

Comunità dell'Isolotto
assemblea domenica 16 febbraio 2025
salviamo Firenze da noi stessi?
 con Francesca Mugnai e Massimo Torelli

letture

E disse loro: «Guardatevi e tenetevi lontano da ogni cupidigia, perché anche se uno è nell'abbondanza la sua vita non dipende dai suoi beni».

Disse poi una parabola: «La campagna di un uomo ricco aveva dato un buon raccolto. Egli ragionava tra sé: Che farò, poiché non ho dove riporre i miei raccolti? E disse: Farò così: demolirò i miei magazzini e ne costruirò di più grandi e vi raccoglierò tutto il grano e i miei beni. Poi dirò a me stesso: Anima mia, hai a disposizione molti beni, per molti anni; riposati, mangia, bevi e datti alla gioia.

Ma Dio gli disse: Stolto, questa notte stessa ti sarà richiesta la tua vita. E quello che hai preparato di chi sarà? Così è di chi accumula tesori per sé, e non arricchisce davanti a Dio».

[Luca, 12, 15-21]

Un tale si avvicinò a Gesù e gli disse: «Maestro, che devo fare di buono per avere la vita eterna?»

Gesù gli rispose: «Perché m'interroghi intorno a ciò che è buono? Uno solo è il buono. Ma se vuoi entrare nella vita, osserva i comandamenti».

«Quali?» gli chiese. E Gesù rispose: «Questi: Non uccidere, non commettere adulterio, non rubare, non testimoniare il falso. Onora tuo padre e tua madre, e ama il tuo prossimo come te stesso».

E il giovane a lui: «Tutte queste cose le ho osservate; che mi manca ancora?»

Gesù gli disse: «Se vuoi essere perfetto, va', vendi ciò che hai e dallo ai poveri, e avrai un tesoro nei cieli; poi, vieni e seguimi».

Ma il giovane, udita questa parola, se ne andò rattristato, perché aveva molti beni.

[Matteo, 19, 16-22]

*E' più facile che un canapo passi per la cruna di un ago
 che un ricco entri nel regno di Dio*

[Marco, 10, 25]

commento

da *Sepolcri di ingordigia*, di p. Alberto Maggi, marzo 2017

La sapienza biblica ha individuato nell'ingordigia, la bramosia di possedere, l'origine e la causa di ogni ingiustizia e di ogni male. Alla base di ogni inganno, di ogni ruberia, di ogni sopruso e violenza, di ogni tragedia e di ogni lutto, c'è sempre e soltanto il demone della cupidigia. Vera e propria malattia dell'animo, l'avidità trasforma l'uomo in un essere bulimico, insaziabile, insoddisfatto, che più ha e più vuol avere, rendendolo un pericolo per sé e per gli altri, perché la ricerca senza freni di possedere sempre più, porta all'assassinio e i popoli alla guerra, come denuncia Giacomo nella sua lettera: *"Siete pieni di desideri e non riuscite a possedere; uccidete, siete invidiosi e non riuscite a ottenere; combattete e fate guerra!"*.

Secondo il Libro del Siracide, *"Per amore del denaro molti peccano"*. Il peccato non è un'offesa a Dio, ma l'inganno al prossimo. Chi accumula beni pensa di trovare nei suoi averi la tranquillità, la sicurezza, e di dormire sonni tranquilli. In realtà più si ha e più cresce l'ansia, più si possiede e meno si è sicuri, come tratteggia, in modo efficace, l'autore del Siracide: *"L'insonnia del ricco consuma il corpo, i suoi affanni gli tolgono il sonno. Le preoccupazioni dell'insonnia non lasciano dormire, come una grave malattia bandiscono il sonno"*.

È significativo a questo riguardo che Gesù, rispondendo al ricco, che gli chiedeva quali comandamenti osservare per ottenere la vita eterna, omette i primi tre, gli obblighi verso Dio, che erano i più importanti, ed esclusivi di Israele, e gli elenca cinque comandamenti che sono validi per ogni uomo, ebreo o pagano, credente o no, e che riguardano basilari atteggiamenti di giustizia nei confronti del prossimo: *"Non uccidere, non commettere adulterio, non rubare, non testimoniare il falso, onora tuo padre e tua madre"*. Ma tra i cinque comandamenti elencati, Gesù, con abile mossa, inserisce anche *"Non frodare"*, richiamandosi a un precetto contenuto nel Libro del Deuteronomio: *"Non defrauderai il salariato povero e bisognoso... Gli darai il suo salario il giorno stesso, prima che tramonti il sole, perché egli è povero e a quello aspira"*.

Gesù è esplicito: il suo interlocutore è ricco e, se è ricco, certamente alla base delle sue ricchezze c'è stato l'inganno, la frode a scapito dei poveri, da sempre *"pascolo dei ricchi"*. Questo di Gesù non è un invito, ma un comando imperativo. Chi accumula beni per sé mostra di non avere nulla a che fare con il Signore; non Dio è la sua divinità ma mammona: *"Se uno ha ricchezze di questo mondo e, vedendo suo fratello in necessità, gli chiude il proprio cuore, come rimane in lui l'amore di Dio?"*.

E Gesù ridicolizza il ricco, che pianificava il suo futuro basando la sua tranquillità sull'accumulo dei beni, e pensava *"Anima mia, hai a disposizione molti beni, per molti anni, riposati, mangia, bevi e divertiti"*.

Il Signore non solo non loda il ricco per la sua accortezza, ma lo biasima: *"Stolto, questa notte stessa ti sarà richiesta la tua vita. E quello che hai preparato, di chi sarà? Così è di chi accumula tesori per sé e non si arricchisce presso Dio"*.

L'avidio ricco credeva di essere accorto, astuto, era soltanto uno stupido, perché è "come una pernice che cova uova altrui, chi accumula ricchezze in modo disonesto. A metà dei suoi giorni dovrà lasciarle e alla fine apparirà uno stolto".

Per Gesù la serenità non viene da quanto si possiede, ma da quanto si è capaci di donare, quando si fa, scompare ogni forma di ansia e di preoccupazione, perché si sperimenta che, se si vive per il bene e il benessere altrui, si permette al Padre di occuparsi dei suoi figli in misura molto più grande del bisogno.

Salviamo Firenze

A due anni di distanza della raccolta di firme per il referendum “salviamo Firenze” su due punti previsti dal nuovo piano operativo del comune di Firenze (la possibilità di trasformazione urbanistica di immobili da pubblici a privati e per gli usi temporanei a fini ricettivo-turistici) siamo nuovamente a confrontarci su una campagna legata alla gestione degli immobili destinati ad uso turistico a Firenze.

Ma la campagna promossa dal comitato Salviamo Firenze allarga la discussione dal problema dell'overtourism e della proliferazione di alloggi destinati ad affitti brevi a quello dell'abitare e del modello di città:

(da la Nazione del 23 gennaio 2025)

Il comitato Salviamo Firenze - nato grazie per denunciare che la città “muore di turismo selvaggio e speculazione” - alza il tiro. Oltre alle battaglie sui Cin e le keybox, adesso ha deciso di sfidare direttamente la piattaforma mondiale Airbnb, presentando un esposto alla procura, col patrocinio dell'avvocato Urbano Rosa. Questo perché, ha sottolineato Torelli presentando ieri l'iniziativa al Palazzo di giustizia, “ci sono aspetti che non tornano.

Questo portale promuove l'utilizzo del self check in e dunque senza il riconoscimento di persona dell'ospite”, mentre il Viminale ha chiarito a fine 2024 che in Italia la pratica non è regolare e serve il riconoscimento di persona. Non è tutto, perché Airbnb, ha aggiunto Torelli, “permette di selezionare l'opzione 'Vuoi prenotare a Firenze' col self check in. Poi si possono prenotare appartamenti senza standard di sicurezza, in quanto l'antincendio e il rilevatore di monossido di carbonio sono delle opzioni aggiuntive che il cliente può selezionare o meno. Questo dimostra una scarsa attenzione rispetto ai temi della sicurezza. Nell'esposto abbiamo citato anche l'ultima delibera della giunta comunale rispetto al divieto del self check in”.

L'avvocato Rosa ha ribadito che col self check in “l'ospite accede in tutta autonomia alla struttura senza che venga riconosciuto” in presenza “dall'host, come invece è doveroso in seguito all'applicazione dell'articolo 109 del Tulp”. Un altro attivista del comitato, Francesco Torrigiani, ha aggiunto: “La sicurezza è fondamentale”. Torelli ieri mattina ha citato anche la morte della famiglia di San Felice a Ema “per il monossido di carbonio”, anche se è necessario precisare che in quel caso non c'è correlazione col mondo degli affitti brevi dal momento che si tratta di una casa di proprietà. Torelli ha però sottolineato l'esigenza, per tutti, di avere sensori (come richiede ora la normativa a livello di affitti brevi) perché, purtroppo, in Italia si muore ancora di monossido di carbonio.

Tornando all'esposto, Salviamo Firenze ha tirato in ballo anche l'assessore al turismo Jacopo Vicini, che lunedì scorso in consiglio comunale era intervenuto bocciando le azioni del comitato a proposito dei 'controlli fai da te' sui Cin e le key box con tanto di adesivi. “A Vicini rispondiamo che si deve scusare, perché i suoi toni sono inaccettabili – ha attaccato Torelli –. Nel testo dell'esposto abbiamo citato anche la delibera della giunta comunale di Firenze sul divieto di self check in.

Spero che prendano parola”.

A Firenze non c'è più posto per gli studenti

da scomodo.org gennaio 2025, di Giulio Bartolini, Lucia Koreia Ciusa

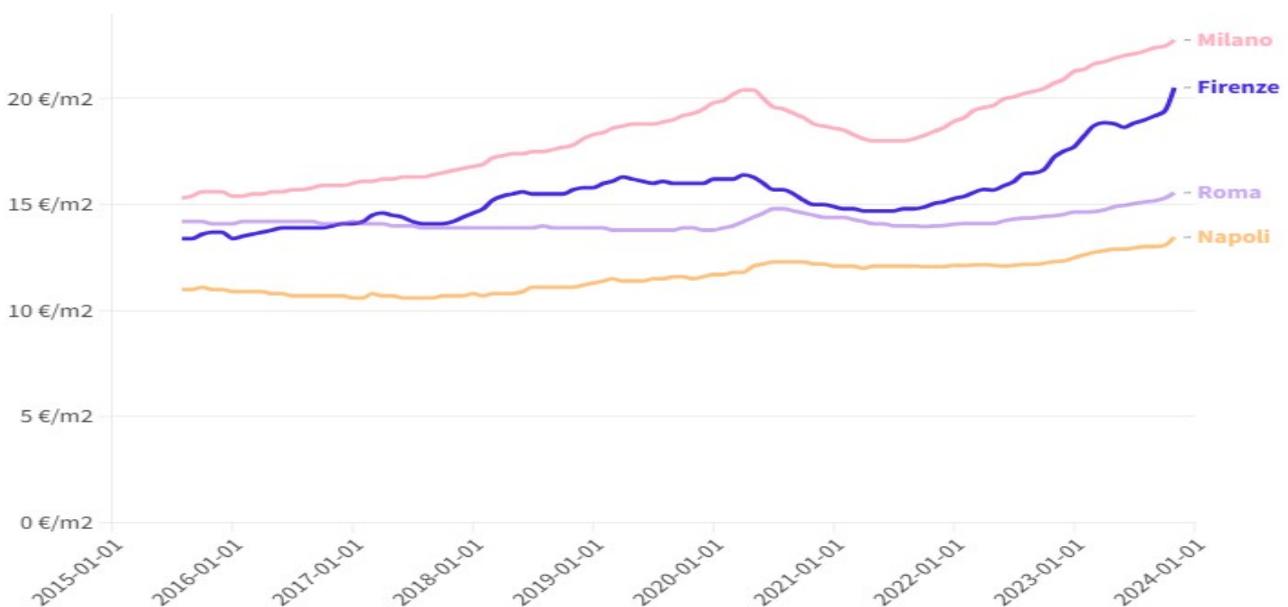
È il 24 novembre. Parte della cittadinanza fiorentina si ritrova e riempie la platea dello Spazio Alfieri, ma il palco è vuoto. Vi è solo una sedia, anche quella vuota, che ha poggiato sullo schienale un cappotto, quasi a volersi coprire, nascondere. Quella sedia è destinata al primo cittadino di Firenze. Il tempo scorre e la sedia continua a rimanere vuota. Nel mentre tra le fila del pubblico, composto da vari comitati cittadini come "Salviamo Firenze" e "Firenze Città Aperta", cresce la necessità di un confronto scaturita da una domanda: «Si potrà ancora vivere a Firenze?»

"Airbnbificazione": affitti brevi e prezzi degli immobili

Oggi Firenze è la seconda città in Italia per prezzi degli affitti: secondo i dati aggiornati a novembre 2023 raccolti da Immobiliare.it il prezzo medio di affitto mensile si attesta su 20,52 €/m² (dietro a Milano, dove il prezzo è di 22,76 €/m²), mentre il prezzo di vendita è di 4.171 €/m². Cronologicamente i prezzi sono andati incrementando ad una velocità sostenuta; infatti, solo rispetto a novembre 2022 c'è stato un aumento del 19.03% (17,24 €/m²), mentre se si arriva fino a gennaio 2016 il prezzo medio di affitto era di 13,40 €/m².

Prezzo degli affitti al metro quadro

Nelle maggiori città italiane



L'ultima indagine dell'Osservatorio Confcommercio sulla demografia commerciale mostra che nel giro di 10 anni, tra il 2012 e il 2022, all'interno del centro storico hanno chiuso più di 320 attività commerciali (-18%) di esercizi al dettaglio che vendevano beni tradizionali come calzature, libri e giocattoli, arredamento, poi ferramenta e imprese ambulanti. D'altra parte, c'è stata una vera e propria esplosione di attività che intercettano il bacino turistico come bar, ristoranti e strutture ricettive (+21%).

Come ci spiega Tomaso Montanari, Rettore dell'Università per Stranieri di Siena «Firenze è una città che espelle i propri cittadini, è una città per viaggiatori di lusso – non per viaggiatori veri, quelli appartengono ad un'altra categoria – in vendita al miglior offerente». Il proliferare di strutture turistiche e di contratti turistici brevi ha portato ad un'esplosione dei prezzi che non sono più alla portata di chi a Firenze ci ha vissuto fino a questo momento e che si trova costretto a spostarsi nelle periferie o nelle città limitrofe. Il centro

storico cambia, si trasforma, e diventa irriconoscibile.

«*Prima si poteva passeggiare per le strade di Firenze*» racconta Francesco Torrigiani, membro del comitato referendario Salviamo Firenze «*senza dover scansare continuamente i dehors degli ormai innumerevoli locali, ristoranti o bar; potevamo sederci sugli scalini del sagrato della Basilica di Santo Spirito. Potevamo goderci il centro, che oggi invece è diventato una mangiatoia per turisti. Ciò va a discapito non solo dei residenti, ma anche dei turisti stessi, i quali si trovano una città che non ha niente di diverso da offrire, se non uno spazio creato a misura di turista, eliminando così la riflessione critica e non arricchendo con alcunché la propria condizione*».

Secondo *Inside Airbnb* – un progetto indipendente fondato nel 2014 dal fotogiornalista australiano Murray Cox (che si autodefinisce «*data activist*») per mappare gli affitti turistici brevi – sulla piattaforma sono presenti 12.308 annunci a Firenze. Il prezzo medio per notte è di 243 euro e la rendita mensile media 16 277 euro. Il capoluogo fiorentino si aggiudica così il primo premio nella competizione di città italiana per densità di annunci, ovvero per numero di annunci rispetto al numero di abitanti; nello specifico si trovano 3,39 annunci ogni 100 abitanti. Di questi annunci il 79,7% riguarda intere case o appartamenti, il 18,9% camere private, 0,3% camere condivise, e solo l'1.1% camere d'hotel. Inoltre, il 66.2% degli *host* è *multi-listings*, ovvero gli *host* hanno più di un annuncio sulla piattaforma. Basti pensare che i primi 10 *host* da soli detengono quasi 1 000 annunci.

Si può facilmente dedurre che non si tratti di *host* che vivono all'interno degli immobili presenti negli annunci e che saltuariamente mettono a disposizione un materasso ad aria (da cui il nome «*Airbnb*») o alcuni ambienti della propria abitazione per arrotondare (come prescritto dai fondatori a loro tempo), ma di vere e proprie aziende che hanno sviluppato un modello di business che gode di condizioni fiscali e burocratiche più favorevoli rispetto a quelle del mercato alberghiero, pur condividendone gli stessi obiettivi.

Grazia Galli, rappresentante legale dell'associazione Progetto Firenze spiega che gli appartamenti fiorentini sono abitati stabilmente in media da una o due persone, mentre gli appartamenti affittati a scopo turistico-ricettivo sono abitati da un numero molto più alto di persone e ciò va ad aggravare le spese condominiali. Queste non vengono soddisfatte dall'affittuario di uno o più appartamenti, ma vengono soddisfatte da tutti coloro che abitano il condominio, cosicché chi affitta gli appartamenti scarica i propri costi su tutti i condomini. Una struttura alberghiera, invece, insediata in un condominio deve assumere spese, come la costruzione di fosse biologiche proprie e poter essere sottoposto a controlli da parte delle autorità, mentre tutto ciò non avviene per chi affitta un appartamento su piattaforme come Airbnb.

Salviamo Firenze: il referendum e la mobilitazione dei cittadini per la città

Secondo Torrigiani, gran parte delle strutture ricettive sono di proprietà di importanti fondi di investimento, i quali acquistano edifici ad uso pubblico per creare nuove strutture ricettive, senza che ciò preveda alcun passaggio politico. Da ciò nasce la raccolta firme alla quale hanno aderito 11.283 cittadini promosso dal Comitato referendario Salviamo Firenze nel gennaio 2023 «*per salvare la nostra città dalla speculazione, contro il caro affitti, per una città a misura di chi ci vive e non per i ricchi del mondo*». La richiesta di referendum consultivo comunale intende agire su due norme del regolamento con l'obiettivo di abrogarle. La prima norma in questione prevede che «*qualora il servizio pubblico esistente venga dismesso, è sempre consentito l'insediamento della destinazione direzionale comprensiva delle attività private di servizio (...) anche in immobili aventi superfici di 2.000 mq*».

Di fatto, come si legge sul sito stesso del comitato referendario, questo «permette a un fondo di rilevare una struttura che aveva funzione pubblica e, senza alcuna discussione e necessità di autorizzazione, trasformarla in studentato di lusso/ricettivo e poi usarlo anche come albergo». Il primo quesito referendario pertanto «mira a ricondurre i cambiamenti di

destinazione d'uso alla ordinaria approvazione di variante urbanistica mediante specifica deliberazione del Consiglio comunale». La seconda norma invece estende fino a tre mesi extra la possibilità di praticare attività alberghiera all'interno di studentati di lusso, oltre al 49% dell'anno già garantito da una normativa nazionale. Il secondo quesito intende modificare la disciplina in senso restrittivo.

L'iniziativa di partecipazione popolare ha incontrato un blocco d'arresto nel Collegio degli Esperti – un organo del Comune che deve giudicare l'ammissibilità delle proposte di referendum – che ha respinto i quesiti referendari. Paolo Solimeno, legale del comitato referendario commenta: *«Una decisione per noi sorprendente, che non trova corrispondenza nel regolamento comunale, non essendoci alcuna aderenza tra la decisione assunta e gli art. 18 e art.12 del regolamento comunale. La rispettiamo comunque e ringraziamo il collegio degli esperti per il loro lavoro ma noi andremo avanti».*

Quindi gli appartamenti non mancano, ci sono, ma solo per i turisti. I locatori preferiscono affittare i loro appartamenti a turisti che per brevi soggiorni sono disposti a pagare quote più alte e non a chi a Firenze vorrebbe stabilirsi in maniera duratura o a studenti. Quest'ultimi, oltre alla possibilità di alloggiare in appartamenti privati, possono usufruire degli studentati, sia pubblici che privati. Ad oggi sono molti gli studentati privati presenti a Firenze, come il The Social Hub Florence Lavagnini, sito appunto in via Spartaco Lavagnini e il futuro Student Hotel, che sorgerà in viale Belfiore.

[ha aperto da poco, NdR, a cui si aggiunge quello in costruzione in via Pietrapiana nell'ex palazzo delle Poste].

Ma sono privati della possibilità di scelta. Gaia Moretti, rappresentante di Csx Firenze, ci spiega che il problema non è solo l'aumento del costo delle stanze degli studentati privati, ma lo scarso numero di posti letto negli studentati pubblici. Secondo i dati forniti dall'ufficio stampa dell'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario (DSU), nelle residenze pubbliche sono disponibili 1.785 posti letto a regime pieno (1132 effettivi se si tiene conto di quelli temporaneamente indisponibili perché in fase di ristrutturazione). A questi si aggiungono 127 posti in strutture private, che l'azienda regionale ha trovato per compensare i posti in ristrutturazione. Quindi considerando entrambe le fattispecie di alloggi si può concludere che siano stati assegnati effettivamente solo 1.259 posti nonostante nell'anno accademico 2023/2024 siano risultati vincitori di posto alloggio ben 3.156 studenti.

È evidente quindi come il servizio pubblico faccia fatica a soddisfare la domanda di alloggi, in quanto non riesce nemmeno ad attribuire un posto a chi ne avrebbe diritto per reddito. A chi non ha ottenuto un alloggio pur avendone diritto, l'azienda ha garantito un contributo mensile pari a 250 euro da spendere sul mercato privato – cifra tuttavia insufficiente a coprire i costi di un affitto.

Perciò gli studenti si ritrovano a compiere un continuo girovagare in vari alloggi, siano questi appartamenti o studentati, sia pubblici che privati. Ironia tragica vuole che l'Università abbia avuto un ruolo in questo gioco speculativo attraverso il trasferimento delle proprie sedi al di fuori del centro storico sotto il rettorato Novoli.

Sostiene Montanari che *«l'Università non è un corpo estraneo ma parte integrante del progetto di una città»*, pertanto il suo spostamento lascia un vuoto di significato e alimenta il processo di frammentazione del centro storico lasciando che sia preda dell'afflusso turistico e che non sia vissuto autenticamente da nessuno.

«Csx Firenze» continua Gaia Moretti *«si è adoperata negli anni per far sì che questa problematica rimanga sotto gli occhi delle istituzioni. A settembre 2022 ci siamo rivolti ad esponenti parlamentari del gruppo di centro-sinistra e li abbiamo invitati a firmare simbolicamente un foglio di lavoro, affinché mantenessero i loro impegni nel contrastare l'emergenza abitativa. Ad oggi oltre alla protesta ci stiamo adoperando per garantire una soluzione all'attuale crisi coinvolgendo le istituzioni competenti».*

Non donna di province, ma bordello

La situazione attuale è l'esito di lungo periodo di una serie di atti di matrice squisitamente politica, in particolare di quelle che Sarah Gainsforth definisce «*strategie urbane di degrado pianificato attraverso il disinvestimento e il taglio di finanziamenti per i servizi locali nelle aree più povere e con il più alto tasso di criminalità*» («Airbnb città merce», 2020).

Non bisogna ricercare la soluzione a questa crisi nell'interruzione del flusso turistico: la domanda giusta da porsi non verte sulla legittimità di visitare Firenze o meno, ma su cosa a Firenze ci si trovi una volta arrivati. Pare che la risposta a questo interrogativo sia contenuta nel sottotitolo – a tratti inquietante – del saggio di Giovanni Semi «Gentrification. Tutte le città come Disneyland?». Semi sembra prefigurare la progressiva omologazione dei tratti culturali e artistici propri di ciascun contesto urbano, una convergenza che – nella sua degenerazione più estrema – approda ad un modello estetico e pratico che li rende simili a parchi divertimenti.

Sostiene Montanari «*Alcuni beni, se lasciati al mercato, soccombono. È necessario che vengano tutelati.*» La tutela di un bene non passa attraverso la sua segregazione fisica dietro la teca di un museo perché possa essere ammirata (e fotografata) meglio, ma attraverso la creazione di un rapporto vivo tra il patrimonio artistico di una città e i suoi abitanti.

Città sull'orlo di una crisi di affitti

da lavoce.info, 15 gennaio 2025, di Chiara Agnoletti, Claudia Ferretti, Francesco Viviani

Il mercato degli affitti brevi ha determinato un rialzo dei prezzi delle abitazioni in molte città d'Italia. I rincari sono ancora più alti dove prevale il turismo d'affari e quando la locazione si avvicina a una vera e propria attività produttiva.

I numeri di Airbnb in Italia

Il mercato degli affitti brevi può agire sui prezzi e i valori immobiliari in modo contrapposto: può, infatti, abbassare i valori immobiliari qualora ne risenta negativamente la vivibilità del quartiere oppure può far diminuire il numero di abitazioni disponibili per i residenti, e quindi aumentarne il prezzo.

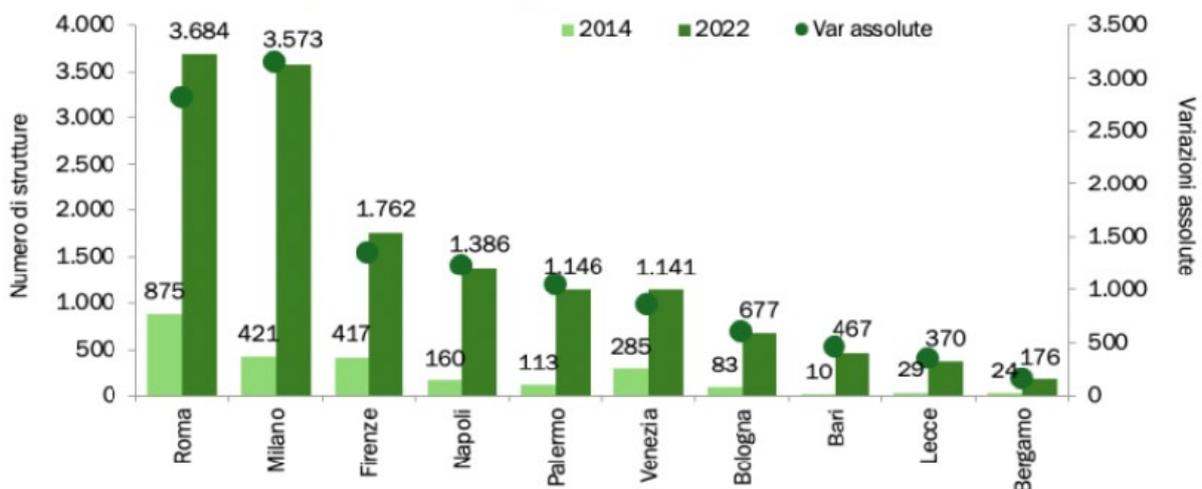
Per comprendere appieno l'entità del fenomeno degli affitti brevi, si pensi che nel 2021 (tabella 1) le strutture Airbnb, circa 476mila, hanno attivato quasi mezzo milione di annunci e generato transazioni per un valore superiore a 2,9 miliardi di euro, per più di 22 milioni di notti riservate.

Tabella 1 - Alcuni indicatori sugli Airbnb in Italia

	Airbnb Attivi (numero)	Variazione annua (%)	Costo medio per notte (euro)	Ricavi complessivi (mln euro)	Variazione annua
2017	483.944		109	2.497	
2018	574.147	19%	112	3.476	39%
2019	627.794	9%	109	4.349	25%
2020	552.369	-12%	110	2.055	-53%
2021	475.638	-14%	131	2.92	42%

Un'analisi su Milano, Bergamo, Venezia e Bologna a Nord, Firenze e Roma al Centro, Bari, Lecce, Napoli e Palermo a Sud ci dice che queste città hanno circa 108mila strutture destinate ad affitti brevi, pari al 20 per cento del totale nazionale. La distribuzione è chiaramente influenzata dalla dimensione demografica e dal grado di turisticità: le quote maggiori spettano alle due città più grandi – Roma e Milano –, mentre tra le medio-piccole spiccano i due importanti poli attrattori di flussi turistici, Firenze e Venezia.

nuove strutture airbnb aperte nelle città oggetto dell'indagine. anni 2014-2022



Nel complesso (tabella 2), il totale delle strutture Airbnb genera un fatturato medio di circa 28mila euro, ma l'ammontare varia sia in funzione del prezzo dell'alloggio che del tasso di occupazione. Proprio per i prezzi elevati e gli alti tassi di occupazione, a Roma e a Venezia, ma anche a Firenze, le entrate per struttura sono mediamente più alte e vicine a 40mila euro annui.

Tabella 2 - Numero di strutture per tipologia e città oggetto di studio – 2024 - Valori assoluti, euro e percentuali

Città	Totale strutture (A)	Composizione strutture (%) (B)	Prezzo Mediano a notte (euro) (C)	Fatturato Medio per struttura (euro) (D)	Tasso Occupazione Medio (giorni occupati/365) (%) (E)
Milano	24.346	225	108	31.589	69
Bergamo	1.349	12	97	25.316	75
Venezia	8.322	77	179	40.744	74
Bologna	4.785	44	101	32.475	74
Firenze	12.246	113	150	38.148	77
Roma	34.063	314	140	39.343	81
Bari	3.068	28	104	24.326	74
Lecce	2.223	20	90	14.486	55
Napoli	10.76	99	90	19.852	66
Palermo	7.28	67	82	17.648	68
TOTALE	108.442	1000	114	28.393	71

Se in generale le strutture sono cresciute in tutte le città del campione, tendono però a concentrarsi prevalentemente nel centro storico, dove di solito si trovano i principali monumenti di interesse turistico. Tuttavia, specialmente nelle città più grandi, che attirano visitatori anche per motivi di tipo professionale (turismo d'affari o di studio e formazione) possono emergere altre zone dove l'offerta di alloggi è forte, per motivi legati alla localizzazione di alcune strutture (imprese, sale congressi, poli fieristici, sedi universitarie, centri di formazione, per esempio), dei principali snodi del trasporto pubblico (stazioni di treni, tram e metro) o di locali per il tempo libero, come si vede nella figura seguente per Firenze e Milano.



Come cambia il mercato immobiliare

Il nostro studio vuole misurare l'esistenza di una relazione tra la diffusione dell'offerta di Airbnb e il mercato immobiliare. Abbiamo utilizzato due diverse fonti di dati: "Idealista", che ci ha consentito di stimare i prezzi medi di vendita a livello di quartiere e "Inside Airbnb", che fornisce le proposte di alloggio disponibili sul sito. Inoltre, sono state ricostruite alcune variabili che influenzano il prezzo degli immobili a livello di quartiere, ad esempio il diverso grado di turisticità delle città analizzate, nonché l'intensità di sviluppo in senso imprenditoriale del fenomeno degli affitti brevi (l'incidenza dei gestori di multiproprietà, multi-host).

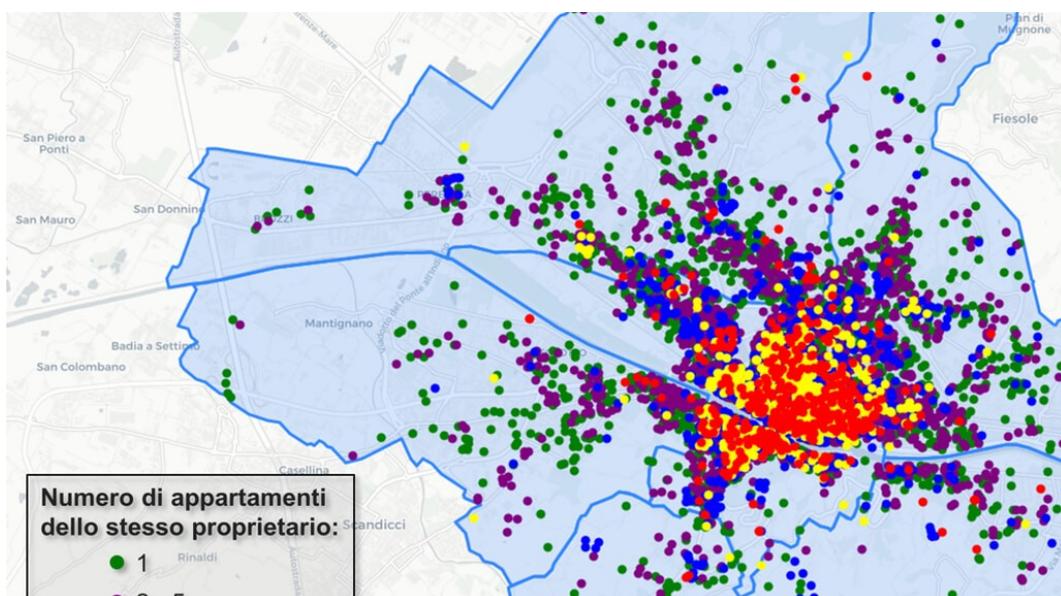
Il primo risultato da sottolineare è che il modello utilizzato conferma l'impatto positivo del fenomeno Airbnb sui prezzi di vendita delle abitazioni. In altre parole, al crescere dell'uno crescono anche gli altri. Significativa e positiva anche la relazione con la diffusione di forme organizzative di matrice più imprenditoriale (multi-host). Il prezzo delle abitazioni dipende naturalmente anche da altri fattori, quali la ricchezza di un territorio, e dalle pressioni esercitate dalla domanda, sia interna (la popolazione residente) che esterna (i non residenti che cercano un alloggio).

Un ulteriore aspetto che influenza il prezzo degli immobili, secondo le nostre stime, è la diversa tipologia di attrazione turistica delle città. Per quelle contraddistinte dal turismo "d'affari" (Milano e Bologna), l'effetto al rialzo sui prezzi degli immobili residenziali risulta più rilevante rispetto alle città che richiamano turisti prevalentemente per la propria ricchezza culturale e artistica (Roma, Firenze, Venezia). E i quartieri e città con un'offerta di strutture superiore alla media hanno valori immobiliari più alti.

Per quanto attiene invece la concentrazione della gestione della struttura (incidenza dei multi-host), le nostre stime indicano che quanto più l'attività di locazione si avvicina a una vera e propria attività produttiva, tanto maggiore è l'impatto sui valori immobiliari, in coerenza peraltro con quanto rilevato dalla letteratura.

Le stime fin qui illustrate confermano che la diffusione delle strutture degli affitti brevi, aumentando la pressione della domanda di alloggi su un'offerta tendenzialmente rigida, tende a provocare un generale innalzamento dei valori immobiliari. Ciò implica la riduzione dell'accessibilità alla casa per gli altri segmenti di domanda temporanea (come gli studenti fuori sede), nonché per i residenti, specialmente quelli a più basso reddito, che sono poi la fascia di popolazione che si rivolge maggiormente al mercato dell'affitto.

La conflittualità sociale in crescita richiede dunque una regolamentazione del fenomeno, sull'esempio di quanto già fatto in altri contesti in cui il modello Airbnb si è sviluppato più precocemente.



Il mercato immobiliare. Una casa su 10 è sfitta: "larga fetta di illegalità"

la Nazione, 10 dicembre 2023

In città più di una casa su dieci è vuota, se allarghiamo alla provincia il numero cresce. Ecco la fotografia fiorentina del rapporto Openpolis sul delicato tema del diritto alla casa.

In tutta la provincia di Firenze, su un totale di 522.372 abitazioni, il 14,9% ovvero 77.641 case non risultano abitate. Se si considera Firenze città la situazione è più o meno simile: su 205.420 alloggi, quelli non occupati sono 26.400, pari al 12,9%. Percentuali alte anche nei vicini comuni di Bagno a Ripoli (su 12.367 case, le non occupate sono 1.310, pari al 10,6%), Impruneta (su 7.502 totali, le sfitte sono 1.150, pari al 15,3%) e Fiesole (su 7.174 complessive ben 992 sono sfitte, pari al 13,8%). Tante le case sfitte anche nel Mugello: a Borgo San Lorenzo su 9.653 ben 1.736 (il 18%) sono vuote, mentre a Scarperia e San Piero su un totale di 6.246 abitazioni quelle non occupate sono 1.174, pari al 18,8%. diversa la situazione nella Piana fiorentina dove si registrano poche case sfitte con Campi Bisenzio che risulta il Comune italiano con la quota minore di case vuote: appena 524 su 19.207, ovvero il 2,7%. "Ma bisogna ricordare che a oggi la fotografia di Campi è completamente diversa perché dopo l'alluvione dello scorso 2 novembre si registra una speculazione con un aumento forte dei prezzi al metro quadro" precisa Laura Grandi, segretaria fiorentina del Sunia (Sindacato unitario nazionale inquilini e assegnatari).

"A Firenze e provincia troppe case sfitte? Il mercato degli affitti si basa su un'ampia fetta di illegalità, circa il 40%" spiega ancora Grandi. "La ricerca ovviamente non tiene conto neppure degli affitti brevi e per turisti: anche questi alloggi risultano apparentemente vuoti" aggiunge sottolineando che "la verità è che a Firenze ormai la residenza è preclusa".

Se per il Sunia si aggirano forse al 2% i casi in cui i proprietari preferiscono non affittare perché rimasti 'scottati' da precedenti locazioni, per l'Uppi (Unione piccoli proprietari immobiliari) la percentuale è più alta. "I contratti 'lunghi', ovvero quelli quattro più quattro, possono diventare un problema per il proprietario che vuole tornare in possesso dell'alloggio. Per la risoluzione del contratto deve dimostrare che quella casa gli serve inequivocabilmente" spiega Gilberto Baldazzi, coordinatore generale nazionale Uppi.

"Il problema delle case sfitte, comunque, è legato a un'ampia serie di fattori" dice ancora. Tra questi le incertezze del mercato immobiliare, le congiunture economiche e una chiara normativa sugli affitti brevi. "A Firenze, poi, sul tema non si capisce cosa voglia fare l'amministrazione" prosegue Baldazzi. "Al di là di tutto, molti proprietari prima di restare in balia dell'incertezza preferiscono lasciare la casa vuota. E' vero che la cedolare secca è un freno all'evasione fiscale. Ma serve rivedere tutti i parametri perché altrimenti certi contratti non sono convenienti per chi affitta: come si tutelano gli inquilini si devono tutelare i proprietari" conclude Baldazzi.

Alloggi per studenti, altri 46 posti letto ma "stanze a peso d'oro"

di Rossella Conte, la Nazione 2 settembre 2023

Dsu e società Campus X offrono nuovi posti letto agli universitari. Ma sono 15mila i giovani di altre città che studiano a Firenze e continuano ad avere molte difficoltà nel trovare una camera in affitto.

Grazie a una convenzione fra l'Azienda regionale per il Diritto allo studio della Toscana e la società Campus X per la gestione di posti letto riservati a studenti universitari, saranno 46 gli alloggi destinati da ottobre a Dsu Toscana nello "studentato privato ubicato in viale Morgagni". Dsu Toscana, quindi, incrementa sul territorio di Firenze il numero dei posti letto a disposizione degli studenti universitari meritevoli e privi di mezzi economici che parteciperanno al prossimo bando per l'assegnazione della borsa di studio e il posto alloggio in scadenza il 6 settembre. "L'implementazione - spiegano - è stata possibile grazie al contratto di concessione di posti letto sottoscritto dall'Azienda Dsu Toscana e dalla società Campus X conduttrice dello studentato ubicato in viale Morgagni all'interno del complesso che raccoglie anche le residenze del Dsu Calamandrei, Sassoli e Ater oltre alla mensa universitaria".

I 46 posti letto sono parte di una dotazione complessiva di 234 posti nella struttura e saranno disponibili dal 1° ottobre per i beneficiari inseriti nella graduatoria. Gli studenti assegnatari potranno fruire degli stessi servizi riservati all'utenza privata: spazi comuni, aule studio, cucina, lavanderia, palestra e parcheggio auto. L'Azienda regionale per il Dsu pagherà a Campus X un canone per ogni alloggio acquisito con una spesa complessiva di quasi 175mila euro all'anno. "Il Dsu Toscana prosegue il proprio impegno per offrire soluzioni concrete alla necessità di alloggi per studenti a Firenze e in Toscana - afferma il presidente Marco Del Medico - nel limite delle sue possibilità delimitate da un ambito di intervento circoscritto per legge esclusivamente al segmento di fuori sede in condizioni economiche meno favorevoli". Intanto l'associazione Fuori Scena, un gruppo di giovani che si sta battendo per il diritto allo studio per tutti, sta preparando una sorta di censimento dei posti letto in città in modo da incrociare domanda e offerta.

"A Firenze ci sono oltre 15 mila studenti fuori sede. Negli ultimi anni è diventato sempre più difficile trovare un alloggio. Tra l'altro, a differenza di quanto si dica che gli universitari cerchino solo soluzioni vicine alle proprie facoltà, secondo recenti studi statistici il 70% predilige una stanza vicina ai mezzi pubblici.

Agli studenti fuori sede italiani si aggiungono oltre 18000 studenti statunitensi delle 40 università americane.

La domanda che sorge spontanea è: se, come sembrerebbe, anche la convenzione per il trasporto pubblico locale non dovesse essere rinnovata, che futuro offrirà agli universitari Firenze?".

Da un lato si punta il dito contro gli studentati di lusso, dall'altro si mette l'accento "sui luoghi dismessi che potrebbero essere una risorsa importante per nuove residenze. Per esempio, l'ex caserma Lupi di Toscana, l'ex Palazzo UniFi in piazza Savonarola ma anche l'ex Inail di via Bufalini o l'ex Convento di San Gaggio e diversi altri luoghi che potrebbero potenzialmente diventare abitati".

Il prezzo per una stanza singola allo student hotel "social hub Lavagnini" è pubblicizzato a 1450 euro/mese ma se si fa una ricerca per la prenotazione in costo proposto è di 2600 euro/mese.

Per una stanza singola in appartamento il prezzo minimo di mercato è di 500 euro al mese, cui si aggiungono le spese.

Affitti a Firenze

la Nazione, 15 dicembre 2024

Inizia qui una serie di inchieste sulla questione abitativa nelle nostre città. Si parte da Firenze (nei prossimi giorni Bologna e Milano), dove l'argomento è da tempo tra i più discussi. Sul lato turismo e affitti brevi, è in atto in città una battaglia politica e legale che deve le sue origini alla cosiddetta delibera Nardella, prima del genere in Italia, creata ad hoc per vietare nuove locazioni 'mordi e fuggi' nell'area Unesco. A seguito dei ricorsi proposti contro l'atto, il Tar si è espresso pochi mesi fa, deliberandone, in sostanza, la illegittimità. Ma la nuova sindaca, Sara Funaro, sul solco del suo predecessore ha firmato un nuovo provvedimento, con le associazioni e i sindacati degli host che hanno già annunciato un nuovo scontro a suon di carte bollate. L'appuntamento è fissato per maggio 2025, sempre davanti al tribunale amministrativo. C'è poi la questione sicurezza. Il tema era emerso a Firenze durante il G7 Turismo: la cosiddetta identificazione da remoto degli ospiti nei b&b non rispetta i requisiti di sicurezza stabiliti dalla legge.

La ministra del Turismo Daniela Santanchè aveva concordato con l'allarme lanciato dalla sindaca Funaro e anticipato un suo intervento presso il Viminale. Il ministero dell'Interno è intervenuto sul tema con un circolare firmata dal capo della polizia e indirizzata a tutte le prefetture in cui si precisa che la "identificazione da remoto" degli ospiti nelle strutture ricettive a breve termine non rispetta i requisiti di sicurezza stabiliti dalla legge. Il turismo incontrollato è legato anche alla qualità della vita in città. La prima Regione per sistemazioni per affitti brevi disponibili è la Toscana: sono 108mila, un settimo del totale nazionale. Nella sola Firenze si contano ben 15mila abitazioni destinate ai turisti. E a questo proposito l'Eurispes ricorda che negli ultimi vent'anni sono stati circa 150mila i residenti andati via dalla città.

Firenze svetta tra i capoluoghi italiani con un canone medio mensile di circa duemila euro: "È accogliente, luminosa e ci vuole poco a pulirla". L'agente immobiliare sorride mentre ci indica il lucernario posizionato sopra il lavandino del bagno a pochi centimetri dal frigorifero. Il letto matrimoniale è a un passo da noi, mentre quello che viene definito l'armadio è una sorta di porta da calcetto con le ruote. Tutto è incastrato come in un tetris in 20 metri quadrati in zona porta al Prato, uno dei quartieri appena fuori il centro storico di Firenze. "Non c'è il bidet, lo so, è un'eresia per noi italiani – scherza ancora mentre facciamo il 'tour' dell'appartamento –, ma possiamo venirvi incontro: pagando 5 mesi di anticipo, il canone scende a mille euro al mese".

E qui lo scherzo è finito: perché la proposta è di un accordo 'all inclusive' per 1.100 euro (senza il suddetto sconto), più 77 euro di tassa comunale. Contratto transitorio e zero garanzie da dimostrare, ma solo un documento d'identità.

A Firenze non è più una rarità trovarsi di fronte a certi tipi di proposte immobiliari. Quelle che un tempo erano stanze d'albergo, oppure 'frattaglie' di appartamenti mal divisi tra eredi, oggi sono state promossi nel gergo immobiliare a micro-appartamenti. Milano, Bologna, Roma e adesso la Toscana, con il suo capoluogo emblema del turismo mordi e fuggi e culla del modello affitti brevi.

Nel nostro viaggio alla ricerca di un immobile da affittare, ci siamo immedesimati in giovani lavoratori single, ma anche coppie che cercano una sistemazione con un budget limitato. E per capire al meglio come si è arrivati al punto limite, bisogna ricordare che Firenze per gli appartamenti in affitto è al primo posto tra le città italiane con un canone medio mensile richiesto di 1.999 euro rispetto alla media dei capoluoghi di 1.363 euro.

Per quanto riguarda la vendita, Milano è la più costosa con un prezzo medio di 509.054 euro, Firenze è al terzo posto con 375.081 euro.

Inoltre, si contano – concentrate soprattutto nel perimetro del centro storico – ben 15mila

abitazioni destinate ai turisti, che generano un giro d'affari pari a 2 miliardi di euro, con un flusso annuale in termini di tassa di soggiorno di circa 70 milioni di euro.

C'è poi il prezzo per le stanze singole, che cresce del +16%: così per una camera singola si pagano mediamente 450-550 euro al mese, mentre ci vogliono 300-400 euro per un posto letto in doppia.

Una bolla del mattone che difficilmente tenderà a sgonfiarsi in breve tempo.

Circa seicento euro chiede invece Silvia, che ha affidato a Facebook il suo annuncio. “Si tratta di un minuscolo attico dotato di tutti i comfort, molto accogliente e romantico, adatto a persone giovani e globetrotter – esordisce – L'appartamento è di 15 metri quadrati, non è consigliabile per persone molto alte, bambini piccoli, o persone con difficoltà motorie”. Anche in questo caso il canone comprende tutte le spese, anche internet, e il contratto è di pochi mesi ma prolungabile. Lei, a differenza dell'agente immobiliare, non scherzava: per entrare nel locale in zona Coverciano, uno dei rioni nobili della città, dobbiamo abbassarci perché troppo alti. Dentro è un accrocchio di oggetti: c'è tutto: letto matrimoniale, tavolo a scomparsa, piastre elettriche, frigo e una scrivania in miniatura. È il tipico 'loft' di Montmartre. E come da tradizione francese, anche qui, in bagno, manca il bidet.

Non c'è quindi da stupirsi se nel report di Eurispes, uno tra gli istituti di ricerca più importanti del Paese, viene evidenziata la 'migrazione' di ben 150mila residenti fuggiti da Firenze negli ultimi vent'anni, perché stanchi della trasformazione da centro di aggregazione sociale a una sorta di Disneyland a cielo aperto. Come non c'è da stupirsi se un miniappartamento di 17 metri quadrati in zona San Jacopino, appena ai margini dell'area Unesco, è arrivato a costare 1.200 euro al mese. Abbiamo fatto una visita anche lì: i cartelli con i piani antincendio attaccati alle pareti sono quelli delle stanze di hotel, come lo è il frigobar e il servizio biancheria incluso. Nel canone sono comprese utenze e internet, più dieci mensilità da versare all'agenzia, caparra di due mesi e contratto transitorio rinnovabile. Ciliegina sulla torta: il bagno è in corridoio.

E rigorosamente senza bidet. *Ça va sans dire.*

Si può fare qualcosa?

La campagna nazionale per gli immobili abbandonati da www.salviamoilpaesaggio.it

Campagna nazionale per l'acquisizione al patrimonio comunale dei beni di proprietà privata in stato di abbandono

Il Forum Salviamo il Paesaggio ha avviato una nuova campagna nazionale per suggerire a tutte le amministrazioni comunali italiane la possibilità di utilizzare uno strumento normativo in grado di fronteggiare il fenomeno degli immobili abbandonati nel proprio territorio e, allo stesso tempo, incidere su una situazione che vede quasi un terzo degli edifici esistenti in Italia in condizione di inutilizzo o degrado, a fronte di Piani urbanistici che prevedono nuove edificazioni e, dunque, nuovo consumo di suolo.

Tale strumento si compone di un Regolamento comunale basato su una corretta applicazione dell'articolo 42 della Costituzione Italiana relativo alla "funzione sociale" che la proprietà privata deve assicurare alla collettività.

Con la consulenza di Paolo Maddalena – Vicepresidente Emerito della Corte Costituzionale – e la collaborazione del Sindaco di Terre Roveresche (PU) – comune marchigiano che ha adottato il regolamento già dal 2017 – abbiamo provveduto a sintetizzare i passi che ognuna delle nostre amministrazioni comunali potrebbe effettuare.

Il Forum nazionale trasmetterà a tutte le amministrazioni comunali un sintetico Vademecum che indica anche il link per scaricare il Regolamento vigente a Terre Roveresche.

Questa azione ha lo scopo di diffondere tra gli amministratori pubblici un'informazione che riteniamo importante e segnalare un possibile esempio da imitare.

Per rendere questa campagna nazionale ancora più efficace e tentare di conquistare un diritto di cittadinanza in grado di restituire l'utilizzo di beni immobili inutilizzati (e il conseguente minore ricorso a nuove edificazioni che incrementano il consumo di suolo), invitiamo tutte le persone interessate a volersi attivare a livello comunale in maniera rapida e semplice:

- inviando a proprio nome il messaggio scaricabile a questo link

<http://www.salviamoilpaesaggio.it/blog/2025/01/riapriamo-le-porte-degli-immobili-fantasma/>
al proprio Sindaco e a tutti i consiglieri comunali;

– diffondendo questo comunicato ai media locali;

- inoltrandolo a tutte le persone, associazioni e comitati con cui intrattenete rapporti

Contro la città autoritaria. Diritto all'abitare, diritti e spazi urbani: riflessioni giusfilosofiche "sulla soglia"

da agenda17.it, agosto 2024, di Maria Giulia Bernardini e Orsetta Giolo

L'abitare è una modalità con cui si edifica la società. [...] L'abitare è contemporaneamente il modo in cui il sistema sociale e culturale dominante ordina le relazioni sociali intersoggettive ed il modo in cui i soggetti costruiscono questa ideologia.
(Marrone, *L'abitare come pratica sociale*)

L'espressione "diritto all'abitare" è composta da concetti che rinviano a universi teorici e semantici diversi, afferenti, da un lato, ai diritti fondamentali – colti alla luce della storia della loro progressiva affermazione in chiave universale – e, dall'altro, all'urbanistica e all'architettura.

Nonostante la sua vaghezza, questa espressione ha il pregio di sottolineare, anche in assenza di un vero e proprio referente normativo – piuttosto, all'interno delle fonti multilivello è riconosciuto il diritto all'abitazione: si pensi, ad esempio, all'art. 25 della Dichiarazione Universale dei diritti umani del 1948 e all'art. 11 del Patto Internazionale sui diritti economici, sociali e culturali del 1966 – la relazione fondamentale tra diritto e spazio. Anche se la dottrina giuridica per molto tempo non si è interrogata sul punto, tale relazione può essere considerata genetica: il diritto, infatti, ha necessariamente bisogno di un *dove* applicativo, sia esso un luogo concreto o uno spazio "dematerializzato".

La noncuranza per quella che oggi si rivela nei termini di una verità autoevidente – ossia la relazione necessaria tra il diritto e il suo *dove* – fa del "diritto all'abitare" una vera e propria sfida nell'ambito degli studi giuridici. Questi ultimi sono sempre più chiamati a riflettere sugli spazi "nuovi" del diritto (da quelli virtuali a quelli post-domestici), nonché a interrogare in modo più radicale la centrale (quanto problematica) distinzione tra sfera pubblica e sfera privata. Esse, assunte come dicotomiche, appaiono oggi compenstrate e interdipendenti, sia alla luce dei diritti (che abitano entrambe le sfere), sia in relazione alle trasformazioni imposte dalla globalizzazione neoliberale, con l'emersione dello spazio globale e, di converso, della città.

Non a caso, oggi il diritto è più interessato in modo rilevante dalle questioni che guardano agli spazi urbani come uno dei contesti in cui collocare le dinamiche che prima afferivano al territorio dello Stato, con particolare riferimento alle garanzie dei diritti (la sanità, la scuola, la mobilità e così via).

La città e l'abitare come sintesi dei problemi dell'accesso universale ai diritti

Proprio l'avvento della città quale nuovo luogo da indagare nella prospettiva giuridica ha indotto a interrogarsi sull'abitare, inteso quale sintesi di una serie di questioni rapportabili all'accesso universale ai diritti.

Abitare la città senza subire processi di discriminazione, marginalizzazione, incapacitazione o esclusione impone, infatti, di pensare i diritti in relazione ai soggetti che li rivendicano e al loro spazio di azione, in un *continuum* tra spazio domestico e spazio urbano. Relazione, questa, che presuppone la creazione, ad opera dei diversi attori istituzionali – chiamati ad essere *responsive* –, delle condizioni atte a promuovere e garantire le capacità delle persone e la loro inclusione, soprattutto ove versino in condizioni di vulnerabilità, discriminazione, diseguaglianza.

A riprova del fatto che lo spazio domestico e quello urbano devono essere considerati secondo una soluzione di continuità, si può ricordare l'attuale tendenza a trasformare le

politiche della casa nelle più articolate politiche per l'abitare, al fine di offrire una risposta adeguata alla pluralità di esigenze alla cui soddisfazione l'abitazione, immersa nel tessuto urbano, è funzionale. Il diritto alla casa, inteso quale punto d'intersezione tra molteplici strade, spazi, politiche e diritti, diviene allora parte del più ampio diritto ad una città più giusta

Tutto ciò conduce inevitabilmente a muovere una critica serrata anche alla falsa neutralità del diritto. Interrogarsi sul "dove" del diritto e dei diritti consente infatti in primo luogo di accorgersi del fatto che la sfera pubblica e quella privata sono separate da "confini morali" (come segnalava Joan Tronto ne *"I confini morali. Un argomento politico per l'etica della cura"*, nel 2016), ossia da linee *politiche* che nel corso del tempo sono state tracciate per sancire la rilevanza di alcune questioni e di certi soggetti e l'irrelevanza di altri, come avevamo già indicato in "Le teorie critiche del diritto" e in "Abitare i diritti".

La svolta relativa alla giustizia spaziale ha permesso infatti di osservare gli effetti della territorializzazione delle differenze: il modo in cui gli spazi urbani e architettonici sono configurati o suddivisi cela sovente, dietro un'apparente neutralità, *schemi ideologici* che sono in grado di perpetrare sia l'occultamento di determinate soggettività (e la conseguente violazione di specifici diritti), sia forme di *violenza* (tanto materiale, quanto simbolica, come aveva avvertito Pierre Bourdieu nel 1970 in *"Pour une sociologie des formes symboliques"*), rivelando i codici culturali che sono a fondamento della società stessa.

La condizione delle persone private della libertà personale (siano esse in stato di detenzione, o quelle con disabilità o anziane non autosufficienti, ospitate all'interno delle strutture residenziali a carattere segregante) sono forse l'esempio più lampante di questi processi: si tratta di vite "di scarto", da cui la società deve foucaultianamente difendersi, anche attraverso una rimozione delle soggettività che prende le forme di un vero e proprio confinamento all'interno di strutture e campi che, il più delle volte, si trovano ai margini della città

Abitare città e case compatibili con le differenze-specificità di tutte le persone

Eppure, la relazione tra diritto e spazio urbano può anche seguire un processo inverso, diretto a "liberare" le soggettività escluse, discriminate, oppresse. È quanto accade laddove si provveda a tutelare i diritti e a restituire quelli violati, fino a spingersi verso "nuove fondazioni", come accade proprio nell'attuale processo di costruzione delle varie "libertà di", tra le quali figurano quelle di abitare in città e case che siano compatibili con le esigenze delle persone – tutte –, riconosciute nelle loro differenze-specificità.

Anche nella città, dunque, universale e particolare si coniugano nella tutela dei diritti di tutti e ciascuno. Emerge proprio a questo riguardo il concetto di "soglia", che trova maggiore impiego negli studi critici urbani e nella riflessione sui beni comuni. Il "posto" dei diritti, infatti, sta nel frangente che si colloca tra le diverse dimensioni: i diritti non sono circoscritti all'interno di un unico ambito, rafforzano e rendono evidente l'interdipendenza tra gli spazi, permettono alle persone, *tutte*, di varcare quella soglia che distingue le sfere (pubblico/privato, universale/particolare, globale/locale) ogni qualvolta sia necessario per attivare processi – in primo luogo politici – di emancipazione e liberazione.

(Contro la città autoritaria è il manifesto con cui il sociologo Alfredo Alietti e l'architetto Romeo Farinella hanno lanciato l'idea di un confronto interdisciplinare sui luoghi dell'abitare)

lettura eucaristica

La nostra assemblea vuol vivere oggi
 nello spirito delle grandi tradizioni profetiche,
 del biblico popolo di Dio e di molti altri popoli.
 I profeti hanno denunciato le false attese del Messia.
 La loro parola e la loro azione risuonano nella Bibbia
 come condanna verso chi aspetta il ritorno del Signore
 schiacciando il debole, opprimendo il giusto,
 respingendo il povero che chiede giustizia.
 Secondo i profeti, la vera attesa del Messia si compie se:
 "Smettete di presentare vuote offerte e preghiere vane.
 Le vostre mani grondano sangue.
 Lavatevi, purificatevi, cercate la giustizia,
 sollevate l'oppresso, rendete giustizia all'orfano, difendete la vedova.
 Scorra come acqua il diritto e la giustizia come torrente perenne"
 Questo messaggio dei profeti è ripreso da Gesù.
 Anch'egli denunciava l'ipocrisia religiosa
 dei dominatori di quel tempo con parole di fuoco:
 "Essi prestano culto a Dio in modo vano, lo onorano con le labbra,
 pretendono di passare per persone irreprensibili,
 insegnano dottrine come verità assolute e invece sono solo precetti di uomini,
 caricano pesi gravi e insopportabili sulle spalle delle persone,
 ma essi non li muovono neppure con un dito;
 scomunicano la gente, serrano in faccia al popolo il regno dei cieli:
 non c'entrano loro né lasciano che c'entri chi ci vuoi entrare".
 Gesù non si limita alla denuncia.
 Egli indica le cose più essenziali della legge:
 la giustizia, la solidarietà con i poveri, la coerenza.
 Soprattutto le mette in pratica pagando di persona.
 Per questo la notte in cui fu tradito,
 mentre sedeva a tavola con le persone con cui si accompagnava,
 prese del pane, lo spezzò, lo distribuì loro dicendo:
 "Prendete e mangiatene tutti, questo è il mio corpo".
 Poi, preso un bicchiere, rese grazie, lo diede loro e tutti ne bevvero. E disse loro:
 "Questo è il mio sangue che viene sparso per tutti i popoli
 Fate questo in memoria di me".
 Anche noi, mentre spartiamo questo pane, chiediamo
 che questa condivisione sia una vera comunione
 con quanti praticano oggi le cose più essenziali della vita:
 la giustizia, la solidarietà con i poveri, la coerenza.