



02

Publicness nei progetti e nelle politiche della casa e dei servizi

VOLUME 02 A CURA DI MASSIMO BRICCOLI E LAURA SAIJA

ATTI DELLA XXVII CONFERENZA NAZIONALE SIU - SOCIETÀ ITALIANA DEGLI URBANISTI
PUBLICNESS: LE SFIDE DELLA DIMENSIONE PUBBLICA NELLE CITTÀ E NEI TERRITORI
MILANO 18-20 GIUGNO 2025



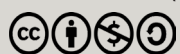
Società Italiana
degli Urbanisti



PLANUM PUBLISHER | www.planum.net

Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti
ISBN: 978-88-99237-85-1

I contenuti di questa pubblicazione sono rilasciati
con licenza Creative Commons, Attribuzione -
Non commerciale - Condividi allo stesso modo 4.0
Internazionale (CC BY-NC-SA 4.0)



Volume pubblicato digitalmente nel mese di giugno 2026
Pubblicazione disponibile su www.planum.net |
Planum Publisher | Roma-Milano

02

***Publicness* nei progetti e nelle politiche della casa e dei servizi**

VOLUME 02 A CURA DI MASSIMO BRICCOLI E LAURA SAIJA

ATTI DELLA XXVII CONFERENZA NAZIONALE SIU - SOCIETÀ ITALIANA DEGLI URBANISTI
PUBLICNESS: LE SFIDE DELLA DIMENSIONE PUBBLICA NELLE CITTÀ E NEI TERRITORI
MILANO 18-20 GIUGNO 2025

**ATTI DELLA XXVII CONFERENZA NAZIONALE SIU
SOCIETÀ ITALIANA DEGLI URBANISTI
PUBLICNESS: LE SFIDE DELLA DIMENSIONE PUBBLICA NELLE CITTÀ E NEI TERRITORI
MILANO, 18-20 GIUGNO 2025**

La Conferenza è organizzata dalla Società Italiana degli Urbanisti e dal Dipartimento di Architettura e Studi Urbani – DASTU – Politecnico di Milano, con CRAFT- Competence Center Anti Fragile Territories del DASTU e con il Dipartimento Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito ABC – Politecnico di Milano. La conferenza è patrocinata dal Comune di Milano.

COMITATO SCIENTIFICO

Angela Barbanente (Presidente SIU - Politecnico di Bari), Massimo Bricocoli (Politecnico di Milano), Antonella Bruzzese (Politecnico di Milano - Responsabile scientifica della XXVII Conferenza SIU), Grazia Brunetta (Politecnico di Torino), Giuseppe De Luca (Università degli Studi di Firenze), Elena Dorato (Università degli Studi di Ferrara), Romano Fistola (Università degli Studi Federico II Napoli), Enrico Formato (Università degli Studi di Napoli Federico II), Adriana Galderisi (Università degli Studi della Campania), Carla Tedesco (Università Iuav di Venezia), Maurizio Tira (Università degli Studi di Brescia), Michele Zazzi (Università degli Studi di Parma).

COMITATO SCIENTIFICO LOCALE

Massimo Bricocoli (DASTU), Antonella Bruzzese (Responsabile scientifica della XXVII Conferenza SIU), Antonio Longo e Gabriele Pasqui (Referenti SIU Milano), Federico Zanfi (Coordinatore YoungerSIU 2025), Andrea Arcidiacono, Bertrando Bonfantini, Alessandro Coppola, Luca Gaeta, Scira Menoni, Eugenio Morello, Carolina Pacchi, Paola Pucci, Paola Savoldi.

COMITATO SCIENTIFICO SIU/MILANO

Antonella Bruzzese (Responsabile scientifica della XXVII Conferenza SIU), Antonio Longo e Gabriele Pasqui (Referenti SIU Milano), Paolo Bozzuto, Francesca Cognetti, Grazia Concilio, Francesco Curci, Stefano Di Vita, Valeria Fedeli, Antonio Longo, Chiara Merlini, Anna Moro, Laura Montedoro, Laura Pogliani, Paolo Pileri, Davide Ponzini, Maria Chiara Pastore, Cristina Renzoni, Andrea Rigon, DASTU Politecnico di Milano, Stefano Capolongo, ABC Politecnico di Milano.

COMITATO ORGANIZZATIVO

Benedetta Brun, Stella De Luca, Agim Kërçuku, Giulia Oldani, Marco Peverini, Silvia Ronchi, Isabella Traeger (DASTU Politecnico di Milano).

MEDIA PARTNER, URBINARY

Arianna Bellantuono, Erica Cantaluppi, Stella De Luca, Elena Madiari, Anita Martinelli, Giulia Oldani, Lucia Ratti, Isabella Traeger (Politecnico di Milano)
<https://urbinary.polimi.it/>; https://www.instagram.com/urbinary_thepodcast/

COLLABORATORI

Rebecca Agostoni, Alice Alessandri, Irene Antonioli, Beatrice Arizzi, Raffaella Barbato, Carla Baldissera, Andrea Benedini, Teresa Cavinato, Valentina Ciarlini, Francesca Colombo, Sofia Da Col, Alexandre de Souza Lima, Nicolo Gallo, Giulia Galbiati, Paul Koval, Laurence Milliere, Beatrice Mosso, Vittoria Pavesi, Marcel Vazquez Canto.

SEGRETERIA ORGANIZZATIVA

Be tools Srl
siu2025@betools.it - www.betools.it

SEGRETERIA SIU

Giulia Amadasi - DASTU Dipartimento di Architettura e Studi Urbani
segreteria.siu.diap@polimi.it

PUBBLICAZIONE ATTI

Redazione Planum Publisher

Il volume presenta i contenuti della Sessione 02:

"Publicness nei progetti e nelle politiche della casa e dei servizi"

Chair: Massimo Bricocoli, Laura Saija

Discussant: Barbara Badiani, Giovanni Caudo, Carlo Cellamare, Cristina Mattiucci

Ogni paper può essere citato come parte di:

Bricocoli M., Saija L. (a cura di, 2026), *Publicness nei progetti e nelle politiche della casa e dei servizi, Atti della XXVII Conferenza Nazionale SIU "Publicness: le sfide della dimensione pubblica nelle città e nei territori", Milano, 18-20 giugno 2025*, vol. 02, Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti, Roma-Milano.

XXVII CONFERENZA SIU

PUBLICNESS: LE SFIDE DELLA DIMENSIONE PUBBLICA NELLE CITTÀ E NEI TERRITORI

MILANO 18-20 GIUGNO 2025

La dimensione pubblica è al centro di profonde trasformazioni che ne articolano il senso e il significato in molti campi del vivere collettivo, inclusi quelli che attengono al ruolo e alla responsabilità dell'urbanistica, alle pratiche di pianificazione, progetto e governo nelle città e nei territori.

Fattori molteplici e divergenti la stanno erodendo: le dinamiche geopolitiche globali, insieme a migrazioni sempre più strutturali di popolazioni e culture, hanno ampliato il concetto di universalità a scale talvolta difficili da comprendere o sostenere da parte dei gruppi sociali più deboli; le politiche neoliberali che hanno caratterizzato negli ultimi anni le agende di molti governi e amministrazioni, insieme a logiche di mercato sempre più pervasive, spingono verso una progressiva privatizzazione di spazi, servizi e funzioni pubbliche, fino alla perdita della capacità di immaginare, progettare e gestire la città nella sua complessità; malintese concezioni di efficienza inducono le pubbliche amministrazioni a ridurre le tradizionali incombenze e responsabilità legate alla gestione di beni e servizi con conseguenze importanti in termini di equità, giustizia e diritto alla città.

In maniera altrettanto significativa, la dimensione pubblica è erosa anche da alcune forme di collettivizzazione emergenti, dall'housing collaborativo alle "gated communities" o a certe tipologie di spazi affidati, che hanno ridefinito i concetti di inclusione e accessibilità in modi complessi e a volte contraddittori, sollevando interrogativi sui reali benefici per tutte e tutti e sulle forme di esclusione che possono generare; come pure è erosa da alcune forme di collaborazione e partnership le quali, laddove è debole l'azione pubblica di controllo e governo, contribuiscono a rendere tale dimensione pubblica sempre più sfumata e complessa nel suo significato e implicazioni operative.

Le sfide, i dilemmi e le urgenze posti da tali fattori sono molteplici e hanno conseguenze su aspetti e ambiti assai differenti: riguardano le forme dell'azione pubblica, i modi in cui si definisce e i suoi obiettivi, gli ambiti a cui si applica e i suoi destinatari, fino alla natura stessa di spazi e servizi. Una pluralità di aspetti e ambiti che la lingua inglese riesce a esprimere con una sola parola, publicness, che qui prendiamo in prestito per l'efficacia della sintesi e perché è applicabile alle molte sfere in cui si declina la dimensione pubblica.

Publicness indica la “condizione dell’essere pubblico”. Non attiene solamente al regime proprietario delle aree, alla loro accessibilità, ai modi d’uso o alla gestione e non si applica neppure solo a spazi e servizi. Identifica un insieme di aspetti eterogenei e distinti che, nel loro complesso, rendono pubblici, appunto, spazi, servizi, beni, scelte, azioni.

L’erosione e la ridefinizione degli spazi e del senso della publicness è tanto più significativa per la nostra comunità scientifica perché la dimensione pubblica è sempre stata il fondamento della cultura urbanistica, delle sue pratiche e dei suoi obiettivi: dal ruolo del soggetto pubblico nella pianificazione quale garante dell’interesse generale, alle sue azioni di contrasto alla rendita e allo sfruttamento privatistico di beni comuni, alla istituzione dello standard o degli oneri di urbanizzazione quali strumenti di equità e di redistribuzione delle risorse.

In un contesto come quello attuale in cui tale dimensione è erosa e reinterpretata, e appare sempre più complessa da costruire e preservare, diventa fondamentale, allora, tornare a riflettere delle molteplici implicazioni della e sulla publicness nelle discipline urbanistiche.

Mettere al centro del dibattito le nozioni di publicness e dimensione pubblica significa ragionare del senso stesso del fare urbanistica. Implica interrogarsi criticamente in maniera non preconcepita sul concetto di pubblico; su chi e come costruisce o mantiene la dimensione pubblica, in equilibrio con le legittime istanze private, con quali responsabilità e con quali strumenti, e su chi sono i destinatari, attuali e futuri, fragili o meno, temporanei o stabili, umani o non umani, di progetti, piani e politiche. Significa riportare al centro della riflessione sull’agire urbanistico la sua dimensione politica, in primo luogo, ma anche quella economica e gestionale, tutte dimensioni ineludibili se l’obiettivo è quello di promuovere equità e sostenibilità ambientale, economica e sociale sul lungo periodo.

Come si ridefinisce oggi la dimensione pubblica di città, territori, spazi, servizi e beni? Quali sono i soggetti che la costruiscono e come? Come promuovere un’azione urbanistica orientata all’interesse pubblico e quali sono le condizioni necessarie per perseguirlo e renderlo sostenibile a lungo termine? Quali dilemmi e difficoltà incontrano urbanisti, progettisti e amministratori?

Quali sono gli strumenti operativi utili a perseguire con l’azione urbanistica, ampiamente intesa, la dimensione pubblica di spazi e servizi, e di scelte e orientamenti? E ancora, fuori dalle retoriche, a chi serve o interessa davvero?

La XXVII Conferenza Nazionale della Società Italiana degli Urbanisti sviluppa questi temi, sollecitando contributi e stimolando il confronto della comunità scientifica nazionale.

ANTONELLA BRUZZESE (RESPONSABILE SCIENTIFICA DELLA XXVII CONFERENZA SIU)

I paper riportati nei presenti Atti sono i contributi discussi nel corso della conferenza nelle 11 sessioni:

- 01.** Publicness come partecipazione, cittadinanza attiva e forme di mobilitazione dal basso
- 02.** Publicness nei progetti e nelle politiche della casa e dei servizi
- 03.** Publicness come fruibilità di spazi pubblici e servizi della vita collettiva
- 04.** Publicness come accessibilità e diritto alla mobilità nella città e nei territori
- 05.** Publicness come inclusione di popolazioni multilocali, temporanee e fragili
- 06.** Publicness come gestione dei rischi e cura di ambiente e territorio
- 07.** Publicness come progetto e valorizzazione del paesaggio e delle risorse naturali
- 08.** Regole, norme e progetti per costruire la publicness
- 09.** Publicness e forme contrattuali nei rapporti fra pubblico e privato
- 10.** La publicness nelle strategie e nei progetti di rigenerazione urbana
- 11.** Nuove tecnologie, pratiche digitali, intelligenza artificiale e publicness

02. *Publicness* nei progetti e nelle politiche della casa e dei servizi

Fenomenologia dell'housing (analisi urbana)

- 13 Il ruolo delle politiche pubbliche nell'accessibilità abitativa: un'analisi sull'*affordability* in Sardegna
CRISTIAN CANNAOS, ALESSANDRA CASU, LAURA MORANDINI, VALENTINA TALU
- 20 Abitare diseguale: piattaforme digitali e geografie dell'espulsione urbana a Napoli
GAETANA DEL GIUDICE
- 29 Gli spazi collettivi dei quartieri moderni come risorsa per la *publicness*. Prove di rigenerazione alla periferia di Roma
MILENA FARINA
- 39 Stima delle abitazioni vuote: una proposta metodologica
FABIO MANFREDINI, VIVIANA GIAVARINI
- 46 Nuove forme di *publicness* nell'autarchia dell'abitare
SUSANNA PISCIELLA

Fenomenologia dell'agency, sguardi critici

- 53 Pianificare la sanità territoriale secondo criteri di prossimità: il caso della Toscana
MARCO BOTTI, MARIA RITA GISOTTI
- 60 Politiche per la transizione ecologica e disuguaglianze abitative. Alcune prime riflessioni sull'Italia dalla prospettiva di una ricerca europea
MASSIMO BRICCOLI, MARCO PEVERINI, LORENZO CARESANA, CONSTANZE WOLFGRING, MARCEL VÁZQUEZ CANTO
- 66 Integrazione e frammentazione delle politiche abitative e delle politiche di rigenerazione urbana in Emilia-Romagna
MATTIA FIORE, LUCA GULLÌ
- 73 *Publicness* e politiche dell'abitare tra Europa meridionale e Africa centro-occidentale. Un confronto possibile a partire dagli attori coinvolti
DUNIA MITTNER
-

-
- 77 *Quale publicness nella nuova offerta di casa accessibile a Milano*

ALICE RANZINI

Fenomenologia dell'agency, buone pratiche

- 83 *Grammatica della città pubblica. Le narrazioni come strumento di espressione della publicness nel processo di metamorfosi di Corviale*

SARA BRASCHI, FABRIZIA CANNELLA, MARTINA PIETROPAOLI

- 90 *Accesso all'alloggio tra emergenza e percorsi di autonomia. Il caso di Empower Housing a Torino e Settimo Torinese*

SILVIA CAFORA, LAURA COLINI FILIPPO FURRI

- 96 *We-Z processo di rigenerazione urbana: una mappatura degli spazi pubblici di Vigne Nuove*

LORENZO DE STROBEL DE HAUSTADT E SCHWANENFELD, FLAMINIA VANNINI, ELISA PISELLI, FEDERICA FAVA, GIOVANNI CAUDO

- 103 *Il Condominio Sociale come sperimentazione di publicness. Un cohousing intergenerazionale nel patrimonio residenziale della città storica, a Napoli*

LAURA LIETO, CRISTINA MATTIUCCI, RAFFAELE GIOVINE, SVEVA VENTRE

- 107 *Il valore pubblico dell'esperienza dello studentato diffuso a Taranto*

GIOVANNA MANGIALARDI, LEONARDO ANTONIO ARGESE, MARGHERITA PALUMBO, SERGIO PINTO

- 114 *Il ruolo degli Urban Villages nelle città indiane. Il caso di Chandigarh*

ELENA TARSI, CASSANDRA FONTANA, ANDREA TESTI

Abitare studentesco

- 122 *La privatizzazione dell'abitare studentesco, tra rischi e opportunità. Un'indagine nel quartiere della Bolognina a Bologna*

SILVIA BARTOLUCCI, ALESSANDRO BOZZETTI, ANGELA SANTANGELO

- 129 *Il processo partecipato per la rigenerazione e l'ampliamento di una residenza universitaria a Lecce: riflessioni in itinere*

MARCO CATALDO, CRISTINA DANISI, MARIA RAFFAELLA LAMACCHIA, ALESSANDRA MAROCCIA

- 137 *Modelli abitativi studenteschi in divenire: lo studentato diffuso*

NICOLA MARTINELLI, GAIA CARICOLA, FABRIZIO D'ALESSANDRO, DANIELA SALLUSTRO

02. *Publicness* nei progetti e nelle politiche della casa e dei servizi

CHAIR

Massimo Bricocoli (Politecnico di Milano)

Laura Saija (Università degli Studi di Catania)

DISCUSSANT

Barbara Badiani (Università degli studi di Brescia)

Giovanni Caudo (Università degli Studi Roma Tre)

Carlo Cellamare (Sapienza Università di Roma)

Cristina Mattiucci (Università degli Studi di Napoli Federico II)

La casa e i servizi sono oggetto di sfide importanti e di un rinnovato interesse, nella ricerca e nel dibattito pubblico, in corrispondenza di un profondo cambiamento delle condizioni sociodemografiche e di processi di polarizzazione e disarticolazione molto intensi (declino demografico e invecchiamento della popolazione, aumento del gap socioeconomico, spostamenti di popolazione verso i centri maggiormente attrattivi e spopolamento dei territori marginali, etc.). La disponibilità di alloggi e il funzionamento dei servizi variano fortemente nei diversi contesti, pur mantenendo un carattere di estrema problematicità. Nelle città e nei centri urbani più attrattivi, la valorizzazione del patrimonio immobiliare corrisponde a una crescita intensa dei valori immobiliari e, quindi, dei costi abitativi a fronte di una stagnazione dei redditi e dei salari; il patrimonio di edilizia residenziale pubblica è contenuto e fortemente sottodimensionato rispetto alla domanda. In altri centri urbani e territori più marginali rispetto alle dinamiche di sviluppo, invece, una significativa porzione di patrimonio abitativo è in condizioni di degrado, pur mantenendo talvolta costi che la rendono non abbordabile. Analogamente, la trasformazione dei servizi è segnata da un cambiamento di paradigma con implicazioni differenti nei diversi territori e sfide importanti rispetto al loro ruolo di infrastrutture sociali.

A fronte di un quadro problematico, la sessione è aperta a contributi che discutono, problematizzandole, politiche, progetti, forme di governance e diversi gradienti di agency orientati ad alimentare e/o supportare politiche e pratiche abitative sostenibili nel tempo. Si tratta di questioni che collocano al centro le dimensioni di valore d'uso e di valore di scambio sia del patrimonio abitativo che del settore dei servizi. In particolare, si invitano i contributi ad esprimersi in merito al ruolo della dimensione pubblica (*publicness*), sia in termini di attori che di meccanismi di produzione di valore pubblico.

Fenomenologia dell'housing (analisi urbana)

Abitare diseguale: piattaforme digitali e geografie dell'espulsione urbana a Napoli

Gaetana Del Giudice

Università degli Studi di Napoli Federico II

DiARC - Dipartimento di Architettura

gaiadelgiu@gmail.com

Abstract

Il contributo analizza le trasformazioni dell'abitare prodotte dall'espansione delle piattaforme digitali, assumendo Airbnb come caso emblematico di intermediazione estrattiva nello spazio urbano. Attraverso analisi spaziali quantitative e interviste si evidenzia come l'intensificazione degli affitti a breve termine si sovrapponga a condizioni strutturali di vulnerabilità abitativa, contribuendo a processi di *displacement* e polarizzazione socio-territoriale.

La produzione e l'uso dei dati vengono intesi come strumenti critici per la costruzione di evidenza pubblica e come leve per rendere visibili, nello spazio urbano, le operazioni delle piattaforme digitali, le pratiche e la razionalità degli attori della rendita urbana. In questa prospettiva, si propone il concetto di *publicness* come chiave interpretativa per ripensare il diritto alla casa e il suo accesso diseguale, inteso come posta in gioco delle politiche urbane.

L'articolo discute infine l'urgenza di strumenti regolativi scalari mirati, in grado di informare i pianificatori sugli effetti urbani di Airbnb, costruiti sulla base di letture situate della pressione turistica e della composizione socio-materiale dei contesti di azione, a sostegno delle politiche urbane e del discorso pubblico.

Parole chiave: housing, urban policies, cities

1 | Le piattaforme digitali come attori urbani estrattivi

Negli ultimi anni, le piattaforme digitali sono divenute infrastrutture centrali della vita urbana, capaci di mediare pratiche quotidiane, riorganizzare lo spazio e incidere sulle forme della governance urbana (Barns, 2019; Ferreri e Sanyal, 2018). Tra queste, Airbnb agisce come attore urbano estrattivo, promuovendo processi di enclosure digitale e trasformazione della casa in asset finanziario (Sadowski, 2020a; Sadowski, 2020b; Srnicek, 2016). Nel campo dell'urbanistica critica, le piattaforme sono sempre più riconosciute come dispositivi socio-tecnici che, lungi dall'essere neutri, ridefiniscono le logiche abitative: dall'uso residenziale alla ristrutturazione della rendita urbana, attraverso architetture algoritmiche e modelli d'impresa (Langley e Leyshon, 2017; Birch e Ward, 2022). Airbnb, in particolare, si configura come un "landlord automatizzato" (Fields, 2019), che pur non detenendo proprietà, regola mercati, flussi e accesso alla casa attraverso l'opacità dei propri sistemi algoritmici (Graham, 2020).

La crescente invisibilità dei meccanismi di funzionamento delle piattaforme, sostenuta da segretezza aziendale e lobbying (Yates, 2021; van Doorn, 2019), rende urgente un approccio critico alla loro *accountability* (Barns, 2020), anche attraverso strumenti di analisi territoriale e pratiche di *data activism*, capaci di restituire alla collettività conoscenza e capacità di intervento¹.

Studi comparativi su città europee hanno evidenziato una marcata eterogeneità nelle risposte istituzionali all'espansione degli affitti brevi, oscillando tra strategie di contenimento normativo e approcci permissivi ispirati al *laissez-faire* (Aguilera et al., 2021; Colomb e Moreira de Souza, 2021; Del Giudice e De Tullio, 2025). In molte realtà urbane, le tensioni generate dalla turistificazione hanno attivato forme di conflitto urbano, con proteste e mobilitazioni civiche – come nel caso di Barcellona, Lisbona e della rete SET – che hanno esplicitamente trattato le piattaforme digitali come vettori di *displacement* abitativo, sfratti e processi di espulsione sociale (Cocola-Gant e Gago, 2019; Agostini et al., 2022; Colomb e Novy, 2016). Nel contesto italiano, la questione della regolamentazione degli affitti brevi rappresenta oggi una delle sfide più pressanti per le politiche pubbliche urbane, in particolare rispetto al diritto all'abitare nei centri storici. A tal proposito, si sta consolidando un dibattito pubblico e accademico che sottolinea l'urgenza di introdurre strumenti normativi ispirati ai principi della giustizia spaziale che mirano a riequilibrare le dinamiche urbane, orientando le politiche verso il rafforzamento delle funzioni residenziali stabili. La proposta di legge

¹ Proprio in ragione di tale opacità, esperienze come Inside Airbnb, o progetti analoghi di *data activism* e contromappatura critica, assumono un ruolo centrale (Maharawal e McElroy, 2018; kollektiv orangotango (2019). Attraverso pratiche di contro-mappatura, produzione indipendente di dati e narrazioni situate, tali iniziative contribuiscono a rendere visibili le disuguaglianze spaziali, a informare le politiche urbane e a supportare i movimenti sociali.

promossa dalla rete *Alta Tensione Abitativa* (ATA, 2022), cui il Comune di Napoli ha formalmente aderito, si muove in questa direzione²: essa mira a integrare nella legge 431/1998 un articolo che consenta ai Comuni di definire soglie limite – anche retroattive – per i posti letto destinati a locazioni turistiche a breve termine, calibrate sul fabbisogno abitativo locale. Inoltre, il *Documento di indirizzi del Piano Urbanistico Comunale di Napoli* (2024) propone criteri di compatibilità per l'uso turistico delle abitazioni, introducendo soglie specifiche in relazione alla tipologia edilizia.

Nel contesto napoletano – segnato da vulnerabilità abitativa e forte pressione turistica – queste dinamiche si traducono in processi di estrazione immobiliare (Wachsmuth e Weisler, 2018; Tonetta, 2020; Del Giudice, 2024). La città è al centro di un conflitto urbano che riflette l'urgenza di definire politiche regolative capaci di contenere le esternalità negative legate alla turistificazione (Esposito, 2023) e di promuovere, al contempo, condizioni di accesso equo alla casa. In questa direzione, la campagna *Resta Abitante* ha promosso una raccolta firme a sostegno di una proposta di regolamentazione delle locazioni turistiche a breve termine, con l'obiettivo di tutelare il diritto all'abitare, delineando una serie di richieste concrete volte a rafforzare gli strumenti di governo pubblico del fenomeno³.

2 | Metodi e strumenti di ricerca⁴

A partire dalla cornice teorica e dalle pratiche, la ricerca adotta un approccio ibrido, basato su: *data scraping* e analisi spaziale (GIS), applicati a dati provenienti da *Inside Airbnb* (Pettit e Reed, 2018); indicatori socio-demografici derivati dall'indagine ISTAT "Sicurezza e stato di degrado delle città" (2024); interviste semi-strutturate a property manager e grandi host professionali. I dati estratti da *Inside Airbnb*, aggiornati periodicamente tramite tecniche di scraping, hanno permesso di costruire una rappresentazione fine-granulare delle geografie della piattaforma, evidenziando la concentrazione degli annunci per quartiere e la sovrapposizione tra pressione turistica e vulnerabilità abitativa.

Per costruire l'indice di **vulnerabilità abitativa** sono stati selezionati sei indicatori, suddivisi in due categorie principali. Alla dimensione della **vulnerabilità sociale** afferisce: l'incidenza dei giovani NEET, l'incidenza delle famiglie in potenziale disagio economico e il tasso di alloggi impropri. Alla dimensione del **disagio socio-economico** sono invece riconducibili: la percentuale di popolazione oltre i 67 che vive sola e senza casa di proprietà, la percentuale di famiglie non proprietarie dell'abitazione in cui risiedono e l'indice di affollamento delle abitazioni occupate.

Parallelamente, per la costruzione dell'indice di **pressione turistica degli affitti brevi** (STR), sono considerati tre indicatori: il numero assoluto di proprietà Airbnb per quartiere, la densità di annunci per chilometro quadrato e il rapporto tra il numero di annunci e la percentuale di famiglie non proprietarie. Sulla base di questi dati sono stati costruiti i due indici sintetici, ciascuno ottenuto attraverso la normalizzazione e l'aggregazione degli indicatori rappresentativi. L'analisi consente di classificare i quartieri in categorie correlate a interventi normativi, evidenziando le "aree critiche", ovvero quei contesti in cui coesistono elevata vulnerabilità sociale e forte pressione turistica.

² Il Manifesto per un'alleanza municipalista per una politica nazionale sulla casa è disponibile al link:

<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/47779>

³ Di seguito le proposte: 1) Istituire l'obbligo al cambiamento di destinazione d'uso entro la categoria turistico ricettiva per tutte le attività extra-alberghiere inclusi gli affitti brevi che vedono, come descritto precedentemente, una crescita esponenziale e una permanenza continuativa dell'appartamento ad un uso non residenziale ma a tutti gli effetti turistico e, solo sulla base del cambiamento di destinazione d'uso, assegnare l'erogazione del Codice Identificativo. 2) Nelle more della definizione di "soglie di sostenibilità", disporre un blocco di nuove strutture turistiche extra-alberghiere in "zona A" che comprende la parte di territorio dove già si concentrano più del 70% degli annunci sulle piattaforme e che vede infatti contestualmente il maggior aumento esponenziale degli affitti per i residenti. 3) Predisporre un lavoro di identificazione di soglie urbanistiche sostenibili delle attività extra alberghiere per tutte le zone della città di Napoli, che valutino per es. il rapporto tra posti letto turistici e residenti censiti, la distinzione tra chi utilizza l'appartamento in cui è residente e chi è multiproprietario, il rispetto della normativa tipologica, attraverso il confronto con i cittadini, i sindacati di settore, le reti di attivisti e associazioni a difesa del diritto all'abitare. 4) Effettuare un censimento del patrimonio comunale utilizzabile a fini abitativi e di rimuoverlo o non includerlo nei piani di alienazione previsti dalle esigenze di bilancio per valorizzarne invece la funzione sociale per le fasce più fragili della popolazione, nel rispetto del dovere prioritario dell'Amministrazione di tutelare i diritti inviolabili delle persone, singole e associate, contribuendo a rimuovere gli ostacoli economici e sociali alla realizzazione del proprio progetto di vita (art.3 Cost.).

⁴ L'urbanizzazione delle piattaforme si manifesta attraverso infrastrutture digitali e materiali, pratiche localizzate, relazioni sociali e assemblaggi istituzionali. L'analisi di questo fenomeno richiede quindi di spostare l'attenzione oltre la *black box* per concentrarsi sulle modalità attraverso cui le piattaforme producono spazio, configurano soggettività e ristrutturano il mercato immobiliare (Fields et al., 2020). Dunque, una comprensione politica del ruolo delle piattaforme digitali nello spazio urbano indaga le forme attraverso cui tali sistemi producono nuove geografie dell'abitare.

3 | Pratiche, razionalità e modelli di accumulazione degli attori

«Quelle case sono già mie, anche se non ho ancora le chiavi.»

(*Property manager STR, intervista*)

Un primo asse interpretativo riguarda la trasformazione dell'host in imprenditore urbano, capace di operare una lettura strategica della città attraverso le lenti della valorizzazione differenziale, della rendita e della scalabilità del capitale immobiliare. In diversi casi, l'esperienza ha rappresentato una palestra formativa per lo sviluppo di pratiche manageriali fondate sulla segmentazione del mercato, l'analisi predittiva dei rendimenti e la costruzione di un'identità d'impresa: *"Quello che ho imparato a Londra è che Napoli può essere ancora più redditizia. Non solo economicamente, ma come progetto di vita"*. La narrazione di un ritorno consapevole alla città, dopo esperienze di gestione di portafogli immobiliari internazionali, evidenzia una nuova figura di imprenditore urbano globale, capace di leggere Napoli come terreno di investimento e costruzione strategica di un mercato immobiliare.

Emerge, dunque, con forza il modello della rendita flessibile: un paradigma in cui la proprietà viene utilizzata come asset da mobilitare strategicamente in funzione del proprio ciclo di vita, dei bisogni personali e delle opportunità di mercato. Il tema della reversibilità dell'uso abitativo, particolarmente valorizzato dai *property manager*, riflette la crescente affermazione di contratti non vincolanti e accordi a breve termine: *"Il fatto di poter mantenere il pieno controllo dell'immobile è più importante"*. In questo contesto, la piattaforma diventa un dispositivo di sicurezza per i proprietari, capace di offrire quella che viene narrata come *protezione dall'incertezza dell'inquilino stabile* e al tempo stesso garanzie di liquidità immediata.

Un'ulteriore direttrice analitica riguarda l'infrastrutturazione tecnologica della gestione immobiliare, che si traduce in una crescente automazione dei processi, nella centralizzazione dei flussi operativi e nell'adozione di strumenti digitali avanzati. L'intervista al fondatore di una società STR evidenzia la costruzione di una vera e propria piattaforma gestionale integrata, capace di rendere "professionali" anche gli host privati: channel manager, pricing dinamico, contrattualistica automatizzata, registri degli ospiti, gestione centralizzata delle recensioni. Questa trasformazione contribuisce all'industrializzazione dell'ospitalità domestica, che smantella progressivamente la retorica della "condivisione".

Dal punto di vista spaziale, le interviste rivelano l'adozione di una logica selettiva di localizzazione, fondata su una lettura granulare delle micro-geografie urbane e sul calcolo del *rent gap* tra locazione residenziale e redditività turistica. Gli operatori adottano strategie di posizionamento territoriale che privilegiano le aree centrali e ad alta accessibilità turistica, escludendo le zone periferiche a bassa domanda: *"Se prima affittavo a 300 euro al mese, ora con Airbnb a 30 euro a notte, dopo 10 notti ho pareggiato"*.

Infine, alcuni host esplicitano una logica espansiva e predatoria che punta alla saturazione dei quartieri centrali attraverso economie di scala, *supply chain* ottimizzate e tattiche di controllo algoritmico dei prezzi: *"Quelle case sono già mie, anche se non ho ancora le chiavi. È dumping predatorio"*. La centralità del pricing dinamico, il ruolo delle recensioni come leva reputazionale, l'esternalizzazione dei servizi di pulizia e manutenzione, disegnano un modello d'impresa iper-efficiente ma altamente estrattivo, che concorre a ridefinire le regole d'accesso alla casa, marginalizzando progressivamente la stabilità residenziale e le fasce sociali a basso reddito.

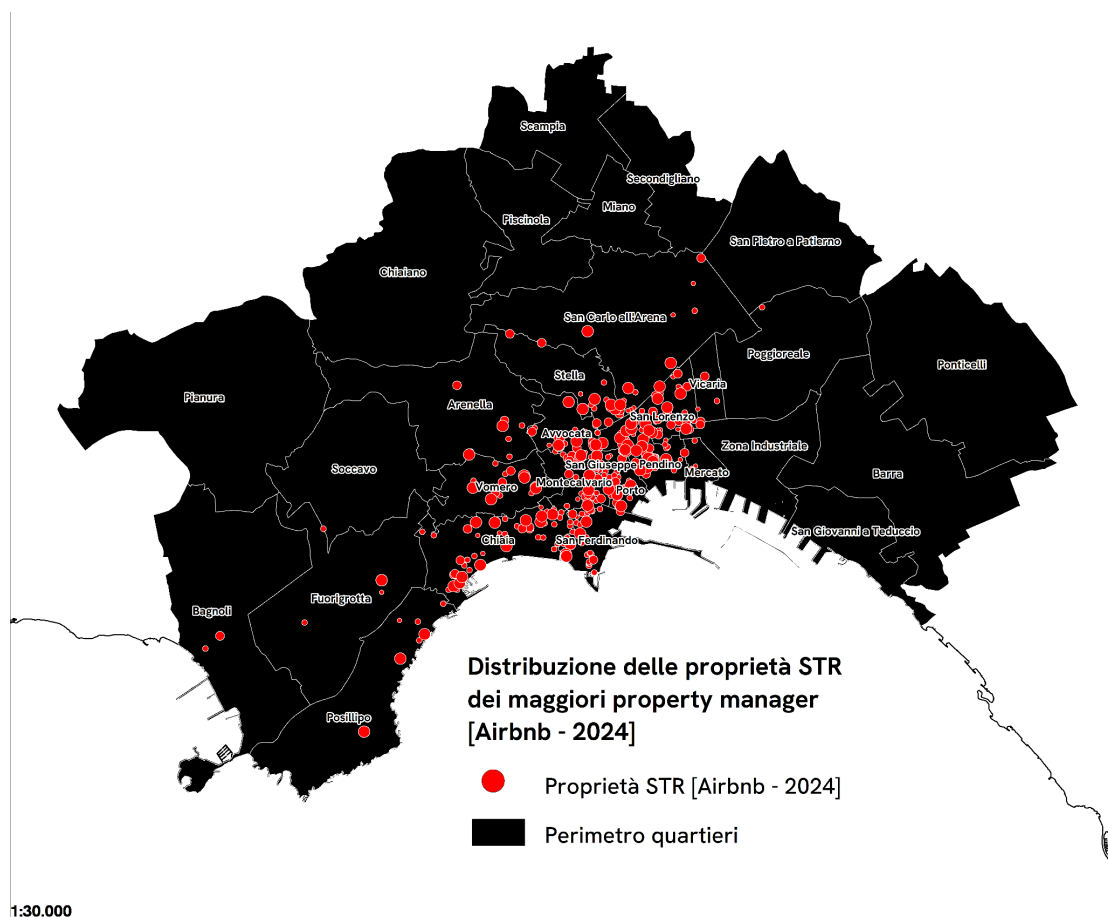


Figura 1 | Distribuzione delle proprietà Airbnb dei maggiori gestori professionali a Napoli - 2024. Fonte: elaborazione dell'autore a partire dai dati Inside Airbnb - 2024.

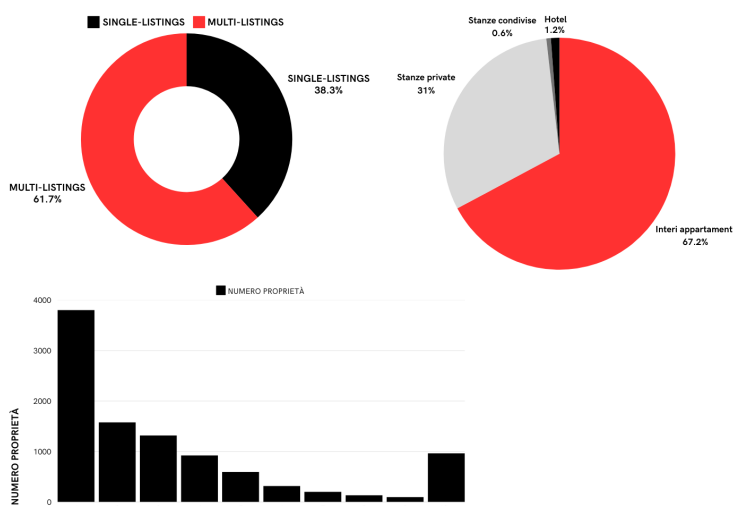


Figura 2 | Analisi delle proprietà Airbnb a Napoli: Tipologia di gestione, tipologia delle proprietà e numero di affitti brevi per host. Fonte: elaborazione dell'autore a partire dai dati Inside Airbnb - 2024.

4 | Airbnb e la produzione di disuguaglianze abitative

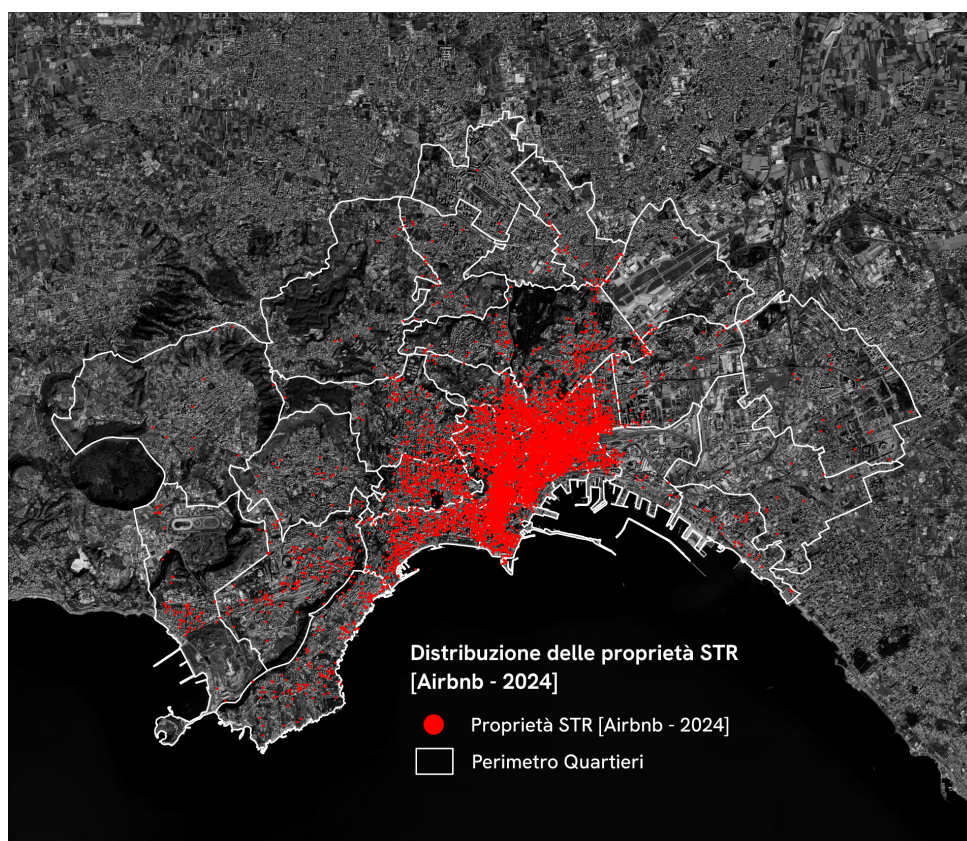


Figura 3 | Distribuzione delle proprietà Airbnb a Napoli - 2024. Fonte: elaborazione dell'autore a partire dai dati Inside Airbnb - 2024 e dei dati territoriali del Comune di Napoli.

L'analisi della distribuzione tra *single-listings* e *multi-listings* mostra una predominanza significativa di questi ultimi, che rappresentano il 61,7% del totale degli annunci. I dati suggeriscono che una quota consistente degli alloggi presenti sulla piattaforma Airbnb è gestita da operatori professionali, attraverso la riconversione di unità residenziali precedentemente destinate a locazioni di lungo termine. Questo processo genera una riduzione del patrimonio abitativo accessibile agli abitanti, contribuendo all'incremento dei canoni e intensificando la competizione per l'uso residenziale dell'alloggio. In parallelo, la componente sociale più vulnerabile è sovraesposta agli effetti di questo fenomeno: nelle aree centrali e orientali della città, la quota di famiglie non proprietarie oscilla tra il 61,28% e il 67,88%, rispetto a valori significativamente inferiori nelle aree sud-occidentali (29,97%–38,54%).

L'indice di sovraffollamento abitativo, più elevato nei quartieri orientali e centrali (0,61–0,66), rispetto alle zone sud-occidentali (0,35–0,41), costituisce un ulteriore indicatore di sofferenza abitativa strutturale. Il sovraffollamento è frequentemente associato a condizioni di precarietà economica e alla carenza di alternative abitative adeguate, soprattutto nei contesti ad alta incidenza di affitto. Nei quartieri in cui una percentuale significativa della popolazione non detiene la proprietà dell'abitazione, si osservano parallelamente i livelli più alti di sovraffollamento, indicando una relazione diretta tra fragilità socioeconomica e inaccessibilità residenziale. L'assenza di proprietà spinge molte famiglie verso soluzioni abitative temporanee e sovraffollate, in particolare nel cuore della città storica, dove la pressione turistica è più intensa. L'interazione tra questi indicatori restituisce un quadro nitido della pressione abitativa strutturale che caratterizza le aree centrali, dove l'aumento dei canoni, la scarsità di spazi adeguati e la competizione con l'offerta turistica si combinano. La domanda abitativa locale si scontra con la crescente destinazione del patrimonio immobiliare a fini turistico-commerciali, generando un differenziale di accesso sempre più ampio.

La distribuzione spaziale delle proprietà Airbnb evidenzia una netta concentrazione nei quartieri centrali della città, con picchi rilevanti in aree come San Lorenzo, che da sola conta 1.766 proprietà. In netto contrasto, i quartieri periferici come Pianura, Scampia e Ponticelli presentano numeri estremamente ridotti, variando tra 3 e 76 unità. La densità raggiunge valori critici nei quartieri di San Giuseppe, San Lorenzo e

Porto, con punte fino a 1.403 unità per km². Il rapporto tra la densità degli annunci e la quota di famiglie in affitto raggiunge un valore massimo di 30,03 nei quartieri centrali, mentre nelle periferie si attesta tra 0,04 e 0,60.

Questi dati suggeriscono una correlazione diretta tra alta pressione turistica e quartieri ad alta incidenza di non proprietari, evidenziando un aumento dei rischi di sfratto e una progressiva erosione dell'accessibilità abitativa per le fasce con redditi bassi. La concentrazione degli affitti brevi incide infatti non solo sulla disponibilità, ma anche sulla sostenibilità economica dell'abitare, generando forme di *displacement* diretto e indiretto (Marcuse, 1985).

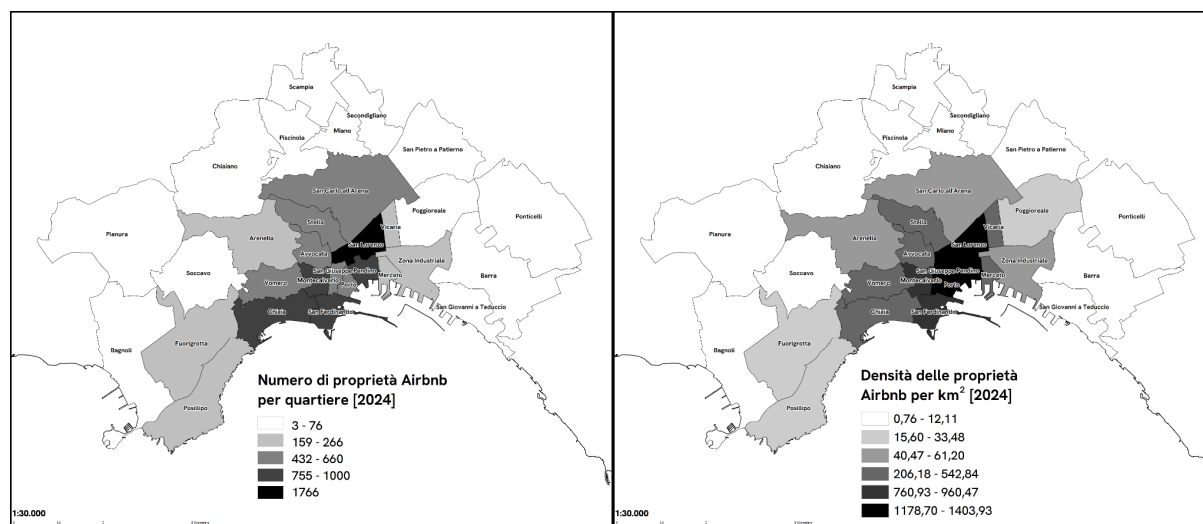


Figura 4 | Distribuzione numerica e densità spaziale per km² delle proprietà Airbnb per quartiere. Fonte: elaborazione dell'autore a partire dai dati Inside Airbnb - 2024.

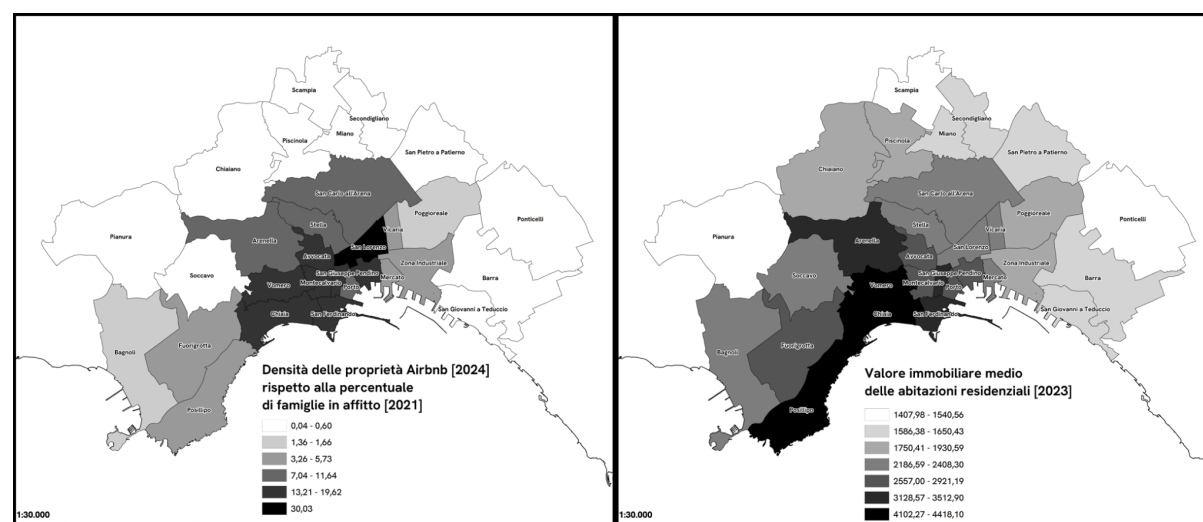


Figura 5 | Confronto tra la densità delle proprietà Airbnb in rapporto alla percentuale di famiglie in affitto (2021) e il valore medio delle abitazioni residenziali (2023) per quartiere. Fonte: elaborazione dell'autore a partire dai dati Inside Airbnb - 2024 e Istat - 2021.

5 | Geografie dell'espulsione: vulnerabilità abitativa e pressione turistica

L'analisi incrociata degli indici di vulnerabilità abitativa e della pressione esercitata dagli affitti a breve termine (STR) ha permesso di costruire una tipologia dei quartieri in base al grado di criticità, come uno strumento analitico utile per la definizione di priorità territoriali di intervento e per l'elaborazione di politiche urbane differenziate, capaci di rispondere in modo mirato alla complessità delle dinamiche locali. I quartieri sono stati suddivisi in cinque categorie articolate in:

1. Bassa vulnerabilità e bassa pressione STR: quartieri caratterizzati da stabilità residenziale, una bassa incidenza degli affitti brevi. Gli affitti turistici non rappresentano un fattore strutturale di pressione e la domanda abitativa risulta relativamente soddisfatta.
2. Alta vulnerabilità ma bassa pressione STR: aree in cui persistono fragilità socio-economiche strutturali, ma l'impatto diretto della turistificazione tramite piattaforme digitali è ancora contenuto. In questi quartieri, le politiche pubbliche dovrebbero concentrarsi su interventi di sostegno all'abitare, in assenza, al momento, di dinamiche significative di espropriazione turistica.
3. Bassa vulnerabilità ma alta pressione STR: quartieri tendenzialmente meno vulnerabili, interessati da intense dinamiche di riconversione immobiliare a fini turistici. In questi casi, la pressione degli STR agisce come vettore di gentrificazione, rischiando di espellere progressivamente i residenti di lungo periodo e trasformare la funzione abitativa stabile in un uso turistico flessibile.
4. Alta vulnerabilità e alta pressione STR – Aree critiche: si tratta delle zone in cui si verifica una intersezione acuta tra precarietà abitativa e intensificazione del mercato STR. Questi quartieri sono esposti contemporaneamente all'aumento dei canoni, alla riduzione dello stock abitativo disponibile e alla marginalizzazione delle famiglie a basso reddito. Le cosiddette “aree critiche” richiedono interventi regolativi urgenti, che integrino misure di limitazione degli STR e politiche sociali per l'abitare.
5. Vulnerabilità estrema e alta pressione STR – Zone ad alta priorità: si sovrappongono condizioni estreme di disagio socioeconomico, alta incidenza di famiglie non proprietarie, sovraffollamento e una forte presenza di locazioni turistiche a breve termine. Sono territori a massimo rischio di displacement e erosione della funzione abitativa primaria. Quartieri come San Lorenzo costituiscono l'emblema di questa condizione e devono essere considerati come priorità assolute di intervento urbano.

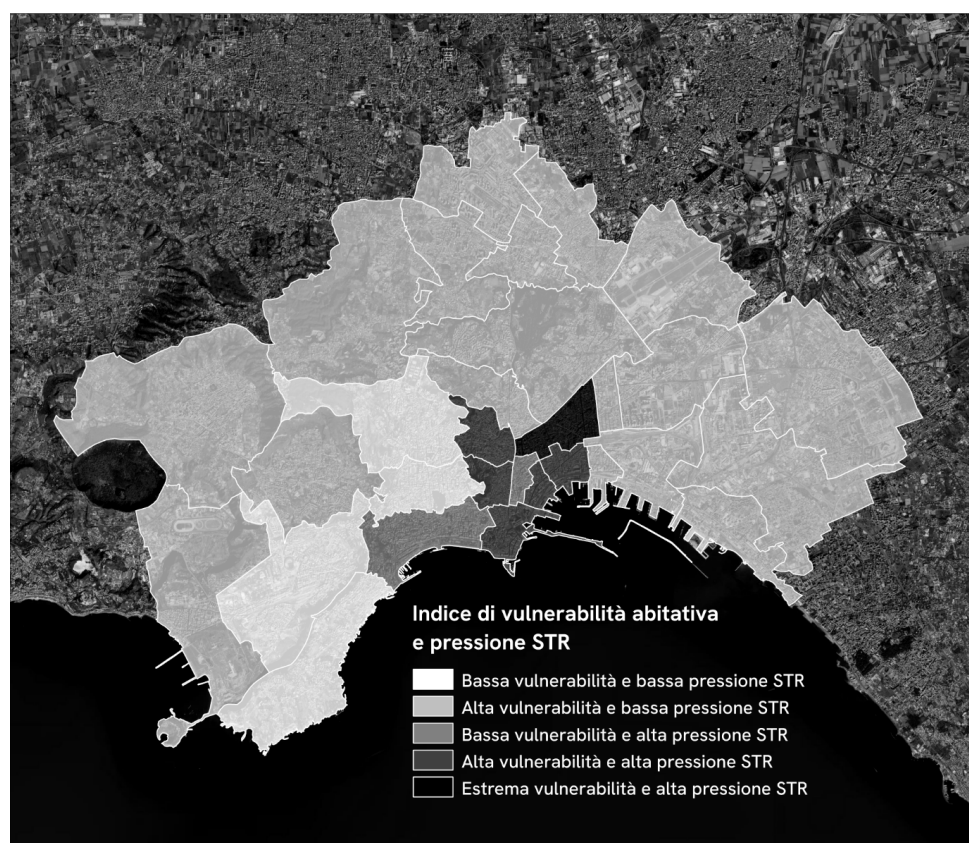


Figura 6 | Indice di vulnerabilità abitativa e di pressione derivante dagli affitti brevi per quartiere. Fonte: elaborazione dell'autore a partire dai dati Inside Airbnb - 2024 e Istat - 2021.

6 | Conclusioni

Il contributo ha evidenziato le modalità attraverso cui le piattaforme digitali, e Airbnb in particolare, si configurano come infrastrutture estrattive capaci di riorientare i processi di valorizzazione urbana. Attraverso l'interazione tra algoritmi, logiche di accumulazione flessibile e segmentazione spaziale, la piattaforma agisce come dispositivo che riconfigura l'uso della casa, contribuendo alla formazione di geografie urbane dell'espulsione e della disuguaglianza. Le evidenze empiriche raccolte a Napoli, città paradigmatica per intensità della pressione turistica e stratificazione delle vulnerabilità sociali, mostrano

come la riconversione abitativa indotta dalle locazioni brevi si concentri con maggiore intensità nelle aree già interessata da condizioni di precarietà, rafforzando dispositivi di esclusione spaziale.

In sintesi, il caso napoletano rivela con chiarezza come la diffusione delle piattaforme digitali di affitto a breve termine agisca da catalizzatore di tensioni abitative preesistenti, attivando le dinamiche trasformative della rendita urbana in chiave estrattiva. La relazione tra pressione turistica, vulnerabilità abitativa e razionalità proprietarie flessibili rende evidente la necessità di dispositivi regolativi situati, capaci di agire sulle specificità dei contesti e di interrogare il progetto politico della città. Al centro si pone il conflitto tra diritto all'abitare e logiche di valorizzazione.

In questo quadro, la nozione di *publicness* assume un ruolo centrale: essa chiama in causa la capacità delle istituzioni di produrre valore pubblico non solo attraverso servizi e infrastrutture, ma anche tramite la affermazione dei diritti abitativi, la limitazione delle logiche estrattive e la regolazione degli usi. Riconoscere la casa come bene comune – sottratto alle logiche della rendita urbana – significa ripensare radicalmente le politiche abitative in relazione alle operazioni delle piattaforme digitali, alle pratiche e alla razionalità degli attori della rendita urbana. In questo senso, la *publicness* non è una condizione data, ma un campo di conflitto da agire e di progettualità collettiva.

Riferimenti bibliografici

- Agostini I., Attili G., De Bonis L., Esposito A., Salerno G. (2022), *Oltre la monocultura del turismo. Per un atlante delle resistenze e delle controprogettualità*, Edifir, Firenze.
- Aguilera T., Artioli F., Colomb C. (2021), “Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan”, in *Environment and Planning A: Economy and Space*, vol. 53, n. 7, pp. 1689–1712.
- Alta Tensione Abitativa (2022), *Proposta di legge per la regolazione delle locazioni brevi*, disponibile su Alta Tensione Abitativa <https://altatensioneabitativa.it>
- Amore A., De Bernardi C., Arvanitis P. (2020), “The impacts of Airbnb in Athens, Lisbon and Milan: a rent gap theory perspective”, in *Current Issues in Tourism*, pp. 1–15.
- Barns S. (2020), *Platform urbanism: Negotiating platform ecosystems in connected cities*, Palgrave Macmillan.
- Birch K., Ward C. (2022), “Assetization and the ‘new asset geographies’”, in *Dialogues in Human Geography*, vol. 14, n. 1, pp. 9–29.
- Celata F., Carpinieri C., Romano A. (2018), “A room with a (re)view: Short-term rentals, digital reputation, and the uneven spatiality of platform-mediated tourism”, in *Geoforum*, vol. 112, pp. 129–138.
- Christophers B. (2019), *The New Enclosure: The Appropriation of Public Land in Neoliberal Britain*, Verso Books, London.
- Cócola-Gant A. (2016), “Holiday rentals: The new gentrification battlefield”, in *Sociological Research Online*, vol. 21, n. 3, pp. 112–120.
- Cócola-Gant A., Gago A. (2019), “Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon”, in *Environment and Planning A: Economy and Space*, pp. 1–18.
- Cócola-Gant A., Jover J., Carvalho L., Chamusca P. (2021), “Corporate hosts: The rise of professional management in the short-term rental industry”, in *Tourism Management Perspectives*, vol. 40, n. 4, pp. 1–12.
- Colomb C., Moreira de Souza T. (2021), *Regulating short-term rentals. Platform-based property rentals in European cities: the policy debates*, Property Research Trust, London.
- Colomb C., Novy J. (a cura di, 2016), *Protest and Resistance in the Tourist City*, Routledge, London.
- 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, pp. 133–147.
- Del Giudice G., De Tullio M.F. (2025), “Le piattaforme rentier come nuove enclosure urbane. Approcci alla regolamentazione da una prospettiva digitale”, in Tedesco C., Castigliano M. (a cura di), *Mondializzazione e riconfigurazione di territori. Atti della XXVI Conferenza Nazionale SIU “Nuove ecologie territoriali. Coabitare mondi che cambiano”*, Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti, Roma-Milano, vol. 03, pp. 103–111.
- 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., Sanyal R. (2018), “Platform economies and urban planning: Airbnb and regulated deregulation in London”, in *Urban Studies*, vol. 55, n. 15, pp. 3353–3368.
- Fields D. (2019), “Automated landlords: Digital technologies and post-crisis financial accumulation”, in *Environment and Planning A: Economy and Space*, vol. 51, n. 4, pp. 851–871.

- Fields D., Bissell D., Macrorie R. (2020), "Platform methods: studying platform urbanism outside the black box", in *Urban Geography*, vol. 41, n. 3, pp. 462–468.
- Graham M. (2020), "Regulate, replicate, and resist: The conjunctural geographies of platform urbanism", in *Urban Geography*, vol. 41, n. 3, pp. 453–457.
- ISTAT (2024), *Sicurezza e stato di degrado delle città e delle loro periferie*, disponibile su ISTAT <https://www.istat.it/audizioni/sicurezza-e-stato-di-degrado-delle-citta-e-delle-loro-periferie/>
- kollektiv orangotango (2019), *This is not an Atlas*, Transcript Verlag, Bielefeld.
- Langley P., Leyshon A. (2017), "Platform capitalism: The intermediation and capitalisation of digital economic circulation", in *Finance and Society*, vol. 3, n. 1, pp. 11–31.
- Maharawal M., McElroy E. (2018), "The anti-eviction mapping project: counter mapping and oral history toward bay area housing justice", in *Annals of the American Association of Geographers*, vol. 108, n. 2, pp. 380–389.
- Marcuse P. (1985), "Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City", in *Journal of Urban and Contemporary Law*, vol. 28, pp. 195–240.
- Pettit C., Reed R. (2018), *Real Estate and GIS: The Application of Mapping Technologies*, Taylor & Francis, Oxfordshire.
- Rolnik R. (2019), *Urban Warfare: Housing Under the Empire of Finance*, Verso Books, London.
- Sadowski J. (2020a), "The Internet of Landlords: Digital platforms and new mechanisms of rentier capitalism", in *Antipode*, vol. 52, n. 2, pp. 562–580.
- Sadowski J. (2020b), "Cyberspace and cityscapes: On the emergence of platform urbanism", in *Urban Geography*, vol. 41, n. 3, pp. 448–452.
- Srnicek N. (2016), *Platform capitalism*, Polity Press, Cambridge.
- 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., Weisler A. (2018), "Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy", in *Environment and Planning A: Economy and Space*, vol. 50, n. 6, pp. 1147–1170.
- Yates L. (2021), *The "movement" for deregulation: How platform-sponsored grassroots lobbying is changing politics*, Ethical Consumer Research.
- Yrigoy I. (2018), "Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain", in *Urban Studies*, pp. 2709–2726.

1. *Publicness* come partecipazione, cittadinanza attiva e forme di mobilitazione dal basso

A CURA DI MICHELE ZAZZI E CAROLINA PACCHI

2. *Publicness* nei progetti e nelle politiche della casa e dei servizi

A CURA DI MASSIMO BRICOCOLI E LAURA SAIJA

3. *Publicness* come fruibilità di spazi pubblici e servizi della vita collettiva

A CURA DI ANTONELLA BRUZZESE E ELENA MARCHIGIANI

4. *Publicness* come accessibilità e diritto alla mobilità nella città e nei territori

A CURA DI MAURIZIO TIRA E PAOLA PUCCI

5. *Publicness* come inclusione di popolazioni multilocali, temporanee e fragili

A CURA DI CARLA TEDESCO E PAOLA SAVOLDI

6. *Publicness* come gestione dei rischi e cura di ambiente e territorio

A CURA DI ADRIANA GALDERISI E SCIRA MENONI

7. *Publicness* come progetto e valorizzazione del paesaggio e delle risorse naturali

A CURA DI ELENA DORATO E ANDREA ARCIDIACONO

8. Regole, norme e progetti per costruire la *publicness*

A CURA DI GIUSEPPE DE LUCA E BERTRANDO BONFANTINI

9. *Publicness* e forme contrattuali nei rapporti fra pubblico e privato

A CURA DI GRAZIA BRUNETTA E LUCA GAETA

10. La *publicness* nelle strategie e nei progetti di rigenerazione urbana

A CURA DI ENRICO FORMATO E ALESSANDRO COPPOLA

11. Nuove tecnologie, pratiche digitali, intelligenza artificiale e *publicness*

A CURA DI ROMANO FISTOLA E EUGENIO MORELLO

Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti
ISBN 978-88-99237-85-1
Volume pubblicato digitalmente nel mese di giugno 2026
Pubblicazione disponibile su www.planum.net |
Planum Publisher | Roma-Milano

