



#09

Città in crisi: morfologie e storie

Cities in crisis: morphologies and histories

a cura di Filippo De Pieri & Matteo Robiglio

aprile_giugno 2016
numero nove
anno quattro

URBANISTICA 
giornale on-line di
urbanistica
ISSN:
1973-9702

- Janet Hetman |
- Laura Martini |
- Lucia Baima |
- Valeria Bruni |
- Ludovica Vacirca & Caterina Barioglio |

- Davide Vero |
- Gian Nicola Ricci |
- Arturo Pavani |

URBANISTICA **ire**

giornale on-line di
urbanistica
journal of urban
design and planning
ISSN: 1973-9702

Direttore responsabile

Giorgio Piccinato

Comitato di redazione

Viviana Andriola, Lorenzo Barbieri,
Elisabetta Capelli, Sara Caramaschi,
Janet Hetman, Lucia Nucci,
Simone Ombuen, Anna Laura Palazzo,
Francesca Porcari, Nicola Vazzoler

Comitato scientifico

Thomas Angotti, *City University of New York*
Oriol Nel-lo i Colom, *Universitat Autònoma de Barcelona*
Carlo Donolo, *Università La Sapienza*
Valter Fabietti, *Università di Chieti-Pescara*
Max Welch Guerra, *Bauhaus-Universität Weimar*
Michael Hebbert, *University College London*
Daniel Modigliani, *Istituto Nazionale di Urbanistica*
Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro, *Universidade Federal do Rio de Janeiro*
Vieri Quilici, *Università Roma Tre*
Christian Topalov, *École des hautes études en sciences sociales*
Rui Manuel Trindade Braz Afonso, *Universidade do Porto*

<http://www.urbanisticatre.uniroma3.it/dipsu/>

ISSN 1973-9702



La qualità scientifica del Quaderno è garantita da una procedura di peer review ad opera di qualificati referees anonimi esterni.

Progetto grafico e impaginazione / Nicola Vazzoler

Data di pubblicazione: Roma, ottobre 2016

In copertina:

particolare del progetto grafico "Condominio +65"
di Beppe Giardino > approfondisci a p. 109

edito da



con il supporto di



per informazioni



#09

aprile giugno 2016
numero nove
anno quattro

april june 2016
issue nine
year four



in questo numero
in this issue

Tema/Topic >

Città in crisi: morfologie e storie

Cities in crisis: morphologies and histories

a cura di / edited by

Filippo De Pieri & Matteo Robiglio

Filippo De Pieri & Matteo Robiglio_p. 5

Città in crisi: morfologie e storie

Cities and crises: morphologies and histories

Janet Hetman_p. 15

Profanazioni urbane dentro la crisi. La maniera di Napoli

Urban profanation within the crisis. The manner of Naples

Laura Martini_p. 23

Londra 1970-1980: la città degli squat

London 1970-1980: The squats' city

Lucia Baima_p. 31

Walk on the wild site. New York negli anni '70

Walk on the wild site. New York in the 70s

Valeria Bruni_p. 39

Adattare gli ambienti delle prigioni: autodeterminazione e umanizzazione

Adapting prisons sites: selfdetermination and humanization

Ludovica Vacirca & Caterina Barioglio_p. 47

Città e crisi ai tempi di Airbnb: il Lower East Side (NYC)

City and crisis in the time of Airbnb: the Lower East Side (NYC)

Davide Vero_p. **55**
Facing Urban Ageing. Città Giardino Torino:
micro adattamenti per una crisi invisibile
Facing Urban Ageing. Città Giardino Torino:
micro adaptations for an invisible crisis

Gian Nicola Ricci_p. **67**
Il post-postsocialismo:
crisi urbana nel Centro Est Europa
The post-postsocialism:
urban crisis in Central Eastern Europe

Arturo Pavani_p. **75**
Accra Airport City: from Crisis to Practice
Accra Airport City: dalla Crisi alla Pratica

Atlante/Atlas >

Janet Hetman_p.**86** / Laura Martini_p.**88** / Lucia Baima_p.**90** / Valeria Bruni_p.**92**
Ludovica Vacirca & Caterina Barioglio_p.**94** / Davide Vero_p.**96**
Gian Nicola Ricci_p.**98** / Arturo Pavani_p.**100**

Apparati/Others >

Profilo autori/**Authors bio**
p. **104**

Parole chiave/**Keywords**
p. **107**

Illustrazioni/**Illustrations**
p. **109**



Città in crisi
Cities in crisis



Città e crisi ai tempi di Airbnb: il Lower East Side (NYC)

City and crisis in the time of Airbnb: the Lower East Side (NYC)

@ Ludovica Vacirca |
@ Caterina Barioglio |

Airbnb |
New York |
Abitare condiviso |

Airbnb |
New York |
House-sharing |

Founded in 2008, after the American housing bubble collapse and in the midst of the global financial crisis, Airbnb is an online platform facilitating short-term rentals that enable people to diversify their incomes making money from underused assets. Replacing the traditional real estate supply chain and answering with a bottom up approach to the housing demand, Airbnb redefines the role of private and public actors in urban transformation processes and it introduces a new system of value production. In New York, where in the last ten years rental housing has become less affordable with the result that a larger proportion of households pays thirty percent or more of their income to rent, Airbnb became a necessity and, at the same, an opportunity to produce value breaking the mechanisms both of the real estate industry and the touristic market. City becomes the place of a struggle that reveals unexpected alliances between different actors: privates, public administrations, hoteliers and local groups. Mapping and analyzing Airbnb's offers in the Lower East Side, this paper aims to explore how this house-sharing service, as an answer to the economical crisis, could reinvent the urban and domestic environments reframing the boundaries between private and common spaces and suggesting new living scenarios. In a neighborhood marked by struggles over residential change and displacement since the 19th century, the Airbnb phenomenon lead to rethink about urban redevelopment exploring role and potentiality of a service acting both as accelerator of gentrification and instrument of resistance against it used by local inhabitants.

La crisi economica che nel 2007 ha colpito gli Stati Uniti e, con un salto di scala senza precedenti, si è propagata a livello globale, ha rivelato la fragilità di un meccanismo fondato sulla stretta relazione tra finanza e mercato immobiliare i cui effetti sulla città hanno indotto a ripensare il rapporto tra valore, profitto e bene comune (Harvey 2011). E' nella capacità di scardinare processi consolidati di produzione dello spazio urbano e gestione del costruito inserendo nuovi attori, muovendosi oltre i confini di un assetto giuridico riconosciuto, privilegiando azioni volte a garantire l'accesso a un bene (la casa) e non il suo possesso, che Airbnb si afferma come un dispositivo di risposta alla crisi.



Tra i servizi di *sharing economy* (Botsman&Rogers 2010) più diffusi al mondo, presente in 34.000 città e in 192 paesi con un'offerta di più di due milione di alloggi (Airbnb 2016), Airbnb nasce alla fine del 2007 dalla necessità di due giovani designers americani di diversificare le proprie rendite per fare fronte all'aumento del canone d'affitto di un appartamento in condivisione. Partendo dall'idea di subaffittare per brevi periodi gli spazi sottoutilizzati della loro abitazione e offrire servizi minimi di accoglienza turistica, l'intuizione sulla quale si svilupperà la fortunata società valutata già nel 2014 dieci miliardi di dollari, è quella di usare lo spazio virtuale della rete per mettere in connessione singoli individui interessati a trarre profitto dall'affitto di stanze o intere abitazioni vacanti. Grazie al sito Airbnb che funge da piattaforma abilitatrice e regola le transazioni di denaro trattenendo per il servizio una commissione che varia dal 6% al 12%, gli utenti possono sfruttare e rimettere in circolo il *surplus* immobiliare agendo sia come locatori che come locatari in un rapporto di collaborazione tra pari. Il fenomeno di sovrapposizione dei ruoli per cui ogni attore – nella maggior parte dei casi – è al contempo promotore e fruitore dello spazio offerto fa sì che la casa non sia solo lo spazio della vita domestica ma un bene altro che, per produrre rendita, deve sottostare alle leggi del mercato e alle logiche della persuasione. Si attiva così un'imprenditorialità che richiede ad ogni utente di mettere in scena il proprio spazio privato, attribuirgli un valore monetario e raccontarlo attraverso un codice di parole e immagini che cerca di aderire ad immaginari condivisi dell'abitare urbano, contribuendo a consolidarli.

Il servizio di *house sharing*, riducendo il numero di attori normalmente messi in gioco nella filiera turistico-immobiliare e de-specializzando la tipologia alberghiera, risponde alla crisi mettendo in discussione il sistema tradizionale di soggiorno temporaneo e, allo stesso tempo, diviene



ME HOME

n local hosts in 190+ countries.

Works

generatore di conflitti che attraversano piani diversi. Il ruolo importante che Airbnb acquisisce sul mercato della casa scatena un dibattito esteso ma fortemente legato alle singole realtà locali. Sebbene il campo d'indagine sia insidioso poiché costringe a confrontarsi con un'alta suscettibilità dei dati, la mappatura dell'offerta e l'estrapolazione di informazioni dagli annunci di Airbnb per il settore specifico del Lower East Side di Manhattan consente di stabilire relazioni con il costruito e con la produzione dello spazio urbano e permette di leggere da vicino e interpretare alcuni caratteri dell'effettiva ricezione del servizio.

La città di New York si impone come uno dei principali mercati in territorio americano per la piattaforma, concentrando e mettendo in gioco interessi diversi che trovano nello spazio urbano il loro termine e terreno di scontro. Qui negli ultimi dieci anni il rincaro degli affitti ha reso la casa un bene inaccessibile e ha costretto parte degli abitanti ad investire nell'alloggio oltre il 30% delle proprie entrate (NYU Furman Center 2013). Se da un lato l'uso di Airbnb nel contesto della crisi diventa un atto di necessità e un'opportunità per i cittadini di accrescere i propri profitti affittando stanze o posti letto nella propria casa, dall'altro il servizio sottrae al mercato immobiliare tradizionale migliaia di unità abitative che vengono destinate ad affitti a breve termine accrescendo così l'emergenza relativa ad una limitata offerta di alloggi a prezzi accessibili, soprattutto nei maggiori quartieri residenziali di Manhattan e Brooklyn. L'opposizione ad Airbnb ha generato nel contesto newyorkese inattese alleanze tra organizzazioni locali che combattono per il diritto alla casa, cittadini privati, pubbliche amministrazioni e albergatori che insistono sull'accusa di violazione da parte del servizio delle leggi locali e statali sugli *short-term rentals*, e contribuiscono quindi ad accelerare i processi di

Fig.1 Airbnb Homepage.

Autore: Valeriosophie;
<https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Airbnb.png>; immagine originale modificata con ritaglio; licenza Creative Commons: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.en>.



Fig.2 Tenement houses nel LES. Autore: Dan DeLuca; titolo originale: 2nd-ave-between-5th-and-6th; <https://www.flickr.com/photos/>

ridefinizione normativa.

Se molte sono le accuse di inadempienza agli obblighi di legge mosse dai detrattori del servizio, secondo cui Airbnb non rispetterebbe le direttive della *Zoning Law* e quelle del *New York City Administrative Code*, l'assenza di un assetto giuridico-istituzionale in grado di assorbire e regolarne le pratiche, pone Airbnb in una zona grigia di a-legalità che da un lato sottolinea l'urgenza di un adattamento del sistema normativo e dall'altro lascia aperti diversi margini di azione. Una limitazione all'uso di Airbnb è definita dalla revisione nel 2010 della storica *Multiple Dwelling Law* (MDL), adottata nel 1929 per migliorare le condizioni abitative nelle sovrappopolate *tenement houses* dove si concentravano immigrati e *working-class*. Approvata dall'amministrazione Bloomberg, la rettifica di alcuni termini della legge vieta espressamente l'affitto per periodi inferiori ai trenta giorni di alloggi all'interno di edifici plurifamiliari residenziali di classe A, a meno che non si attesti la presenza del locatore.

La crescita del fenomeno degli affitti a breve termine, con l'aumento delle prenotazioni su Airbnb di dieci volte tra 2010 e 2014, si rispecchia nell'intensificarsi del dibattito. A seguito di un'indagine durata quattro anni sul fenomeno Airbnb nella città di New York, avviata dal procuratore Eric Schneiderman, nel 2014 viene pubblicato un documento che mira ad evidenziare, tramite una sistematica raccolta dati, la parziale illegalità del servizio, e rileva pratiche viziate, come l'utilizzo di Airbnb da parte dei grandi operatori immobiliari, che sfruttano i vantaggi della piattaforma digitale per mettere in locazione numeri ingenti di alloggi (New York State Office of the Attorney General 2014).

Il settore di Lower East Side/East Village (LES), che fin dagli inizi del XIX



Fig.3 Public housing nel LES.
Autori: Caterina Barioglio e
Ludovica Vacirca.

secolo raccoglie i maggiori flussi migratori su New York registrando una stratificazione continua di usi e modi dell'abitare di popolazioni diverse (Plunz 1990), costituisce un luogo privilegiato d'indagine. Secondo il report su Airbnb del 2014, è in Lower Manhattan che si concentra il 40% degli immobili offerti nell'intera città, mentre lo studio condotto dal Furman Center di New York nel 2013 sull'andamento dell'offerta abitativa, riporta nel settore del LES (compreso tra 14th Street, Brooklyn Bridge, East River e Bowery Street) un alto numero di appartamenti vacanti, a cui si aggiungono una bassa percentuale di proprietari di immobili e un tasso di disoccupazione maggiore rispetto alla media di Manhattan.

Dalla lettura degli annunci sul sito web di Airbnb e la mappatura compiuta nel presente lavoro, emerge una distribuzione dell'offerta di alloggi non omogenea. Quasi la totalità infatti è concentrata nel tessuto compatto a nord di East Broadway e ad est di Avenue D, in un settore urbano che mantiene la struttura di matrice tardo ottocentesca senza subire importanti rimaneggiamenti nel corso del Novecento e dove la tipologia dominante è la *tenement house*, tratto distintivo dell'intero quartiere. L'ampia fascia che costeggia l'East River, dove l'offerta Airbnb è quasi assente, è stata invece oggetto di importanti trasformazioni. Gli estesi piani di *public housing*, sviluppati principalmente tra gli anni Trenta e gli anni Sessanta, attraverso politiche governative segnano profondamente distribuzione sociale e spazio urbano del quartiere, modificando con interventi su larga scala la consistenza del costruito. Se appare difficile stabilire un diretto legame tra la presenza di alloggi Airbnb e tipologie architettoniche diverse, la dispersione del fenomeno lungo la *public belt* (Schwartz 1993) può anche essere spiegata con l'incompatibilità del servizio rispetto ai regolamenti degli alloggi di edilizia pubblica e ai contratti condominiali restrittivi tipo Co-op



casa intera
47,2 %



stanza privata
49,3 %



stanza condivisa
3,5 %



che di norma negano la possibilità di subaffittare. Inoltre, manifestandosi quasi come pratica informale, Airbnb risulta meno adattabile a tipologie edilizie dotate di più efficaci dispositivi di controllo, come, oltre a strutture di proprietà pubblica, edifici residenziali di lusso che offrono servizi comuni ai residenti (portineria, palestre, lavanderie, ecc.). Lo studio del settore del LES, dove *townhouses* e *tenement buildings* – con meno servizi comuni e ridotta sorveglianza – si rivelano strutture ideali per gli *hosts* di Airbnb, suggerisce una riflessione sul diverso grado di ricezione del servizio legato più agli spazi d’azione dei regolamenti e alle zone grigie dei sistemi di controllo che agli spazi fisici dell’architettura.

Superando la soglia di casa, Airbnb fornisce un ampio catalogo di dispositivi spaziali che intervengono sulla distribuzione interna e sui gradi di intimità degli ambienti: tende, paratie, divisori, soppalchi sono solo alcuni degli strumenti adottati per suddividere gli alloggi e gestire la crescita di densità dello spazio domestico, spesso aggirando e riformulando a livello concreto definizione e requisiti di “stanza” imposti dal *building code*. Sebbene ogni utente sia “Benvenuto a casa”¹, varcare l’ingresso significa entrare nel sistema di leggi del quotidiano imposte dall’ospitante che incidono in modo vario e sensibile sulle pratiche dell’abitare: privacy, servizi e possibilità limitate dalle “regole della casa”² vengono cercate dall’ospite altrove. E’ negli spazi pubblici della città che l’utente medio – abitante temporaneo in una condizione intermedia tra turista e residente – trasferisce il proprio spazio domestico assecondando una pratica propria dell’abitare contemporaneo.

Le dinamiche di conflitto e le pratiche di negoziazione che Airbnb porta con sé si sovrappongono nel LES alle tracce ancora visibili degli scontri, che fin dal XIX secolo si registrano tra *working-class* e *middle-class* e tra nuovi e vecchi usi dello spazio urbano, in una tensione continua verso un mutamento che incide sulla composizione sociale del quartiere e sul costruito, a cui si oppone tutt’oggi una forma – più o meno organizzata – di resistenza da parte dei residenti. A partire dagli anni Settanta il quartiere è oggetto di un programma di reinvestimento da parte di operatori immobiliari rivolto ad una clientela medio-alta, che Christopher Mele esita a semplificare come narrazione di *gentrification*: l’estetica di cui infatti si appropriano i *real estate developers* nella vendita di un immaginario si rifà proprio a quei caratteri tradizionali del quartiere - attivismo politico, minoranze sociali e avanguardia artistica - che il processo di trasformazione minaccia di soffocare. Un’operazione di “symbolic inclusion” che traduce il valore simbolico in valore economico e su cui si fondano le recenti riqualificazioni che stanno allontanando i residenti dal quartiere (Mele 2000).

Anche in un sistema come Airbnb, governato da individui esterni al settore, ricorrono pratiche proprie del mercato immobiliare: l’immaginario del “bohemian Lower East Side”, con le sue *tenement houses* decadenti e le sue strade trascurate, si ripropone come *leit motiv* negli annunci degli utenti del servizio attraverso cui si costruisce il ritratto di un quartiere che si veste di un’identità “ripulita” e, in qualche modo, esportabile.

Ma come reagisce il LES ai mutamenti degli equilibri del mercato immobiliare introdotti da Airbnb? Come prova ad assorbire i flussi di popolazioni temporanee indotti dalla concentrazione di affitti a breve termine?

Fig.4_ Distribuzione dell’offerta Airbnb nel LES.
Autori: Caterina Barioglio e Ludovica Vacirca.

¹ Riferimento allo slogan di Airbnb nella pagina di apertura, consultata a dicembre 2014 <https://www.airbnb.com>

² Una delle voci che gli hosts possono compilare all’interno dei loro annunci.

La difficoltà nel trovare una risposta a tali domande, che forse solo il tempo potrà suggerire, porta a riflettere sulla natura ambigua di Airbnb che, essendo a disposizione di attori con interessi diversi (proprietari di casa, ma anche di locatari che subaffittano a terzi), può agire come trasformatore delle geografie sociali ma anche come nuova forma di resilienza da parte degli affittuari che, attraverso minime trasformazioni degli spazi interni, impongono la loro presenza in un quartiere con i prezzi in crescita, affittando spazi extra o creandone di nuovi.

Il fenomeno Airbnb costringe a riorientare i termini del dibattito sullo spazio urbano, e indagare le potenzialità di un servizio che può essere sia acceleratore di gentrificazione che strumento di resistenza.

bibliografia

Airbnb, *About Us*, consultato a marzo 2016, <https://www.airbnb.it/about/about-us>

Angotti T. 2011, *New York for Sale: l'urbanistica partecipata affronta il mercato immobiliare globale*, Editpress, Firenze-Catania.

Botsman R. & Rogers R. 2010, *What's mine it's yours. The rise of collaborative consumption*, Harper Collins, New York.

Conway A.M. e Murphy L. (a cura di) 2011, *Compendium for the civic economy*, zerozero http://issuu.com/architecture00/docs/compendium_for_the_civic_economy_publ

Furman Center, *State of New York City's housing and neighborhoods in 2013*, consultato a novembre 2014.

Mele C. 2000, *Selling the Lower East Side: Culture, Real Estate and Resistance in New York City*, University of Minnesota Press, Minneapolis.

New York State Office of the Attorney General, *Airbnb in the City*, <http://www.ag.ny.gov/pdfs/Airbnb%20report.pdf>

Plunz R. 1990, *A history of housing in New York City: dwelling type and social change in the american metropolis*, Columbia University Press, New York.

Schwartz J. 1993, *The New York Approach, Robert Moses, Urban Liberals, and Redevelopment of the Inner City*, Ohio State University Press, Columbus.

UB

i QUADERNI

#09

aprile_giugno 2016
numero nove
anno quattro

URBANISTICA tre
giornale on-line di
urbanistica
ISSN:
1973-9702

È stato bello fare la tua conoscenza!
cercaci, trovaci, leggici, seguici, taggaci, contattaci, ..

It was nice to meet you!

search us, find us, read us, follow us, tag us, contact us, ..

