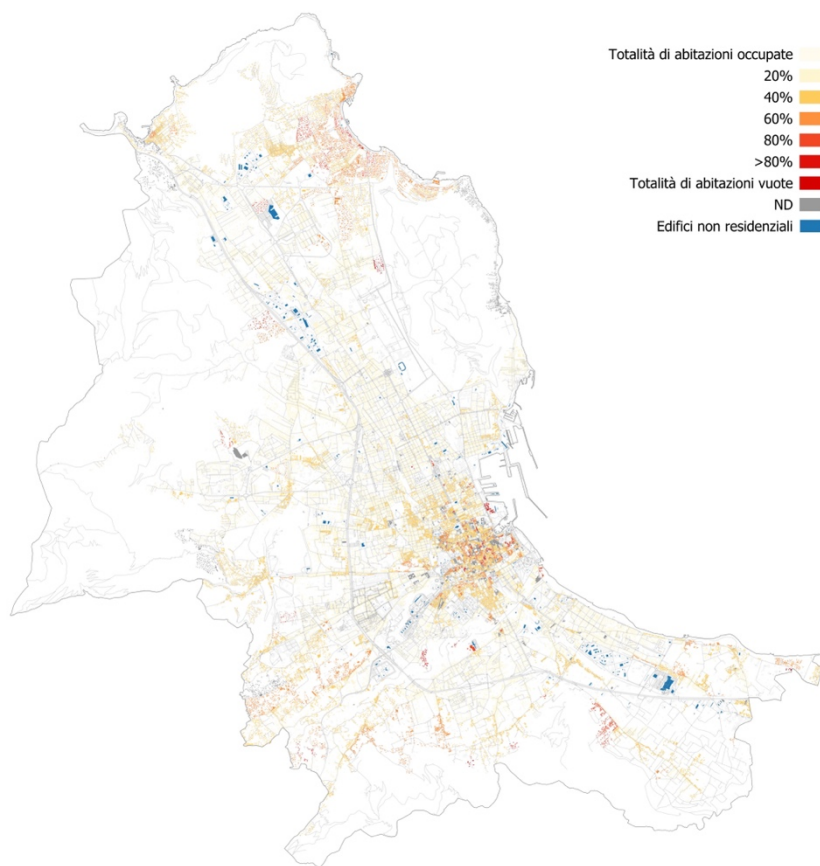


Fig. 3b – Palermo: Indice di concentrazione delle abitazioni vuote. La cartografia rappresenta la distribuzione territoriale degli alloggi non occupati, interpretati come indicatori di disuso, inefficienza abitativa o potenziale speculativo. (Fonte: elaborazione di Alessia Ardizzone su dati Istat 2011).

La condizione proprietaria (Fig. 4b) si distribuisce in modo frammentato: mentre alcune sezioni censuarie del centro storico registrano una prevalenza della locazione, altre – soprattutto nelle aree riqualificate come il Cassaro alto e via Roma – mostrano una maggiore incidenza della proprietà privata, associata a valori immobiliari crescenti e stabilità residenziale. Tuttavia, anche all'interno del perimetro UNESCO, si osservano configurazioni microterritoriali di vulnerabilità, dove l'inaccessibilità economica e il degrado edilizio ostacolano l'integrazione del patrimonio nel circuito della residenza stabile.

Le periferie palermitane – come Brancaccio, Sperone, ZEN, Borgo Nuovo e Bonagia – sono caratterizzate da edilizia residenziale pubblica e popolare, con una distribuzione mista tra proprietà e affitto. In questi contesti, il vuoto abitativo assume forme strutturali, legate alla scarsa qualità costruttiva, al disinvestimento pubblico e alla svalutazione immobiliare. La presenza di alloggi non occupati non è riconducibile a una carenza di domanda, ma piuttosto all'inadeguatezza funzionale e all'assenza di politiche abitative efficaci.

Il confronto con le mappe tematiche locali conferma la correlazione tra edifici storici, degrado conservativo e vuoto abitativo nei quartieri centrali, mentre nelle periferie il disuso residenziale si lega più direttamente alla fragilità infrastrutturale e alla precarietà socioeconomica. Anche in aree semi-centrali come la Zisa, Olivella e il Capo, si rileva una coesistenza di immobili restaurati e fabbricati in stato critico, generando disuguaglianze intra-quartiere difficilmente leggibili attraverso indicatori aggregati.

Palermo, dunque, riflette pienamente le dinamiche descritte: la presenza di un patrimonio edilizio formalmente occupabile ma funzionalmente inesperto, la frammentazione delle forme di possesso, la pressione turistica e la debolezza delle politiche pubbliche concorrono alla riproduzione delle disuguaglianze urbane. In questo scenario, le pratiche di resistenza e rinegoziazione dell'abitare – portate avanti da reti locali e movimenti per la casa – assumono un ruolo cruciale nel contrastare l'esclusione abitativa e nel riattivare il significato sociale dello spazio residenziale.

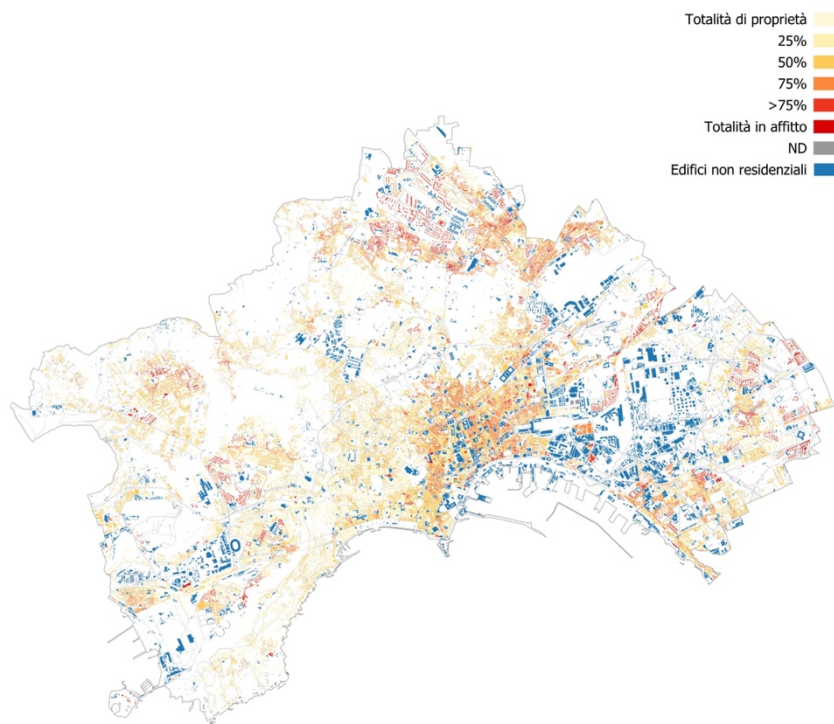


Fig. 4a – Napoli: Distribuzione percentuale della titolarità dell’abitazione per sezione censuaria. La cartografia illustra la distribuzione spaziale delle famiglie residenti in alloggi di proprietà o in affitto, evidenziando differenze di stabilità e vulnerabilità abitativa. (Fonte: elaborazione di Alessia Ardizzone su dati Istat 2011).

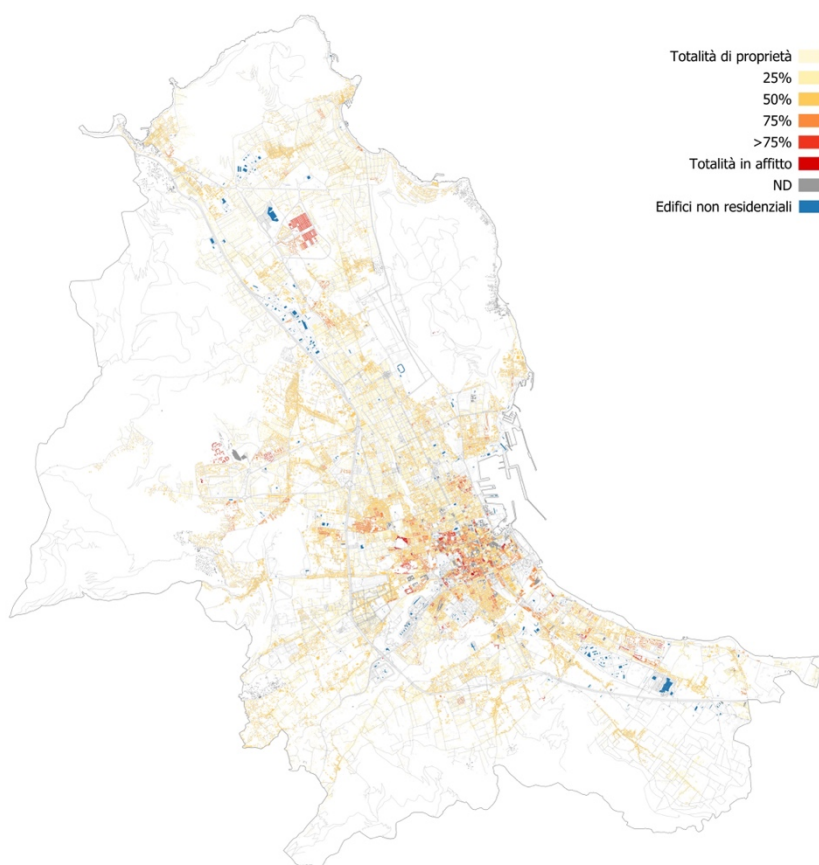


Fig. 4b – Palermo: Distribuzione percentuale della titolarità dell'abitazione per sezione censuaria. La cartografia illustra la distribuzione spaziale delle famiglie residenti in alloggi di proprietà o in affitto, evidenziando differenze di stabilità e vulnerabilità abitativa. (Fonte: elaborazione di Alessia Ardizzone su dati Istat 2011).

3.3. Valori immobiliari e capacità reddituale

Il confronto tra la mappa dei redditi medi per CAP e quella dei valori immobiliari medi OMI rivela un'evidente eterogeneità territoriale nell'accesso all'abitare per la città di Napoli. L'analisi si basa sull'integrazione di due mappe tematiche a scala urbana: la mappa dei redditi medi annui per CAP al 2023 (Fig. 5a) e quella dei valori immobiliari medi OMI del 2024 per microzona (Fig. 6a), lette al fine di individuare disallineamenti tra capacità reddituale e valore di mercato dell'abitazione.

Le aree collinari, come il Vomero e Posillipo, si distinguono per una composizione urbana più recente, ben mantenuta, e una bassa densità di edificato pre-1945. Nonostante la presenza di alcuni nuclei storici, queste zone sono caratterizzate da una configurazione morfologica omogenea, associata a valori immobiliari medi (OMI) tra i più alti della città, compresi tra 3.700 e 4.700€/mq. A ciò si affiancano livelli di reddito che superano spesso i 40.000€, come mostrato dalla mappa dei redditi medi per CAP. Questa coerenza tra reddito e valore di mercato contribuisce a consolidare la funzione residenziale di tipo patrimoniale e selettivo di questi territori, configurandoli come veri e propri spazi dell'esclusività.

L'accesso alla casa risulta regolato da soglie economiche elevate, sostenute da una struttura proprietaria solida e da un'economia familiare stabile. In tali contesti, il rapporto tra valore immobiliare e capacità reddituale è equilibrato, alimentando un ciclo virtuoso di conservazione e valorizzazione urbana. Nel centro storico, al contrario, la relazione tra reddito e valore si fa più ambigua e strutturalmente disallineata. Quartieri come San Lorenzo, Avvocata, Stella e Materdei e Montecalvario presentano redditi medi annui spesso inferiori ai 20.000€, ma valori immobiliari compresi tra 2.700 e 3.700€/mq. Tale scarto evidenzia una forte discrepanza tra capacità economica delle famiglie residenti e costo dell'abitare, indicando una dinamica di valorizzazione non sostenuta dalla domanda locale. In questi ambiti, la funzione abitativa viene progressivamente sostituita da logiche di redditività temporanea che generano tensioni crescenti sul mercato e innescano processi di espulsione delle fasce popolari, con il rischio concreto di sostituzione sociale.

Ancora diversa è la situazione nelle periferie popolari e industriali – Ponticelli, Scampia, Secondigliano, Barra, S. Giovanni – dove si registra una certa coerenza tra bassi valori immobiliari (spesso inferiori a 2.200€/mq) e redditi al di sotto dei 16.000€. Tuttavia, questo allineamento non esprime una condizione di equilibrio abitativo, bensì riflette una marginalità strutturale e un processo di devalorizzazione funzionale del patrimonio residenziale. In queste aree, la casa non costituisce più un bene patrimoniale e l'accesso all'abitare è formalmente garantito, ma in condizioni di forte vulnerabilità, dove la qualità urbana è compromessa.

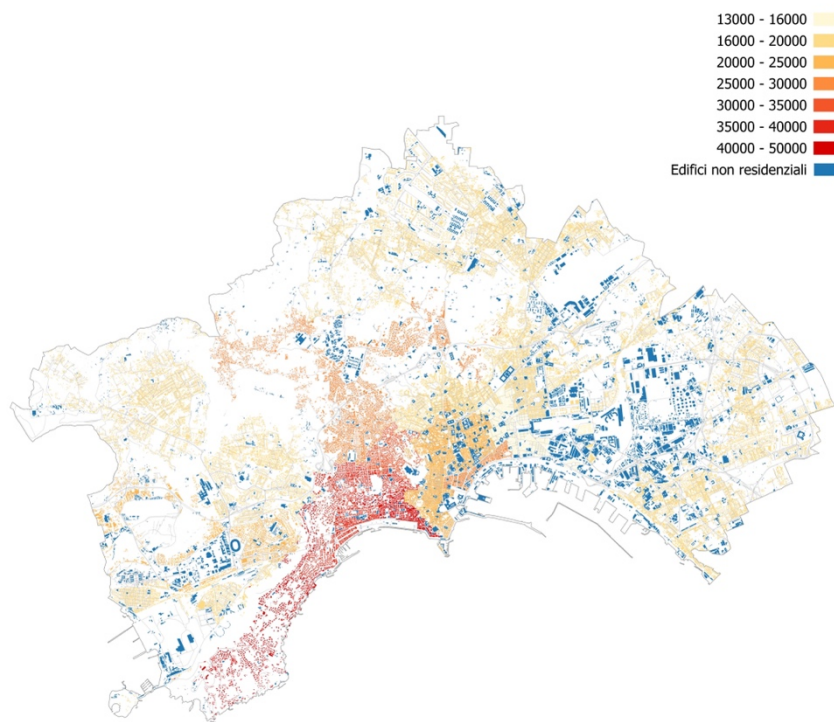


Fig. 5a – Napoli: Reddito medio, 2023. La cartografia evidenzia la distribuzione del reddito medio imponibile per area CAP, restituendo le disuguaglianze socioeconomiche a scala urbana. (Fonte: elaborazione di Alessia Ardizzone su dati MEF – Agenzia delle Entrate 2023).

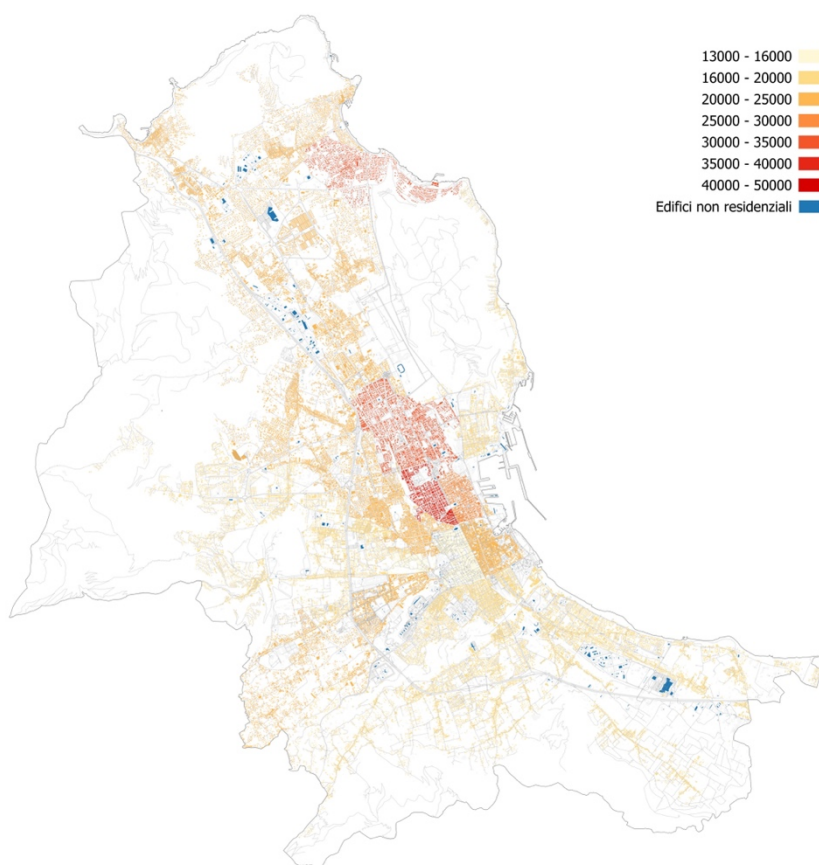


Fig. 5b – Palermo: Reddito medio, 2023. La cartografia evidenzia la distribuzione del reddito medio imponibile per area CAP, restituendo le disuguaglianze socioeconomiche a scala urbana. (Fonte: elaborazione di Alessia Ardizzone su dati MEF – Agenzia delle Entrate 2023).

Particolarmente critiche risultano le zone semicentrali a reddito medio-basso – come Montesanto, Materdei, Forcella – che si collocano in una fascia intermedia sia per valori immobiliari (2.500-3.500€/mq) sia per redditi (18.000-22.000€/anno). Qui, l’aumento dei prezzi non è accompagnato da un incremento proporzionale della capacità economica delle famiglie, rendendo l’abitazione progressivamente inaccessibile. In tali contesti si manifesta con evidenza l’effetto di pressioni esterne (turismo, piattaforme digitali,

microinvestimenti), che tendono a trasformare l'uso abitativo in funzione economica temporanea, generando nuove forme di precarietà residenziale.

L'analisi delle microzone OMI, concepite per essere formalmente omogenee, rivela in realtà forti discontinuità interne, soprattutto nei quartieri storici. A parità di tipologia edilizia, si registrano variazioni significative dovute allo stato di conservazione, alla presenza di abitazioni vuote e alla diversa pressione del mercato.

In sintesi, il confronto tra la mappa dei redditi medi per CAP e quella dei valori immobiliari medi OMI ha permesso di evidenziare una significativa eterogeneità territoriale nell'accesso all'abitare, articolata secondo tre principali configurazioni. In primo luogo, si individuano zone di allineamento – come Vomero, Posillipo e Chiaia – dove la corrispondenza tra elevata capacità economica e alti valori di mercato contribuisce a rafforzare la selettività residenziale e il carattere esclusivo di questi ambiti urbani.

In secondo luogo, emergono aree di pressione abitativa, in particolare nei quartieri storici centrali come San Lorenzo, Avvocata o Montecalvario, dove si osserva un forte disallineamento strutturale: i valori immobiliari, pur elevati, non sono sostenibili per la popolazione residente, evidenziando l'ingresso di dinamiche di valorizzazione estrattiva – affitti brevi, gentrificazione, turismo abitativo – che erodono la residenza stabile e mettono a rischio la permanenza delle fasce più fragili. Infine, le periferie popolari – Ponticelli, Scampia, Secondigliano – mostrano una relativa coerenza tra basso reddito e basso valore patrimoniale, ma in un quadro di marginalità consolidata, in cui l'abitazione perde ogni funzione di investimento e assume un carattere precario e residuale.

Questa lettura conferma che il mercato immobiliare a Napoli si comporta come un meccanismo selettivo, fortemente disallineato rispetto alla capacità reddituale reale. Esso non solo amplifica le disuguaglianze socio-spaziali, ma contribuisce alla formazione di geografie frammentate dell'abitare, attraverso processi differenziati di valorizzazione, disinvestimento e esclusione. Tali dinamiche producono una geografia diseguale dell'abitare, in cui il valore immobiliare non corrisponde sempre al valore sociale o all'effettiva accessibilità della residenza.

Nella città di Palermo, l'analisi incrociata tra redditi medi per CAP (Fig. 5b) e valori immobiliari OMI (Fig. 6b) evidenzia una struttura urbana altrettanto frammentata, con forti disallineamenti tra capacità reddituale e valore di mercato dell'abitazione. Il centro storico – comprendente quartieri come Ballarò, Albergheria, Vucciria e Kalsa – presenta valori immobiliari medi compresi tra 1.500 e 2.500€/mq, a fronte di redditi annui spesso inferiori ai 18.000€. In queste aree, la storicità del costruito non si traduce in stabilità residenziale, ma alimenta dinamiche di valorizzazione estrattiva, con una crescente incidenza di locazioni brevi, affitti informali e uso turistico dell'abitazione. Il

disallineamento tra reddito e valore immobiliare genera tensioni abitative e rischi di sostituzione sociale, soprattutto nei pressi dei principali assi monumentali e delle aree soggette a riqualificazione.

Al contrario, zone semicentrali e collinari come il Politeama, via Roma, il Cassaro alto e alcune porzioni della Zisa mostrano una maggiore coerenza tra reddito e valore patrimoniale, con redditi medi superiori ai 25.000€ e valori immobiliari tra 2.800 e 3.500€/mq. In questi ambiti, la funzione residenziale si consolida attraverso una struttura proprietaria più solida e una domanda abitativa selettiva, sostenuta da processi di gentrificazione e da una crescente pressione turistica.

Le periferie – tra cui Brancaccio, Sperone, ZEN, Borgo Nuovo e Bonagia – si collocano in una fascia di coerenza tra basso reddito (inferiore ai 16.000€ annui) e bassi valori immobiliari (spesso sotto i 1.500€/mq). Tuttavia, come nel caso napoletano, questa coerenza non rappresenta una condizione di equilibrio, bensì riflette una marginalità strutturale, dove l’abitazione perde la sua funzione patrimoniale e si configura come spazio precario, segnato da degrado edilizio, disinvestimento pubblico e vulnerabilità sociale.

Anche in aree a reddito medio-basso come la Zisa, il Capo e Olivella, si osservano dinamiche di pressione abitativa: l’aumento dei valori immobiliari non è accompagnato da un incremento proporzionale della capacità economica delle famiglie residenti, generando una progressiva inaccessibilità dell’abitare. In questi contesti, l’ingresso di microinvestimenti, piattaforme digitali e turismo residenziale tende a trasformare l’uso abitativo in funzione economica temporanea, con effetti di precarizzazione e frammentazione sociale.

In sintesi, Palermo conferma le traiettorie osservate nel caso napoletano: il mercato immobiliare si comporta come un dispositivo selettivo, disallineato rispetto alla capacità reddituale reale, e contribuisce alla produzione di una geografia diseguale dell’abitare. Le dinamiche di valorizzazione, disinvestimento e esclusione si articolano secondo configurazioni territoriali specifiche, dove il valore immobiliare non coincide con l’effettiva accessibilità residenziale, ma riflette processi di polarizzazione socio-spaziale e di erosione della funzione abitativa stabile.

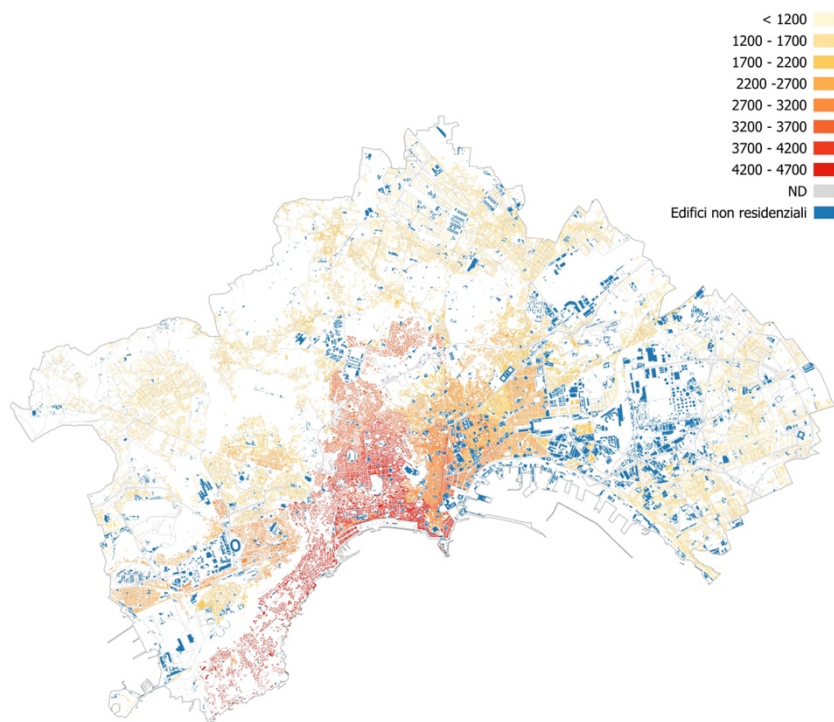


Fig. 6a – Napoli: Valori immobiliari medi (€/mq), 2024. La cartografia mostra i valori medi di mercato delle abitazioni per zona OMI, evidenziando le disparità territoriali dei prezzi immobiliari. (Fonte: elaborazione di Alessia Ardizzone su dati OMI 2024).

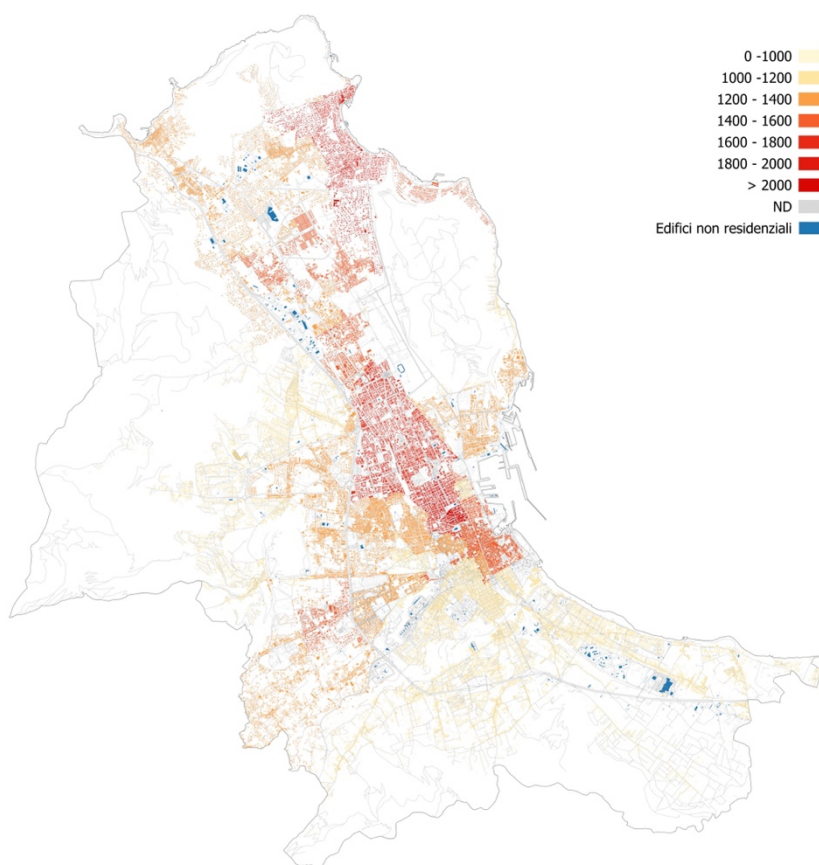


Fig. 6b – Palermo: Valori immobiliari medi (€/mq), 2024. La cartografia mostra i valori medi di mercato delle abitazioni per zona OMI, evidenziando le disparità territoriali dei prezzi immobiliari. (Fonte: elaborazione di Alessia Ardizzone su dati OMI 2024).

4. Criticità metodologico-interpretative, nodi strutturali dell’analisi e implicazioni per le politiche

L’analisi presenta una serie di criticità metodologiche e interpretative che riflettono i limiti strutturali delle fonti disponibili e la complessità dei fenomeni abitativi contemporanei. Uno dei limiti strutturali riguarda la disomogeneità temporale delle fonti utilizzate: i dati censuari relativi alla titolarità

dell'abitazione e al numero di abitazioni vuote (Istat, 2011) risultano ormai datati rispetto ai dati immobiliari e reddituali più recenti (OMI 2024, MEF 2023). Questo scarto temporale può generare distorsioni analitiche, soprattutto nei contesti soggetti a rapida trasformazione – come i quartieri storici centrali di Napoli – dove i processi di turistificazione hanno prodotto mutamenti significativi nel profilo socio-demografico e funzionale.

Ad esempio, i quartieri di Avvocata, San Lorenzo e Montecalvario, pur presentando ancora indicatori di vulnerabilità abitativa nel 2011, sono oggi al centro di dinamiche di valorizzazione selettiva legate alla crescita del turismo e degli investimenti immobiliari speculativi (Tonetta, 2020; Del Giudice, 2022; Esposito, 2023, Comune di Napoli, 2025). L'uso di dati non sincronizzati può quindi sottostimare o distorcere l'entità di tali fenomeni⁷.

La multiscalarità dell'approccio, pur offrendo una lettura articolata del territorio, si confronta con l'eterogeneità metodologica delle fonti, che utilizzano differenti geometrie territoriali (sezioni censuarie, CAP, zone OMI) e non sempre consentono una piena integrazione analitica. Inoltre, le scale statistiche convenzionali – come le medie zonali – risultano spesso inadeguate a cogliere le disuguaglianze interne alle configurazioni miste, dove coesistono segmenti edilizi e sociali eterogenei. In tali contesti ibridi, le letture aggregate rischiano di semplificare le dinamiche urbane, occultando fenomeni localizzati. Questi limiti impongono la necessità di affiancare alla lettura quantitativa una riflessione critica sugli strumenti e sulle scale analitiche adottate, per evitare distorsioni interpretative e rafforzare la capacità esplicativa dell'analisi territoriale.

A partire dalle analisi effettuate, in conclusione, si può rilevare che sono molteplici i nodi che concorrono a definire l'architettura diseguale dell'abitare urbano. In primo luogo, emerge la diffusione di una precarietà abitativa strutturale, prodotta dall'intersezione tra redditi bassi, instabilità contrattuale e cattive condizioni edilizie che colpisce in modo particolare le fasce più vulnerabili – famiglie a basso reddito, studenti, migranti – e configura un sistema abitativo segnato da discontinuità e vulnerabilità endemica. Un secondo nodo riguarda l'accesso diseguale alla proprietà, che si manifesta attraverso la polarizzazione tra territori patrimonializzati, a prevalenza proprietaria e ad alto valore immobiliare, e aree in cui dominano forme insediative precarie, in affitto o informali. Tale polarizzazione si traduce in una distribuzione asimmetrica della stabilità residenziale e della capacità di accumulazione, rafforzando la segmentazione dello spazio urbano.

Un terzo elemento strutturale è rappresentato dal disallineamento

⁷ Per mitigare questi effetti, risulta necessario adottare strategie di triangolazione metodologica (comparazioni storiche, analisi qualitative, indagini sul campo) e prospettive longitudinali, capaci di cogliere le trasformazioni in atto e le discontinuità temporali.

crescente tra valore immobiliare e condizioni materiali dell'abitare: in molte aree ad alto valore simbolico e turistico, le condizioni edilizie risultano critiche, generando uno scarto profondo tra valore di scambio e valore d'uso. Questa divergenza è spesso legata alla funzione estrattiva assunta dall'abitazione, che, anziché rispondere a un bisogno sociale, diventa leva per la produzione di rendita attraverso l'affitto breve, la valorizzazione o la sottrazione dal circuito abitativo.

Un ulteriore elemento critico è rappresentato dai cosiddetti vuoti abitativi "funzionali": si tratta di immobili non occupati non a causa della loro inadeguatezza strutturale, bensì per scelte deliberate legate a strategie speculative, all'attesa di future valorizzazioni o alla destinazione a usi temporanei. Questo fenomeno, tutt'altro che marginale, si configura come un meccanismo sistemico di produzione dell'esclusione, soprattutto quando si sovrappone a condizioni di fragilità socioeconomica e a contesti segnati da instabilità insediativa.

Il vuoto abitativo, in questi casi, non si riduce a una mera sospensione d'uso, ma assume la forma di un dispositivo attivo nella riproduzione delle disuguaglianze urbane: esso contribuisce a consolidare circuiti di esclusione, in cui l'abitazione si trasforma in barriera all'accesso e in strumento di selezione territoriale. La compresenza di vulnerabilità diffuse e bassa incidenza della proprietà privata rafforza ulteriormente questo processo, alimentando un modello urbano profondamente diseguale.

D'altra parte, di fronte alla pressione esercitata dalla rendita immobiliare e ai processi di ristrutturazione urbana neoliberale, è fondamentale includere nel quadro analitico le forme di agency locale, ovvero le pratiche attraverso cui soggetti individuali e collettivi resistono, reinterpretono e rinegoziano le condizioni dell'abitare. In particolare, i movimenti per la casa e le reti di mutualismo territoriale attivano strategie quotidiane di sopravvivenza e di riappropriazione dello spazio abitativo, opponendosi alle logiche espulsive del mercato. Queste pratiche non solo evidenziano la dimensione conflittuale dell'abitare, ma ne affermano la natura relazionale e politica, configurando forme alternative di uso e gestione dello spazio, spesso in rottura con i modelli proprietari dominanti (Mattiucci, 2024). In numerosi quartieri di Napoli si osservano pratiche di coabitazione solidale, reti di mutuo soccorso abitativo e occupazioni a fini residenziali che si configurano come forme attive di resistenza alla precarietà abitativa (si veda il contributo di Mattiucci C. in questo volume). Tali esperienze di agency territoriale mettono in luce la necessità di interpretare le disuguaglianze nell'accesso alla casa non solo come esito di processi strutturali, ma anche come terreno di conflitto e di produzione sociale dello spazio. Le disuguaglianze spaziali, in questo senso, vengono quotidianamente negoziate, contrastate e trasformate attraverso pratiche collettive.

Alla luce delle dinamiche analizzate nei contesti di Napoli e Palermo, si evidenzia la centralità delle politiche abitative urbane nel contrastare gli effetti disgreganti prodotti dalla rendita urbana e dalla patrimonializzazione dell'abitare in favore di visioni capaci di riconoscere l'abitare come dimensione relazionale, collettiva e profondamente politicizzata.

Le politiche urbane dovrebbero pertanto: contenere gli effetti espulsivi della rendita e dei processi di gentrificazione, attraverso strumenti regolativi come zonizzazioni anti-speculative e agevolazioni d'uso residenziale; promuovere modelli abitativi alternativi, non patrimonializzabili, che mettano al centro il valore d'uso dell'abitazione, come le pratiche di cooperative di abitanti, di cohousing sociale e le agenzie pubbliche per la casa; valorizzare le pratiche emergenti di mutualismo e solidarietà abitativa, riconoscendo le forme di agency territoriale come risorse generative per un nuovo welfare urbano; rafforzare la dimensione territoriale delle politiche, attraverso interventi mirati a livello micro-urbano, capaci di leggere la frammentazione e le disuguaglianze spaziali come effetti reticolari da mappare e affrontare in modo integrato (Balmer and Bernet, 2015; Ferreri and Vidal, 2022; Madden and Marcuse, 2016).

In conclusione, sebbene ancorate a contesti specifici, le analisi proposte dalla ricerca delineano traiettorie interpretative trasferibili e utili a orientare l'azione pubblica in altri ambiti urbani dell'Europa meridionale, accomunati da strutture abitative analoghe e da processi convergenti di finanziarizzazione, polarizzazione socio-spaziale e precarizzazione residenziale.

Riferimenti bibliografici

- Aalbers M.B. and Christophers B. (2014), "Centering housing in political economy", *Housing, Theory and Society*, 31, 4, 373-394.
- Allen J. (2006), "Welfare regimes and housing systems: A European comparison", *International Journal of Housing Policy*, 6, 3, 251-277.
- Allen J., Barlow J., Leal J., Maloutas T. and Padovani L., eds. (2004), *Housing and welfare in Southern Europe*, Wiley Blackwell, Hoboken.
- Andreucci A., Garcia-Lamarca M., Wedekind J. and Swyngedouw E. (2017), "Value grabbing: A political ecology of rent", *Capitalism, Nature, Socialism*, 28, 3, 28-47.
- Arundel R. (2017), "Equity inequity: Housing wealth inequality, inter- and intra-generational divergences, and the rise of private landlordism", *Housing, Theory and Society*, 34, 2, 176-200.
- Arundel R. and Ronald R. (2021), "The false promise of homeownership: Homeowner societies in an era of declining access and rising inequality", *Urban Studies*, 58, 6, 1120-1140.

- Balmer I. and Bernet T. (2015), “Housing as a common resource? Decommodification and self-organization in housing – Examples from Germany and Switzerland”, in Dellenbaugh M., Bieniok M., Kip M., Müller A.M. (eds.), *Urban commons: Moving beyond state and market*, Birkhäuser Verlag.
- Belotti E. and Arbaci S. (2020), “From right to good, and to asset: The state-led financialisation of the social rented housing in Italy”, *Environment and Planning C: Politics and Space*, 39, 2, 414-433.
- Birch K. (2017), “Rethinking value in the bio-economy: Finance, assetization, and the management of value”, *Science, Technology & Human Values*, 42, 3, 460-490.
- Brenner N., Peck J. and Theodore N. (2010), “Variegated neoliberalization: Geographies, modalities, pathways”, *Global Networks*, 10, 2, 182-222.
- Comune di Napoli (2025), Variante normativa al PRG vigente per la salvaguardia della residenzialità nel centro storico. Documento strategico allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 19 giugno 2025.
- Del Giudice G. (2022), *La casa come asset finanziario. La politica della produzione della rendita urbana nei territori in crisi del sud Europa* (tesi di dottorato), Dipartimento di Architettura, Università degli Studi di Napoli Federico II.
- Del Giudice G. (2024), “Precarietà abitativa e polarizzazione territoriale: La piattaforma Airbnb e la rendita urbana a Napoli”, in Scamardella F., Casalbordino F., Fierro M., a cura di, *Immagini / Margini*, Editoriale Scientifica, Napoli.
- Del Giudice G. e De Leo D. (2025), “Redditi e valori immobiliari per comprendere la riproduzione delle disuguaglianze a Napoli”, *TRIA*, 34, 1, 73-92.
- Doling J. and Ronald R. (2010), “Home ownership and asset-based welfare”, *Journal of Housing and the Built Environment*, 25, 2, 165-173.
- Esposito A. (2023), *Le case degli altri. La turistificazione del centro di Napoli e le politiche pubbliche al tempo di Airbnb*, Editpress, Firenze.
- Ferreri M. and Vidal L. (2021), “Public-cooperative policy mechanisms for housing commons”, *International Journal of Housing Policy*, 22, 1-19.
- Forrest R. and Hirayama Y. (2018), “Late home ownership and social re-stratification”, *Economy and Society*, 47, 2, 257-279.
- Garcia M. (2010), “The breakdown of the Spanish urban growth model: Social and territorial effects of the global crisis”, *International Journal of Urban and Regional Research*, 34, 4, 967-980.
- Gotham K.F. (2009), “Creating liquidity out of spatial fixity: The secondary circuit of capital and the subprime mortgage crisis”, *International Journal of Urban and Regional Research*, 33, 2, 355-371.
- Hadjimichalis C. (2017), *Crisis spaces: Structures, struggles and solidarity in Southern Europe*, Routledge, London.
- Haila A. (2015), *Urban land rent: Singapore as a property state*, John Wiley & Sons, Hoboken NJ.
- Harvey D. (2006), *The limits to capital (1982)*, Basil Blackwell, Oxford.
- Hodkinson S. (2012), “The new urban enclosures”, *City*, 16, 5, 500-518.
- Istituto Nazionale di Statistica – Istat (2024), *Sicurezza e stato di degrado delle*

- città e delle loro periferie*. Audizione dell'Istituto nazionale di statistica, Commissione parlamentare di inchiesta sulle condizioni di sicurezza e sullo stato di degrado delle città e delle loro periferie.
- Madden D. and Marcuse P. (2016), *In defense of housing: The politics of crisis*, Verso, London.
- Mattiucci C. (2024), "The agency of socially mixed neighbourhoods: Insights from the historic centre of Naples", *Built Environment Journal*, 50, 1, 2-53.
- Norris M. and Winston N. (2012), "Home-ownership, housing regimes and income inequalities in Western Europe", *International Journal of Social Welfare*, 21, 127-138.
- Pizzo B. (2023), *Vivere o morire di rendita. La rendita urbana nel XXI secolo*, Donzelli Editore, Roma.
- Poggio T. and Whitehead C. (2017), "Social housing in Europe: Legacies, new trends and the crisis", *Critical Housing Analysis*, 4, 1, 1-10.
- Rolnik R. (2019), *Urban warfare: Housing under the empire of finance*, Verso, London.
- Ronald R. (2008), *The ideology of home ownership: Homeowner societies and the role of housing*, Palgrave Macmillan, Basingstoke.
- Schwartz H. (2012), "Housing, the welfare state, and the global financial crisis: What is the connection?", *Politics and Society*, 40, 1, 35-58.
- Slater T. (2015), "Planetary rent gaps", *Antipode*, 49, S1, 114-137.
- Smith N. (1979), "Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people", *Journal of the American Planning Association*, 45, 4, 538-548.
- Swyngedouw E., Moulaert F. and Rodriguez A. (2002), "Neoliberal urbanization in Europe: Large-scale urban development projects and the new urban policy", *Antipode*, 34, 542-577.
- Tonetta M. (2020), *On squeezing. Italian urban middle classes, short-term rentals and rent extraction under platform capitalism* (tesi di dottorato), Network for the Advancement of Social and Political Studies, Università di Milano La Statale e Università di Torino.
- Wachsmuth D. and Weisler A. (2018), "Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy", *Environment and Planning A*, 50, 6, 1147-1170.
- Wind B., Lersch P.M. and Dewilde C. (2016), "The distribution of housing wealth in 16 European countries: Accounting for institutional differences", *Journal of Housing and the Built Environment*, 32, 4, 625-647.
- Yrigoy I. (2018), "Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain", *Urban Studies*, 56, 13, 1-18.

L'aumento delle disuguaglianze economiche e sociali è un tratto distintivo dell'epoca in cui viviamo e le città rappresentano i luoghi dove tali processi si manifestano con più evidenza. Alle periferie urbane che si sono consolidate nel corso del Novecento se ne aggiungono altre, anche nelle aree centrali, con articolazioni socio-spaziali sempre più complesse e difficili da governare. Nelle regioni del Sud Europa, tali dinamiche talvolta assumono caratteri ancora più estremi e del tutto peculiari, a causa di fattori culturali, della fragilità del tessuto economico, della debolezza delle istituzioni.

Con questi processi sullo sfondo, questo volume raccoglie un insieme di analisi e riflessioni condotte nell'ambito del progetto *Mapping the new spatial inequalities within southern European cities*, una ricerca biennale che ha coinvolto numerosi ricercatori italiani e stranieri con svariati profili disciplinari. Orientata ad accrescere la capacità di osservare le disuguaglianze interne alle aree urbane e a identificare nuove soluzioni politiche per il contrasto degli effetti sociali che queste producono, la ricerca ha assunto alcune grandi città europee come principali campi di osservazione.

Il volume si articola in quattro componenti. Nella prima parte è presentato il contesto teorico-critico che ha orientato le attività di ricerca e lo sviluppo dei casi studio. La seconda parte contiene gli esiti delle attività di studio compiute sulle città di Palermo e Napoli, i due principali campi di osservazione del progetto di ricerca, con contributi che offrono sia letture trasversali e comparative dei processi di sviluppo nelle due città, sia contributi tematici ed approfondimenti sulle singole aree urbane. La terza parte presenta sintetiche monografie delle ricerche compiute a Lisbona, Barcellona, Marsiglia ed Atene, casi ritenuti rappresentativi e per alcuni versi comparabili ai casi studio italiani. Nella parte finale del volume vi è un tentativo di comprendere i processi di differenziazione socio-spaziale nelle aree urbane di Palermo e Napoli, con una prospettiva critica sulle potenziali politiche pubbliche spendibili per contrastare le disuguaglianze interne alle aree urbane.

Ignazio Vinci, professore ordinario presso il Dipartimento di Architettura dell'Università degli Studi di Palermo, insegna urbanistica e politiche urbane. I suoi interessi di ricerca riguardano i processi di trasformazione delle città, le politiche di sviluppo locale e rigenerazione urbana, l'innovazione nelle politiche territoriali. È presidente della European Urban Research Association (EURA).

Giovanni Laino, professore ordinario presso il Dipartimento di Architettura dell'Università degli Studi di Napoli Federico II, insegna politiche urbane e progettazione partecipata. Nella ricerca e nella didattica si occupa di social planning e design della mente entro una straordinaria profonda trasformazione. È progettista e coordinatore delle attività della Associazione Quartieri Spagnoli.



**MAPPING
INEQUALITIES**

Mapping the new Spatial Inequalities
within Southern European Cities



FrancoAngeli
La passione per le conoscenze