

CRISTINA MATTIUCCI

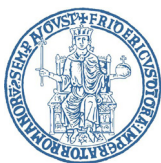
UN TETTO A NEW YORK

Tre storie indiziarie sulla questione abitativa
nella città neoliberale

Federico II
University Press



fedOA Press



Università degli Studi di Napoli Federico II
Scuola Politecnica e delle Scienze di Base

TRIA Urban Studies

Editors:

Antonio Acierno, Mario Coletta

Scientific Board:

Rob Atkinson, Teresa Boccia, Giulia Bonafede, Lori Brown, Maurizio Carta, Claudia Cassatella, Maria Cerreta, Massimo Clemente, Juan Ignacio del Cueto, Pasquale De Toro, Matteo di Venosa, Concetta Fallanca, Ana Falù, Isidoro Fasolino, José Fariña Tojo, Francesco Forte, Gianluca Frediani, Giuseppe Ls Casas, Francesco Lo Piccolo, Liudmila Makarova, Elena Marchigiani, Oriol Nel-lo Colom, Gabriel Pascariu, Domenico Passarelli, Piero Pedrocco, Michèle Pezzagno, Piergiuseppe Pontrandolfi, Mosé Ricci, Samuel Robert, Michelangelo Russo, Inés Sánchez de Madariaga, Paula Santana, Saverio Santangelo, Ingrid Schegk, Franziska Ullmann, Michele Zazzi

UN TETTO A NEW YORK

Tre storie indiziarie sulla questione abitativa
nella città neoliberale

CRISTINA MATTIUCCI

Federico II University Press



fedOAPress

Un tetto a New York / di Cristina Mattiucci. – Napoli :
FedOAPress, 2025. – 160 p. : ill. ; 24 cm. – (TRIA URBAN
STUDIES ; 9).

Accesso alla versione elettronica:
<http://www.fedoabooks.unina.it>

ISBN: 978-88-6887-333-2
DOI: 10.6093/978-88-6887-333-2

In copertina: New York. Skyline – fotografia di Cristina Mattiucci (2023)
Design editoriale di questo volume a cura di Marina Volpe

All the books in the series undergo double-blind peer review

© 2025 FedOAPress – Federico II University Press

Università degli Studi di Napoli Federico II
Centro di Ateneo per le Biblioteche “Roberto Pettorino”
Piazza Bellini 59-60
80138 Napoli, Italy
<http://www.fedoapress.unina.it/>
Published in Italy

First edition: Gennaio 2025

Gli E-Book di FedOAPress sono pubblicati con licenza
Creative Commons Attribution 4.0 International

Indice

Con le lenti di una <i>flâneuse</i> consapevole.....	1
Un'introduzione di metodo.....	3
Tre storie indiziarie.....	13
Un appartamento alla lotteria.....	15
<i>Community</i> nel Bronx.....	27
Gli <i>Shelter Hotel</i> per <i>homeless</i> e richiedenti asilo	43
Quadri di contesto.....	59
Una perimetrazione di campo.....	61
Note sul sistema abitativo: elementi di riforma entro una condizione neoliberale	63
Nodi critici del patrimonio in locazione.....	71
Variazioni sulla <i>Rent Regulation</i> , tra stock abitativo e politiche di accesso alla casa.....	80
Una riflessione intermedia. Le politiche abitative come esito di tensioni e convivenze tra processi divergenti.....	88
Controcanto.....	99
Il ceto medio come attore nel mercato abitativo.....	101
Il ruolo delle <i>Community</i> per l' <i>Housing Justice</i>	111
Dal <i>Right to the Shelter</i> al diritto alla casa.....	121
Conclusioni.....	129
Riferimenti.....	137
Note per la lettura.....	151
Credits.....	155

CON LE LENTI DI UNA FLÂNEUSE CONSAPEVOLE

Un' introduzione di metodo

Sono partita per New York nell'agosto 2023, e sono rimasta in città un mese e mezzo, ospite come *Visiting Research Scholar* al Graduate Center della CUNY – The City University of New York. La mia residenza aveva come obiettivo generale uno studio sulle politiche abitative di scala locale che generano inclusioni ed esclusioni urbane, già oggetto di un più ampio campo di riflessione della mia ricerca, che si è tematizzato sul campo come *Understanding Housing Dynamics: Frictions and Potentialities in Policies and Practices*. Il mio intento era indirizzare un aggiornamento degli studi teorici sull'*Housing* come dispositivo di inclusioni e esclusioni urbane nella città neoliberale, mediante un periodo di ricerca in una istituzione di riferimento, quale la CUNY è – ovvero una università pubblica dove ho avuto modo di incontrare studiosi e studiose di diverse generazioni le cui ricerche sono seminali in tal senso¹, e condurre una breve esplorazione sul campo delle materializzazioni di alcuni processi che connotavano la questione abitativa a New York.

L'obiettivo generale del periodo di *visiting* era infatti capire come funzionavano le politiche abitative in quel momento in città, quali ne fossero le forme, le atmosfere e le tracce materiali, e capire come fosse possibile identificare alcuni indirizzi di apprendimento per riflettere e apprendere sulla questione abitativa in prospettiva comparativa. Tale prospettiva si affermava come programmatica, sebbene fossi in un contesto di grandi polarizzazioni rispetto al tema dell'accesso alla casa e dove l'azione pubblica aveva una struttura

¹ Il *Graduate Center* della CUNY è stato in generale un ambiente molto stimolante per approfondire, con una postura critica, i temi di questa ricerca. Queste pagine devono molto alle colleghe e i colleghi incontrati, sia durante incontri lunghi e strutturati, sia nelle mie partecipazioni "passive" alle loro *lectures*: Beth Bingham, David Brotherton, Melissa Checker, Ashley Dawson, David Harvey, Kieren Howard, Cindi Katz, Setha Low, Scott W. Schwartz, Alex Vitale.

istituzionale tale da contemplare il ruolo centrale dell'attore privato per attuarsi, e che presentava molti altri fattori strutturali che lo rendevano molto diverso da quello da cui provenivo.

In realtà, è proprio in questa differenza che c'è il senso di questo lavoro. Io provengo da una città al Sud del Global Nord, che rispetto alla questione abitativa è stata sempre associata a peculiarità socioeconomiche legate alla struttura familiare (Allen et al., 2004, 2006), che tuttavia non sono più così autoevidenti e spesso non più riscontrabili nei processi in corso. Paradossalmente, una città come Napoli è attraversata da processi di natura globale che vi "atterrano", influenzando la condizione dell'abitare, in modo così rapido e repentino da far rilevare una inevitabile impreparazione dell'azione pubblica nel gestirli in modo strutturato², e presentare accelerazioni verso orientamenti di tipo neo-liberale nella gestione dei beni pubblici (casa compresa), in un momento in cui altrove anche questo stesso modello è già oggetto di revisione. Rispetto alla questione abitativa, è come stare in un contesto che culturalmente e in parte socialmente agisce in termini di welfare (Tosi, 2017), ma è senza welfare, e rivela per questo la debolezza dell'attore pubblico nel trattare con il privato, che in ogni caso e in varie forme muove gli indirizzi delle politiche abitative. In questa prospettiva, dunque, anche un contesto così diverso come New York si rivela un contesto da cui imparare.

Il nodo del mio lavoro, che non intende presentare conclusioni su comparazioni forzate, sta dunque nell'articolazione della domanda e nella conduzione della ricerca, nonché nella sua restituzione per temi.

L'operazione culturale che questo libro ambisce a fare è pertanto la restituzione critica di una ricerca che reinterroga la questione abitativa per come compresa sul campo, attraverso i tagli proposti nelle pagine che seguono. Tale

2 La turistificazione, la dismissione/alienazione di alcuni beni di proprietà comunale orientata dagli indirizzi politici in contesti di *austerity*, le nuove forme di partenariato pubblico-privato che caratterizzano le politiche abitative che rispecchiano il cortocircuito tra nuovi interessi finanziari e vecchie istanze sono alcuni di questi processi che hanno interessato la città negli ultimi dieci anni, oggetto *de facto* di una spinta neoliberale nella quale l'attore pubblico non ha sempre gli strumenti attuativi e istituzionali per indirizzarne il corso, e per la quale spesso gli strumenti analitici che possano anticiparne e correggerne gli esiti meno virtuosi non sono adeguati.

impostazione è stata anche determinata dalla struttura di un periodo breve di *visiting*, che implica la messa in campo di uno sguardo denso, che coglie, attraversa, rapporta alla letteratura, mette in relazione critica con i processi su cui agisce, *in situ*, imponendo poi una distanza per sedimentazioni, riflessioni ex-post, verifica incrociata delle intuizioni, e dunque per l'elaborazione delle restituzioni.

Il lavoro ha implicato un continuo movimento tra sguardi e osservazioni *in situ* e astrazioni elaborate mediante categorie analitiche e operative che si sono rivelate come *traveling object* (Healey, 2012; Lieto, 2015) con tutta la loro incarnata problematicità di essere sempre oggetti politicamente situati (Stone, 2004; McCann e Ward, 2010) e sollecitati alla negoziazione continua dai materiali di campo.

In qualche modo, ho provato a mettere in campo le cose che ho imparato nel mio percorso di ricercatrice e per le quali sono grata agli incontri che la hanno attraversata e la attraversano³. Tra le altre, una postura decentrata, che non riguarda solo l'oggetto di ricerca, ma anche la mia stessa posizione di studiosa.

Il mio sguardo è decentrato nella postura (Schmid, 2018; Roy, 2021): è un modo di stare sul campo di ricerca, interrogandolo dal punto di vista del mio contesto – guardando dal suo Sud il Nord del Global Nord, nel caso specifico – ma assumendo questa posizione al di là dei posizionamenti relativi e lasciando che quel campo possa cambiare il punto di vista del contesto da cui lo si sta guardando. Il lavoro ha dunque seguito gli indirizzi per decentrare la ricerca sull'urbano, secondo quel riorientamento epistemologico seguito al *Postcolonial Turn* negli *Urban Studies*. Come Jennifer Robinson (2016) sollecita, è importante fare spazio all'intuizione partendo da "qualsiasi luogo".

Le storie intercettate a New York, le politiche per l'*affordability* che ho indagato, le situazioni marginali da cui ho guardato i grandi temi della questione abitativa, non sono

3 Fondamentali in questo senso sono stati i lunghi momenti di confronto con le persone incontrate frequentando l'INURA (*International Network of Urban Research and Action*), di cui faccio parte dal 2009, nonché l'incontro, all'inizio del mio percorso di dottorato, con Andrea Mubi Brighenti, che mi ha indirizzato allo sguardo etnografico con una fertile contaminazione interdisciplinare.

La genesi di questo libro, e la sua struttura, devono molto alle lunghe conversazioni con Jordi Bosch Meda.

rilevanti perché insegnano di per sé stesse, ma sono risultate rilevanti al mio sguardo, che prova a elaborare una conoscenza situata e autoriflessiva (Streule, 2020). Del resto, è nel locale, nei *friction sites* (Rahola, 2014), che si può realizzare un procedimento euristico che coglie nelle frizioni *in situ* (Tsing, 2012) le dinamiche interscalari che in qualche modo ‘vi atterrano’.

E se dunque ogni contesto, ogni città ordinaria, si rivela un posto rilevante per imparare sulle questioni urbane contemporanee e provocare qualche innovazione concettuale, anche New York può essere considerata, nella sua specifica straordinarietà, un ordinario da cui imparare (Schmid, 2015).

Metodologicamente, questa ricerca ha avuto due momenti, uno sul campo e uno alla mia scrivania, ciascuno con sue proprie tecniche di ricerca, evidentemente.

Sul campo, la ricerca ha seguito percorsi euristici non lineari, talvolta circolari, realizzati con interviste e raccolta di documenti, mentre materialmente realizzavo lunghi attraversamenti urbani, a piedi, come una *flâneuse* consapevole, intenta a cogliere la grammatica urbana (Amin e Lancione, 2022), per comprendere i processi a partire dalla città materiale (McFarlane, 2011), e a verificare, smentire o integrare – dalla strada, e poi di nuovo con i documenti – quello che i miei incontri stavano rivelando. Ero partita con un quadro di domande, un elenco di persone da incontrare e qualche conoscenza da verificare *in situ*, ma, a mano a mano che mi muovevo esplorando la città, le domande venivano rielaborate per l’incontro successivo.

Mi sono dunque ritrovata a essere una *flâneuse* che ha vagato su direzioni intuitive o indirizzate, e che si è permessa qualche deriva consapevole, facendo riferimento a quella lunga tradizione del *walking along*, che da Walter Benjamin, ai Situazionisti, a Tim Ingold, ha nel campo una continua attualizzazione (tra le altre: Pierce e Lawhon, 2015; Careri, 2017). Ho realizzato percorsi che hanno indirizzato osservazioni urbane come carotaggi con postura etnografica, e che qui ambiscono a restituire una descrizione situata che intercetti le parole chiave rilevanti, colte dalle interviste – in termini di politiche e processi – per capire alcune questioni.

La postura etnografica nel campo dei *planners* implica infatti l'estensione dello sguardo dall'osservazione della dimensione fenomenologica alla comprensione della dimensione relazionale di quanto osservato – nella consapevolezza della complessità dell'urbano anche come assemblaggio di traiettorie interscalari, come quelle delle reti globali di produzione transnazionale, della finanza, delle migrazioni, della cultura, del clima, tra le altre (Amin, 2002; Brenner 2004).

La postura etnografica ha consentito di integrare la conoscenza, a partire dall'osservazione dei fatti sociali nello spazio, che possono essere compresi a partire dalla loro materialità, o anche dalla pratica discorsiva che li accompagna e li descrive, come nel nostro caso: le tre storie riportate nel secondo capitolo sono l'esito selezionato di quanto colto in questo modo sul campo. Questi fatti sociali sono l'esito di dinamiche e pratiche immateriali (usi formali ed informali, immaginari, politiche, norme, ...) che corrisponde ad una dimensione relazionale dello spazio (Massey, 2005), dalla cui prospettiva è possibile connettere la dimensione fisica con quelle sociali, politiche, economiche e culturali (Lefebvre, 1974; Smith 1984; Low, 1996, 2016), inquadrandole nel processo più ampio e poi con l'analisi delle politiche (Dente, 2006), che è stato realizzato nel secondo momento della ricerca.

Mettere in campo uno sguardo da *flâneuse* consapevole ha significato esercitare una pratica indiziarie (Bianchetti, 2011), ovvero una modalità interpretativa che a partire dai dettagli, dai dati marginali, dalle molte interlocuzioni realizzate, fornisca indizi rivelatori per sollecitare questa integrazione di conoscenza. Un modo di praticare una modalità interpretativa dello sguardo (Didi-Huberman, 2014) che provasse, tentativamente, a seguire le piste sulle quali si stavano posizionando progetti e politiche che definivano i temi della questione abitativa più rilevanti per le domande della ricerca.

Nella prassi, questa postura, profondamente incarnata nel mio profilo da ricercatrice (Mattiucci, 2018), ha orientato anche un modo di stare nella città, di leggere le notizie e i rapporti statistici, nonché la riflessione mediata teorica, che è stata maturata nei mesi successivi.

Nel secondo momento della ricerca, quello alla mia scri-

vania, che si è concretizzato come *desktop analysis*, il lavoro ha ricostruito i nessi tra i dati materiali dal campo con la governance e le politiche dell'abitare che li avevano generati, realizzando una analisi delle politiche in corso a New York, a confronto con i dati quantitativi, raccolti per elaborare il quadro di contesto.

Il quadro di contesto ha implicato una perimetrazione di campo che lo circoscrivesse temporalmente a cavallo della pandemia di Covid-19, assumendo un inquadramento dei casi in relazione agli esiti di quella stagione di politiche abitative.

In questa fase è stato condotto uno studio esplorativo che ha utilizzato metodi misti, e ha incluso una revisione sistematica di dati secondari⁴ per valutare le politiche in funzione della domanda della ricerca (*Understanding Housing Dynamics: Frictions and Potentialities in Policies and Practices*). L'applicazione di metodi misti di ricerca ha implicato un processo in cui l'analisi di dati quantitativi procedesse indagando al contempo i processi di indirizzo politico sociale che guidano l'accessibilità abitativa, che non possono essere adeguatamente spiegati semplicemente quantificando il numero di unità costruite o il numero di famiglie assistite.

Nell'elaborare i dati, indirizzati i temi per le conclusioni, combinando i dati quantitativi con la letteratura sugli alloggi a prezzi accessibili e con quanto osservato negli attraversamenti urbani, secondo una metodologia costruita per garantire una migliore esplorazione della questione abitativa, che per sua natura sollecita sperimentazioni metodologiche di

4 Come verrà approfondito nel capitolo 3, a fronte della proliferazione di dati che sono disponibili pubblicamente e attraverso i quali è possibile approfondire la questione abitativa effettivamente con molteplici tagli tematici, la ricerca ha prediletto i dati prodotti dagli uffici pubblici di The City of New York the City of New York (in questo testo l'istituzione verrà indicata anche con NYC o con Città di New York). La scelta di fare riferimento a questi è avvenuta a valle di un più lungo periodo di *desktop analysis*, durante il quale è stata presa in considerazione una vasta gamma di report e documenti che presentano dati e postproduzione tematici, disponibili pubblicamente, ma elaborati da istituti di varia natura, talvolta da soggetti commerciali operanti nel settore, talvolta da ONG e soggetti associativi che conducono indagini indipendenti, riconducibili al vasto portato della *street science*. Seppur nella consapevolezza della rilevanza di questi ultimi, in particolare, sono stati selezionati i report prodotti in contesti in cui fosse riscontrabile l'evidenza pubblica della *mission* degli uffici che hanno condotto le indagini, al fine di elaborare una selezione, una riproposizione e un intreccio dei dati/temi, funzionale alla composizione del quadro di contesto.

approfondimento per realizzare una comprensione più densa, critica e contestuale e comprendere quanto tale questione sia implicata nelle mutevoli relazioni socio-spaziali nelle città. (Dines e Mattiucci, 2022).

Il libro si compone di tre parti, con una introduzione ed una conclusione che suggerisce alcuni indirizzi di apprendimento dalla città neoliberale, a partire da questa ricerca, e dalla riflessione su politiche abitative che indirizzino alla decommodificazione della casa come asset e garantiscano un più diffuso diritto all'abitare.

Il libro riporta una selezione di processi, dinamiche e politiche di accesso alla casa, che risultano sostenibili ed inclusive per le popolazioni più vulnerabili, socialmente e economicamente, mettendo in evidenza il ruolo degli attori istituzionali e collettivi nel realizzarle. Nella varietà, nelle potenzialità e nei limiti di queste modalità di accesso questo quadro restituisce un modo in cui le politiche abitative trattano il tema, oggi, a New York. Tuttavia, questo tema non contempla solo la casa, ma una più ampia questione abitativa che – attraverso la casa – identifica la possibilità di abitare (o meno) nella città neoliberale.

Il secondo capitolo riporta le tre storie indiziarie che materializzano, tanto le politiche abitative quanto alcuni temi di ulteriore riflessione, che saranno riportati nel quarto capitolo, a partire da situazioni in cui “entriamo”.

Il terzo capitolo, attraverso una serie di quadri di contesto, restituisce le radici politiche della questione abitativa e gli elementi che la reificano – sia in termini di stock residenziale che in termini di politiche e dati relativi alla popolazione – di cui le storie rappresentano un esito.

Il quarto capitolo prevede infine un controcampo per ciascuna storia, un approfondimento selettivo, anche con il confronto con la letteratura, che problematizzi i nodi della questione. I tre paragrafi del capitolo sono una sorta di box di approfondimento tematico, che in qualche modo fa eco alla storia, dove la storia stessa è messa in relazione con alcuni paradigmi teorici che essa sollecita, e che vengono messi alla prova dal materiale empirico.

Le tre storie indiziarie indirizzano la stesura del libro tutto e sono in qualche modo una sintesi dei dati/questione rac-

colti dalla *flâneuse* consapevole, che propone attraverso di esse una elaborazione del campo e un indirizzo di approfondimento, che è risultata l'operazione metodologicamente più complicata da restituire.

Il lavoro va letto dunque attraverso una lente generativa, relazionale, multiscalare e comparativa rispetto a dinamiche più ampie e per certi versi generalizzabili. Tale lente consente di elaborare alcune estrazioni e astrazioni, e provocare alcuni spunti per riflessioni più ampie sulla questione abitativa, e le sfide che pone, che verranno proposte nelle conclusioni.

TRE STORIE INDIZIARIE

Un appartamento alla lotteria

Note da un salotto del Peter Cooper Village

‘Vieni a casa se ti va, così vedi anche l’appartamento. Possiamo vederci mercoledì al 530E della 23a strada, va bene per te?’

Prima di questo lunga serata nel salotto di Virginia, sapevo ben poco delle case in cooperativa assegnate per lotteria. Una collega della CUNY mi aveva introdotto a questo contatto, dicendomi che poteva forse essere interessante per me vedere questo tipo di appartamenti e incontrare una persona che vi abitava, ma per il resto avevo mantenuta aperta la consueta incognita di campo, che stavo sperimentando oramai già da qualche settimana. Mi avvio così nell’East Village senza troppa consapevolezza che stavo per entrare in una delle cooperative storiche di Manhattan – il Peter Cooper Village – ma capisco al primo sguardo di essere arrivata in un posto speciale.

Il Stuyvesant Town-Peter Cooper Village⁵ è un complesso residenziale costruito alla fine degli anni Quaranta, in previsione del ritorno dei veterani della Seconda Guerra Mondiale, con una dotazione di servizi, e molti spazi verdi comuni attrezzati, di cui si percepisce la qualità ancora oggi.

Nella comunità (è così che viene definita da Virginia e anche dalle associazioni di inquilini che vi operano) ci sono molte case il cui affitto è controllato, con diverse modalità di contratto e assegnazione, e questa condizione è l’esito di una lunga azione di controllo, negoziazione e rivendicazione da parte dell’Associazione degli Inquilini di Stuyvesant

⁵ Il complesso residenziale è composto da due aree: Stuyvesant Town e Peter Cooper Village, la prima collocata tra la 14a e la 20a strada, la seconda tra la 20a e la 23a. Durante la nostra chiacchierata, Virginia userà *StuyTown* per riferirsi al complesso tutto, il nome con cui abitualmente viene identificato nelle conversazioni comuni.



Fig. 1: Panoramica dell'ovale di Stuyvesant Town
Fonte: [Wikimedia commons](#)

Town-Peter Cooper Village⁶, nata nel 1971.

In questo sistema di appartamenti a canone controllato, vanno considerati anche quelli assegnati per lotteria, come quella di cui Virginia è titolare, che costituiscono una realtà abbastanza peculiare nel mercato abitativo della città.

‘Sono arrivata qui un anno fa. È un appartamento enorme rispetto alla media degli appartamenti qui... dopo te lo mostro. È 1200 square feet. Io vivo a New York da quindici anni e ho avuto diversi coinquilini. Avevo un appartamento con una stanza (one bed apartment) che pagavo circa 1500 dollari al mese a Green Point. Ho vissuto lì per molti anni. Poi ho avuto una relazione e ho avuto un figlio, così sono venuta a vivere con il mio ex compagno qui nell’East Village. Quando la relazione è finita, sono tornata a vivere nell’appartamento di Green Point, che avevo mantenuto, continuando a pagare l’affitto, e subaffittandolo ogni tanto.... ero così felice di averlo tenuto!

⁶ Per un approfondimento della storia dell’Associazione: <https://www.stpcvta.org/history>.



Sai, non si sa mai... e qui a New York se trovi un appartamento che ti piace, te lo tieni stretto, per tutta la vita se puoi... non lo lasci mai andare. Anche se sapevo che a lungo termine volevo un appartamento con affitto stabilizzato, perché sapevo di dover rimanere a New York e qui i prezzi vanno sempre crescendo. E anche se ero in buoni rapporti con la padrona di casa, lei poteva sfrattarmi in ogni momento o aumentare l'affitto, ed avevo un contratto breve, di 4 anni. E poi era minuscolo, era diventato minuscolo quando sono rientrata con mio figlio: per dormire dovevo aprire ogni sera il divano...'

'E così quattro anni fa ho iniziato a candidarmi per una affordable house, iscrivendomi a una lista per una lotteria per avere un appartamento a affitto stabilizzato. Ci sono molte categorie di appartamenti per cui puoi candidarti. Il problema è come calcolano il tuo reddito. Per esempio, ci sono anche liste per case che costano 4000 dollari al mese, che è una cifra non abbordabile, per nessuno. E così ho deciso il mio

Fig 2: StuyTown in Lower Manhattan.

Fonte: [Wikimedia commons](#)

limite di spesa, ovvero un affitto di 2000 dollari al mese,⁷ e mi sono iscritta in diverse liste, anche perché non è difficile fare domanda, servono solo tutti i tuoi dati finanziari.'

'Poi nel 2021 StuyTown ha aperto una tornata di lotteria sulle proprie proprietà e mi sono iscritta: ero al numero 6000! Eppure, dopo un anno il mio nome è stato sorteggiato per questo appartamento ed in cinque giorni ho dovuto dare una risposta'.

Guardo Virginia dando per scontato che non avesse avuto dubbi. L'appartamento è grande e luminoso, ed è stato rinnovato prima del suo ingresso, perché non veniva sistemato da 45 anni, inoltre è dotato di una bella vista, ma lei continua: *'Non è stato facile. Questo è comunque un contesto le cui case hanno dei prezzi molto alti in generale, e se nel lungo tempo qualcosa cambiasse, rispetto alle garanzie che abbiamo, non mi sentirei molto sicura...considera che questo complesso residenziale qualche anno fa (2015, ndr) è stato venduto a un fondo speculativo che è stato obbligato a mantenere ad affitto regolamentato un certo numero di appartamenti per un paio di decenni,⁸ ma le garanzie sono molto diverse da prima. Per ora c'è l'accordo che quasi metà dei circa 11.000 appartamenti di StuyTown resti ad affitto regolamentato. È stato preservato un blocco di 5.000 appartamenti e c'è l'accordo con il sindaco che seppure gli inquilini attuali andassero via, gli appartamenti non passeranno al libero mercato deregolamentato, come all'inizio l'acquirente voleva. Questo appartamento altrimenti costerebbe 8.000 dollari al mese!*

In ogni caso c'è su questo un clima un po' pesante: cercano di scoraggiare le persone ad accettare gli appartamenti ad affitto controllato... considera che all'inizio, prima dell'accordo con l'amministrazione, stavano cercando di cacciare tutti i residenti degli appartamenti ad affitto regolamentato

7 Virginia ha 42 anni, lavora in un archivio che colleziona storie orali, ed è madre single di un'adolescente. Ha fatto richiesta per un *two bedrooms apartment*.

8 <https://www.nyc.gov/office-of-the-mayor/news/736-15/mayor-local-elected-officials-tenant-leaders-20-year-agreement-blackstone-and#/0>

Quando nel 2015 il Blackstone Group ha acquistato il complesso di 80 acri – la più grande comunità di case in affitto di Manhattan – per 5,45 miliardi di dollari, si è impegnato con la municipalità di New York a riservare 5.000 unità abitative a prezzi accessibili per 20 anni, di cui 4.500 per famiglie a medio reddito e 500 per famiglie a basso reddito.

per metterli sul mercato, con motivazioni del tipo che hai violato qualche regola di condominio che non sapevi di aver violato... insomma, la situazione è un po' diversa da qualche anno fa. Anche perché se il fondo fallisse – che magari sarebbe anche un bene – non sappiamo se l'acquirente successivo darà le stesse garanzie.

Per come stanno i fatti, secondo gli accordi che il fondo ha fatto con l'amministrazione, io dovrei restare qui fino al 2035, almeno, ufficialmente. Ho pensato che magari in quella data sarò vecchia da avere altre esigenze e cercare altre soluzioni, e nel frattempo mio figlio potrà iscriversi ad altre lotteria appena avrà 18 anni... e così in tre settimane mi sono trasferita.'

'Io sono stata fortunata. Credo di aver partecipato all'ultima lotteria di StuyTown. Adesso assegnano le case ad affitto controllato in un modo assurdo... secondo me verranno citati in giudizio. Aldilà del fatto che il prezzo medio è aumentato di migliaia di dollari rispetto a quelle della lotteria del 2021, adesso funziona diversamente. Ogni mattina pubblicano online le case disponibili e tu devi essere pronto e connesso ogni mattina, perché in un minuto finiscono: solo le prime persone che riescono a fare l'applicazione possono fare domanda. È molto frustrante così. E poi gli affitti sono aumentati molto, anche se a New York c'è una commissione pubblica eletta dal sindaco che ogni anno definisce le linee guida sugli affitti stabilendo di che percentuale gli affitti possano aumentare. Durante il mandato di de Blasio ci sono stati anni in cui la commissione ha stabilito che dovessero aumentare dello 0%, ma il sindaco Adams è come se fosse dalla parte dei proprietari, per cui quest'anno, per le persone che hanno un contratto di affitto di un anno l'aumento è del 3%, mentre per i contratti di affitto di due anni è del 5%, ma si tratta di un sacco di soldi per le persone a basso reddito.'

Virginia e io abbiamo parlato un'ora nel suo salotto, poi siamo andate a fare un giro per il Stuyvesant Town-Peter Cooper Village, all'imbrunire, per vedere come era. Gli ampi spazi verdi tra le torri in mattoni rossi hanno iniziato a popolarsi di persone di ritorno dalla giornata di lavoro, con la spesa, con i figli al seguito da tenere mezz'ora nei *playground*, o ancora a godersi un piccolo concerto organizzato in una piazza interna, ai tavolini di un bar. Ci sono molti spazi aper-



Fig 3-4: Aree
pubbliche
attrezzate,
StuyTown.
Fonte: [Streeteasy](#)



Fig 5-6: Aree pubbliche attrezzate, StuyTown.
Fonte: Streeteasy

ti, ma ci sono anche molti segnali che ne indicano il regolamento e ne limitano l'uso... Virginia commenta *'almeno non hanno ancora messo i cancelli'*

'Questa è comunque una comunità interessante. All'inizio, per un po' di tempo tutte gli appartamenti erano a prezzi accessibili e ci sono per lo più appartamenti con due o tre stanze da letto. StuyTown è stata costruita per i veterani di ritorno e per quelle famiglie di insegnanti, lavoratori edili, vigili del fuoco e altre professionalità che hanno costituito tradizionalmente la classe media di New York: molto bianca e molto di medio profilo. E anche se io non sono così – e a volte mi sento fuori dalle statistiche, perché non sono sposata, e non sono sempre a mio agio con i vicini, specialmente quelli che sono nel mercato libero, che hanno comunque uno sguardo giudicante...ed è come se con i miei comportamenti dovessi sempre performare continuamente una sorta di rispettabilità – questa condizione, adesso, mi sembra ottima, e quest'appartamento è molto sopra gli standard newyorkeesi. Anzi, ce ne vorrebbero di più.'

Nel corso del mio soggiorno a New York scoprirò che molte persone che incontro, che sono effettivamente in una discreta condizione di reddito o comunque hanno un lavoro stabile, cercano un modo per assicurarsi una casa alla lotteria. Professionisti architetti, colleghe e colleghi di The City University of New York, che sono in subaffitto in case assegnate ad altri in lotteria e che nel frattempo si sono iscritti in lista: ognuno sperimenta una tattica per abitare in città,

Fig 7: Peter Cooper Village, New York
Fonte: [Wikimedia](#)



non tanto per avere un affitto basso in termini assoluti, ma per assicurarsi una casa decente, in una zona centrale, che non sia soggetta ai cambiamenti repentini di un mercato immobiliare così instabile e, per la classe media, via via sempre meno accessibile.

Le cooperative come *player* pluriforme nel mercato dell'*Housing*

Il quadro delle persone che cerca case alla lotteria fa emergere un tema che evidenzia le esigenze abitative della classe media rispetto all'*Housing affordability* – che resta una condizione non scontata – ma anche alcune strategie molto selettive del mercato immobiliare rispetto alle quali le cooperative, oggi, si configurano come un attore privato che gioca ruoli opachi, anche rispetto alla costruzione sociale dei quartieri.

La nuova lotteria di alloggi a prezzi accessibili di *StuyTown* si rivolge a chi guadagna cifre a sei zeri,⁹ si legge sulle testate giornalistiche online all'indomani dell'ultima lotteria "a prezzi accessibili" di Stuyvesant Town-Peter Cooper Village, che aveva liste per appartamenti il cui un prezzo era pari al 165% dell'indice AMI (reddito medio dell'area).

Effettivamente, non è necessario essere poveri in assoluto per qualificarsi nelle liste, e magari vincere la lotteria degli alloggi. *NYC Housing Connect*,¹⁰ il sito web ufficiale della lotteria degli alloggi, accetta richiedenti che hanno diversi redditi: per qualificarsi, è necessario rientrare in un *range* di reddito richiesto da una specifica lotteria, che è un parametro situato, che si basa sul reddito medio dell'area, e varia da una lotteria all'altra. Una volta conosciuto l'indice AMI di un quartiere, è possibile cercare le lotterie per le quali si è qualificati a concorrere sul sito web *NYC Housing*, dove è possibile visualizzare le unità disponibili e i requisiti di reddito di ciascun edificio.

⁹ <https://www.6sqft.com/stuy-towns-new-affordable-housing-lottery-caters-to-those-earning-six-figures/>

¹⁰ <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/housing-connect-rentals.page>

In questo modo, come già Virginia aveva fatto intendere dalla sua percezione del quartiere, si orientano di fatto i limiti del mix sociale (e razziale) che ciascuna cooperativa consente.

Tale orientamento è strategico, e consente non solo di mantenere un certo capitale reputazionale legato ai gruppi sociali che costituiscono e costituiranno il vicinato, per le cooperative che negli ultimi anni stanno entrando nel mercato libero, ma influenza anche la stessa costruzione del capitale reputazionale dei contesti dove questi complessi residenziali si collocano.

Il caso del programma Mitchell-Lama diventa eloquente in tal senso. Un pezzo della storia me la racconta Ashley Dawson, un collega di The City University of New York, a partire da una nota di cronaca inserita in un suo articolo sui *Community Land Trust* (vedi paragrafo 2.2).

‘Mitchell-Lama ha messo in campo talvolta la controversa azione di dare casa alla classe media, mettendo in campo nei fatti un modo di “ripulire un quartiere”.

In fondo, il programma è stato istituito per costruire alloggi a prezzi accessibili per persone con reddito medio, e quindi – sai – non era destinato a persone veramente indigenti. Questo tipo di quartieri, seppure non per ricchi, non aveva e non ha a tutt’oggi, in fondo, lo stesso stigma sociale negativo collegato alle case popolari, all’edilizia per persone davvero povere. Tende a essere bello, ben tenuto e con un profilo sociale rassicurante...

Di fatto determina un’operazione immobiliare a trazione pubblica, che lavora anche per destigmatizzare alcuni contesti, a volte con buone, a volte con cattive intenzioni.

Ti faccio un esempio concreto. Uno dei problemi della Columbia University è stato quello di essere uno dei maggiori proprietari di terreni vicino Harlem. E così una delle paure che New York e la Columbia avevano negli anni ‘60 e ‘70, e anche nei primi anni ‘80, era la criminalità... Sai, la maggior parte delle altre università ideali – come Princeton, Brown e Yale – si trovano in piccole città, che sono pulite e dove non c’è criminalità. E così la Columbia in quegli anni era in grossa crisi: le iscrizioni erano crollate e c’era molta pubblicità negativa al riguardo. E così l’Università ha spinto per la costruzione di un grande complesso Mitchell-Lama tra la 122a

strada e Harlem... se vai dritta sulla Broadway, lo vedi. La forma del quartiere, gli edifici, sono molto simili anche alle case popolari realizzate da New York City Housing Authority¹¹, ma quelle sono case popolari, questo è completamente diverso per la popolazione a cui si rivolge. La Columbia ha spinto per questo, l'ha concepito come una sorta di cuscinetto. In pratica, volevano persone della classe media, volevano piacere ai bianchi, anche se non lo dicono mai.'

Inoltre, oggi, queste cooperative di fatto fanno da apripista per ulteriori mutazioni del profilo sociale dei residenti, essendo un asset molto appetibile dal mercato libero immobiliare.

Da qualche anno infatti, il mantenimento del programma di edilizia residenziale Mitchell-Lama, creato negli anni Cinquanta e Sessanta per incoraggiare i cittadini di New York a medio reddito a rimanere in città non è più dato per scontato. In base al programma, le quote di partecipazione alle cooperative sono fissate a una cifra massima, ma se i due terzi degli inquilini dell'edificio votano per la privatizzazione, potranno vendere le loro unità a prezzo di mercato. Alcuni complessi residenziali del Mitchell-Lama sono così da qualche anno teatro di aspre dispute e relative non pacifiche votazioni per decidere se mantenere il vincolo di alienare eventualmente solo a prezzi inferiori rispetto al mercato, per preservare un patrimonio di appartamenti accessibili (anche meno tassabili) anche per le future generazioni, o se entrare nel mercato libero, con grossi immediati guadagni per i residenti attualmente proprietari, ma con la fine del progetto di edilizia a prezzi accessibili. Il dibattito in città è molto duro e le comunità di residenti sono protagoniste di aspri scontri che hanno esiti alterni.

Dalla storia di Mitchell-Lama emerge un profilo controverso di questo tipo di cooperative, ancora di più in questa fase di forte trasformazione, come già si profilava nel racconto di Virginia su StuyTown.

11 <https://www.nyc.gov/site/nycha/about/about-nycha.page>

Community nel Bronx

La Northwest Bronx Community

È un sabato pomeriggio di inizio settembre e mi sto muovendo in metropolitana verso la sede del Northwest Bronx Community & Clergy Coalition, nel Bronx, per incontrare una giovane attivista – Karen Baez – una *Housing organizer* del gruppo.

La metropolitana di New York racconta un segmento di questioni urbane, permette di esplorare la diversità dei quartieri, non solo con l'osservazione delle frequentazioni più ricorrenti a ciascuna fermata, ma proprio attraverso le condizioni di mobilità e i suoi dispositivi. Come già rileva-

Fig 8: Sede della Northwest Bronx Community & Clergy Coalition . Foto dell'autrice



to in altre ricerche, attesa la dimensione multiculturale endemica della città, il trasporto pubblico si rivela uno spazio promettente per indagare la negoziazione quotidiana della differenza e un osservatorio privilegiato di più complesse dinamiche cittadine (Bovo et al., 2023).

La linea che da South Harlem mi porta verso la sede della Northwest Bronx Community annuncia per l'indomani – domenica – interruzioni di linee e cambi di orari, e la stessa metropolitana che mi sta portando dalla 110a alla 196a strada, che normalmente utilizzo nella direzione opposta con una ricorrenza puntuale, non è diretta: si ferma a un certo punto e non capisci se mai riprenderà... l'uomo che ho di fronte coglie la mia incertezza e mi sorride, confermandomi che non si sa se e quando ci muoveremo di nuovo. Stiamo andando da Manhattan al Bronx.

Incontro Karen in una piccola casa di mattoni rossi, che mi dice essere *'vicina a un negozio di alimentari che si chiama Mango'*. Effettivamente senza questa sua indicazione non sarebbe stato possibile identificare immediatamente la loro sede dalle altre case basse che sono in quell'angolo del Bronx. La porta è aperta ed entro nel mezzo di una frenetica attività di smistamento di pacchi di cibo, facendomi strada tra il passaggio di mani e persone. Con Karen ci accomodiamo in cucina.

Avevo cercato la loro coalizione per capire come le comunità del Bronx si muovessero nella prassi quotidiana e nelle strategie più a lungo termine finalizzate alla Housing Justice, ed è su questa traccia che la lascio parlare.

'Credo di poter rispondere alla tua domanda descrivendo un po' quello che faccio come Housing organizer. Io vado in giro per i diversi edifici del quartiere – ogni Housing organizer si occupa di quattro edifici – quelli che sono in cattive condizioni – e chiedo direttamente: Qual è la vostra situazione? Quali sono le condizioni del palazzo dove abitate? Cosa si deve riparare? A quel punto, di fronte alle varie lamentele, inizio a suggerire ai residenti di costituirsi come associazione di inquilini... organizzo incontri nelle lobby per introdurre le persone ad una mentalità organizzativa di tipo collettivo, a partire dalla costruzione di strategie per fare pressione sui proprietari, ad esempio per fare i lavori di manutenzione. Perché altrimenti, per come funziona adesso, puoi solo chia-

mare il 311¹², che però è l'ultima spiaggia, mentre noi sollecitiamo a costruire altre vie di negoziazione e azione'.

'Tutti gli edifici con cui lavoriamo sono edifici che hanno affitti regolamentati, con gli appartamenti a tasso di mercato abbiamo poco margine d'azione. In pratica, lavoriamo su quelli costruiti prima del 1974¹³. La regolamentazione degli affitti media il rapporto tra inquilini e proprietari, soprattutto in un mercato degli affitti che vede la posizione degli inquilini decisamente squilibrata. Ma al di là di questo, in questo contesto, abitare in edifici con affitti regolamentati è una condizione fondamentale per poter esigere tutta un'altra serie di diritti, di cui gli inquilini non sono consapevoli e di cui li informiamo: hanno il diritto alle riparazioni, a formare un'associazione di inquilini... ti potrei fare un elenco!'

'L'Housing Justice è per noi alla fine quello per cui lavoriamo: la governance collettiva e l'applicazione di una democrazia economica per l'accesso alla casa. Forse nella prassi ti direi che forniamo servizi sociali. Per esempio, se un'associazione di inquilini necessita di un avvocato, noi aiutiamo a trovarne uno, così come li aiutiamo alle diverse candidature ai bandi che la città pubblica e che possono essere utili per loro...'

Effettivamente, nella mission della Northwest Bronx Community, è esplicitata la loro azione per facilitare la costituzione di associazioni di inquilini che facciano vertenze collettive per ottenere le riparazioni degli edifici e prevenire gli sfratti, 'in modo che gli abitanti del Bronx possano vivere dignitosamente'. Il tema della non sicurezza degli edifici, per cui si sollecitano i proprietari a intervenire nella manutenzione, è centrale non solo materialmente, ma anche nell'ambito di strategie integrate, finalizzate a possedere e governare collettivamente gli edifici per garantire l'accessibilità alla casa e il benessere delle condizioni abitative, nonché creare

12 La linea 311 è un servizio attivo dal 2003, istituito dal governo di New York, per assistenza e informazioni ai residenti in situazioni di non emergenza, come dispute affittuarie con il padrone di casa e problemi di manutenzione.

13 Sulla base dell'*Emergency Tenant Protection Act* del 1974, vige ancora una regola generale per cui le unità abitative in edifici con sei o più appartamenti costruiti prima del 1974 hanno affitti stabilizzati. Nella prassi ci sono molte eccezioni e la questione del *rent control* a New York non è data per scontata, ma in questo contesto il parametro funziona da discriminare per definire dove ha efficacia l'azione del gruppo di Karen.

comunità sostenibili.¹⁴ Molti degli edifici appartengono a soggetti che spesso ne abbandonano le sorti e che magari sono in debito con le tasse, tanto da spingere per la loro vendita, non solo a fini speculativi, ma anche per uscire dalle trattative con gli inquilini, che devono poi riorganizzare la negoziazione con la nuova proprietà per ridefinire i loro diritti, nel frattempo che le condizioni abitative vanno peggiorando. In questa prospettiva, a lungo termine, l'azione della comunità spinge per una riforma verso una legislazione che garantisca la casa e consenta ai residenti di acquisire collettivamente la proprietà degli edifici e restare nei quartieri dove abitano. Per esempio, la Northwest Bronx Community ha supportato i dieci anni di lotta degli inquilini del complesso residenziale al 2201-2205 di Davidson Ave per entrare nel *Third Party Transfer Program*¹⁵ e assumere la gestione collettiva – e poi l'acquisizione – dell'edificio dal proprietario negligente. Il programma *Third Party Transfer Program* è un partenariato pubblico-privato, creato da una legge locale della città di New York, per riabilitare edifici con ingenti oneri municipali da pagare in ritardo e in cattive condizioni abitative, garantendo ai residenti di poter restare nelle loro case, con tutele per l'accessibilità economica e la stabilizzazione degli affitti.

Quando le chiedo se e quanto il loro lavoro in quartieri marginalizzati e stigmatizzati agisca sulla percezione interna ed esterna degli abitanti invertendo possibilmente la stessa (auto)percezione dello stigma, e migliorando in generale il capitale reputazionale del Bronx, tanto da misurarsi forse in modo ambivalente con i processi di gentrificazione¹⁶ che sono in corso, in parte contrastandoli, in parte inevitabilmente accompagnandoli, Karen mi riporta alla realtà del contesto, alla dimensione molto deprivata del quotidiano, che rende astratte categorie così definite in termini di letteratura, e ritorna sul suo lavoro.

14 <https://www.northwestbronx.org/Housing>

15 <https://www.nyc.gov/site/finance/property/property-in-rem-forclosure.page>

16 Consapevole che *gentrification* rappresenti un termine di letteratura molto preciso, in tutte le interviste viene utilizzato – dalle/dai diverse/i interlocutori e interlocutori incontrati – con una certa genericità per indicare rapide trasformazioni del quartiere e processi di generale aumento del mercato abitativo che determinano di fatto un cambiamento del tessuto sociale che espelle i gruppi più fragili.



‘Cerchiamo di stare sul campo. In questo momento, le nostre campagne provano a ottenere piccole vittorie che portano a cose più grandi. Per esempio, se la gentrificazione ha come effetto quello di espellere le persone dal loro quartiere, a causa di aumenti improvvisi e ingiustificati degli affitti, noi proviamo a lavorare su questo: la campagna Right to Counsel¹⁷ spinge proprio a rendere effettivo il diritto per gli inquilini avere un avvocato quando devono affrontare uno sfratto a New York. Portare lo sfratto davanti a un giudice, prendere tempo per bloccarne l’esecutività, collettivizzare la questione è nella prassi un modo per perseguire l’Housing Justice... come ti dicevo prima, la costruzione della governance collettiva è centrale ed è il nostro lavoro più complicato, perché è un campo di negoziazione tra privati che spesso all’inizio non si fidano, non conoscono i propri obiettivi comuni ed è necessario mettere assieme almeno un terzo degli inquilini per costruire una associazione che abbia senso.

Inoltre, si presuppone che gli inquilini abbiano un contratto di affitto regolare, mentre spesso le persone occupano stanze intestate ad altri, per cui non puoi proteggerle, per-

Fig 9: North West Bronx Iniziative pubbliche per il diritto alla casa.

Fonte: Nort West Bronx website.

¹⁷ <https://www.righttocounselnyc.org/>

ché ufficialmente non ci sono. Ma non solo. Molte persone preferiscono attivarsi per altri tipi di contributo per garantirsi una casa, paradossalmente più comodi, come i sussidi previsti dall'Housing Choice Voucher Program, il cosiddetto Section 8,¹⁸ che li affranca da altri impegni, e consente di tirare avanti per qualche anno, magari anche senza lavorare per tenersi nei limiti di reddito necessari ad accedere al programma assistenziale e poter badare ai figli... e le capisco: le persone cercano le loro tattiche per sopravvivere!

'E i contesti non sono facili. Molte persone qui sono davvero sole, senza uno stipendio. La popolazione qui è per lo più ispanica e nera e molti abitano qui solo da qualche anno e forse resteranno solo per qualche anno. Northwest Bronx Community & Clergy Coalition esiste dal 1974 e nelle città le persone sono transitorie e non vedono la loro condizione come se fosse una cosa permanente. Pensano che non staranno in affitto per sempre, ma poi finiscono per affittare per sempre. Quindi, a volte non vogliono lottare per le condizioni materiali perché pensano: "Non lo so... Voglio solo stare qui solo per un po' di tempo." Qui, cercare di convincere le persone a prendersi cura delle loro comunità è difficile, perché vedono la città come una metropolitana, dove stare solo per una corsa. Soprattutto le comunità di immigrati, che non sentono che questa è la loro casa.

Questo è il quartiere più povero e con gli indici più bassi della città, in termini di scolarizzazione, salari, e così via, qui il mercato privato ha davvero deluso le speranze della gente ed è difficile convincere la gente a credere di poter fare qualcosa per migliorare la propria condizione abitativa, non solo perché quando arriviamo noi le persone sono oberate di lavoro e non hanno il tempo di parlare di concetti astratti, ma anche perché non hanno la visione, sono rassegnati e anche quando riusciamo a ottenere cose come la manutenzione restano comunque molto depressi perché, sai, esercitare i propri diritti significa andare a votare, partecipare. E qui le persone non sono educate politicamente, mentre ci vuole molta educazione politica nelle associazioni degli inquilini e la gente deve essere curiosa di sapere delle nostre

18 <https://www.nyc.gov/site/nycha/section-8/about-section-8.page>

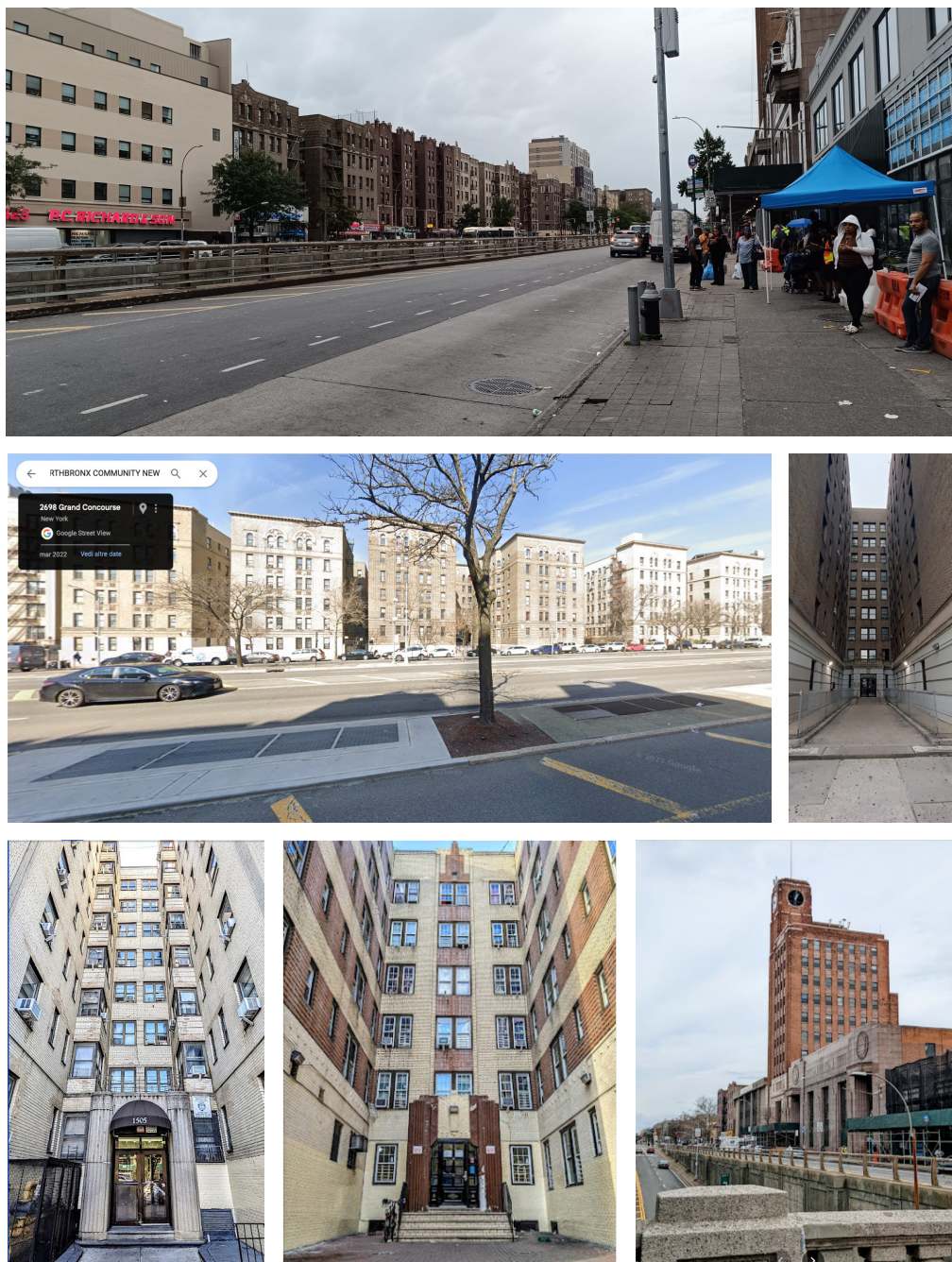


Fig 10: Vista di Grand Concourse street.
Foto e montaggio a cura dell'autrice

campagne¹⁹ e di partecipare ai nostri eventi. Gli eventi sono per esempio una occasione chiave di coinvolgimento, anche perché alcuni abitanti diventano volontari. E poi nelle occasioni pubbliche e nei focus group ribadiamo pubblicamente tutti i nostri principi e valori, che diventano così meno astratti: giustizia razziale e proprietà collettiva sono sullo stesso piano, e abbiamo modo di dirlo alla città.'

Dopo la nostra chiacchierata, Karen mi accompagna alla metropolitana facendomi fare un giro del quartiere, dei luoghi che mi ha raccontato, e dei luoghi che stanno cambiando. Passiamo alla Kingsbridge Armory.

Poi percorriamo la Grand Concourse, la cui costruzione era ispirata ai boulevards parigini, definita dalle cortine di edifici degli anni Trenta che riportano anche i simboli decorativi di quello che fino alla Seconda Guerra Mondiale era un quartiere a maggioranza ebraica, poi popolato in via sempre più consistente da afroamericani o ispanici dalla fine degli anni Cinquanta. Dall'esterno gli edifici sembrano in manutenzione discreta, alcuni circondati da grate che sono evidentemente dissuasori per avventori e *homeless* e che ti fanno percepire che la vita della strada non deve essere facile, anche se tutto sembra quieto in quel sabato pomeriggio. Mi indica alcuni di quelli in cui lavora lei. *'Gli interni sono in condizioni terribili'* mi dice, per fugare ogni mio dubbio, anche se non le ho chiesto nulla.

La saluto alla fermata della metropolitana e ripenso che effettivamente il livello più pratico di destrutturare i processi teorici che generano diseguaglianze richiede molta emancipazione da parte dei soggetti coinvolti e molta competenza dei programmi che la città offre per l'*Housing Justice* da parte di chi vuole facilitare questa emancipazione, anche combattendo contro chi preferirebbe restare ai livelli più bassi della gestione della complessità dei problemi. E la semplicità con cui Karen è riuscita a restituirmi puntualmente la

¹⁹ Mi racconta adesso anche della lunga campagna per la trasformazione della Kingsbridge Armory – che funziona come centro aggregativo alla stregua di H.E.Art di cui mi aveva raccontato Ashley (vedi paragrafo successivo) ma con una finalità più diretta a costruire uno spazio per sostenere l'economia locale – per la quale hanno coinvolto anche i piccoli imprenditori e i venditori ambulanti già attivi su Kingsbridge per animare il luogo, per cui negoziare contratti di locazione equi che li facciano insediare e sostengano a lungo termine.

complessità del lavoro della Northwest Bronx Community & Clergy Coalition in un'ora e mezza di incontro mi sembra già di per sé una *skill* molto preziosa, che sottintende tutte le altre.

Un carotaggio selettivo sui Community Land Trusts

I *Community Land Trusts* (CLTs) sono una esperienza nota, che connota una particolare forma di cooperazione comunitaria attiva in alcuni quartieri della città²⁰ per la rivendicazione e il presidio di alcuni diritti spaziali che – dall'accesso ad una casa a prezzi sociali, alla proprietà collettiva dei suoli dove sorgono gli immobili residenziali – contribuiscono a costruire condizioni urbane dove è possibile mettere in pratica la giustizia sociale a vari livelli. Esse sono un dispositivo con cui molte comunità di quartiere e coalizioni di residenti operano in città.

Durante il mio soggiorno, ho indagato alcune questioni che declinano l'azione dei *Community Land Trusts* per ragionare in modo più diretto sulla loro incidenza sulla questione abitativa, grazie al confronto con colleghi e colleghe della CUNY, che mi hanno orientata sulle tematiche aperte, condividendo fotografie di campo e inquadramenti di contesto.

Durante una lunga chiacchierata al Bryant Park, appena fuori la sede del Graduate Center della CUNY, Ashley Dawson, professore di *Environmental Humanities* e attivista nel movimento *Public Power NY*, in particolare, mi ha proposto una interpretazione di indirizzo, a partire da un suo articolo che sarebbe stato pubblicato di lì a pochi giorni (Dawson, 2023), che è stata di fatto una sollecitazione a riflettere sul ruolo delle comunità in generale nei processi di pianificazione e nell'articolazione della governance urbana rispetto al tema dell'*Housing*, e a spingermi – mossa dall'interesse di capire meglio il piano della prassi quotidiana – nella sede della Northwest Bronx Community.

20 I *Community Land Trusts* sono presenti in molti contesti, sia del *Global Nord* che del *Global Sud*, dove la loro azione viene declinata in modo molto differenziato, in funzione dei governi urbani e dei contesti politici ove si costituiscono (Moore e McKee, 2012; Moore e McKee, 2014; DeFilippis et al., 2017). In questo testo essi verranno presentati con il solo riferimento al caso newyorkese e per le sollecitazioni che propongono al tema in dibattito.

Ashley ha lavorato principalmente su alcune comunità del Bronx coinvolte sulle questioni ambientali e me ne restituisce un ritratto che in realtà fa emergere anche altri attributi. *‘Alcuni Community Land Trusts oggi funzionano anche come centri di aggregazione culturale. Nel South Bronx, il CLT locale, the Mott Haven/Port Morris Community Land Stewards, ha operato per acquisire lo spazio dove verrà collocato H.E.ARTS, un centro di aggregazione multifunzionale. H.E.ARTS sorgerà in un edificio abbandonato di proprietà comunale, il Lincoln Rehabilitation Center, costruito durante l’epoca del New Deal come clinica di quartiere e successivamente rilevato dagli Young Lords e dalle Pantere Nere nel 1970 nell’ambito di una mobilitazione comunitaria per una migliore assistenza sanitaria. L’edificio ospiterà cucina, aule, spazi per spettacoli, sale riunioni e uffici per le organizzazioni locali che da decenni svolgono un lavoro cruciale di mobilitazione comunitaria nel Bronx, e che adesso stanno anche affrontando lo spopolamento e depauperamento del quartiere a causa della gentrificazione.’*

Dal sito web di South Bronx United²¹, che ne sostiene il progetto, leggo: *‘dopo anni di community-led planning su come trasformare e utilizzare l’edificio al 349E della 140a strada, siamo arrivati all’idea di H.E.Arts, un centro che offre programmi per la salute (H), l’istruzione (E) e le arti (Arts); con l’intento di implementare la ricca storia dello stabile ed invertire il suo attuale stato di degrado convertendo l’edificio di 22.750 piedi quadrati in un bene controllato dalla comunità che servirà come un’ancora vitale e uno strumento per l’empowerment economico locale e l’autodeterminazione, in un quartiere profondamente colpito da decenni di ingiustizia ambientale e di abbandono economico.’*

Ashley mi dice che alcuni *Community Land Trusts* sono molto impegnati direttamente su battaglie politiche e campagne per rivendicare diritti o soddisfare esigenze molto pratiche, anche perché possono contare su una sorta di *expert advisory board*, fatto di architetti, *social planner* ed altre professionalità che vi fanno parte, mentre altri CLTs funzionano come una sorta di centri di aggregazione, e pro-

21 <https://www.southbronxunite.org/hearts-health-education-the-arts-center>



muovono progetti culturali – come *H.E.ARTS*, per l'appunto.

Il suo quadro – che intercetta tutte le questioni che ho letto anche nel suo articolo – è molto puntuale, e gli chiedo allora come questo tipo di negoziazione sulle questioni ambientali o su altre battaglie quotidiane che stanno nel campo della negoziazione quotidiana per il diritto all'abitare possa essere usato come metodo per altre rivendicazioni in generale, e sulla condizione abitativa in particolare.

E in un certo senso emerge un doppio piano di azione.

Un piano riguarda la pratica rivendicazione del diritto all'abitare, come diritto a condizioni abitative migliori nel loro complesso, con la richiesta di interventi di contesto che migliorino la qualità della vita e incoraggino traiettorie di emancipazione dalle trappole di povertà attraverso l'educazione e la cultura. Come chiarisce Ashley: *'I Community Land Trusts vengono utilizzati anche per creare spazi di liberazione comunitaria e di rinnovamento culturale in quartieri cittadini a lungo afflitti da emarginazione economica e ingiustizia ambientale'*.

Fig 11: Iniziativa pubblica per il centro comunitario H.E.ARTS.
Fonte: [South Bronx Unite](#)

Un secondo piano riguarda il presidio delle condizioni di possesso permanente di alcuni terreni su cui sorgono edifici il cui prezzo di vendita o affitto è regolato affinché le case mantengano un prezzo sostenibile da chi ha redditi medio/bassi, così da preservare i capisaldi dell'*Housing affordability*.

Entrambi i piani permettono di comprendere il ruolo che i *Community Land Trusts* hanno oggi, sia rispetto alla attuazione della loro *mission* fondativa, sia rispetto alla loro posizione rispetto ad alcune declinazioni che quella *mission* implica per la questione abitativa contemporanea.

‘Mentre gli affitti esorbitanti spingono le famiglie ad abbandonare le loro case e i loro quartieri, i gruppi di base e le comunità di colore ricorrono sempre più spesso ai Community Land Trusts per promuovere la gestione comunitaria dei suoli e determinare condizioni permanenti per alloggi a prezzi accessibili.’ – continua Ashley – *‘Data l’entità della crisi a New York, ovviamente, i Community Land Trusts non possono da soli fornire una soluzione all’intensificarsi dei problemi sociali ed ecologici di quella che io definisco la città estrema. Tuttavia, essi offrono una potente alternativa simbolica alla brutale ingiustizia del progetto urbano razziale-capitalista. La loro stessa esistenza ispira la mobilitazione delle comunità per città più giuste e sostenibili. Anche perché essi svolgano un ruolo chiave nella autodeterminazione delle comunità.’*

Il piano simbolico si aggiunge evidentemente come piano d’azione a quelli identificati prima, soprattutto in contesti particolari: *‘Il quartiere del CLT su cui ho scritto (South Bronx, ndr) è un quartiere chiave dei conflitti sociali in città’.*

‘E poi c’è la questione della proprietà della terra.’ Storicamente, i *Community Land Trusts* hanno perseguito la pratica – diventata evidentemente una politica de facto – di detenere in comune la proprietà della terra, dissociando la proprietà della casa dalla proprietà del terreno su cui essa è costruita. *‘I Community Land Trusts permettono ai cittadini organizzati di sottrarre i suoli al mercato privato e speculativo. I diritti dei residenti sui terreni che appartengono ai CLTs sono protetti da contratti di locazione a lungo termine, che prevedono che le case possano essere acquistate e vendute entro certi limiti di costo, ma gli individui non possono pos-*



sedere il terreno su cui è costruita la loro proprietà... questo determina un modello che salvaguardia alcuni beni dai rischi di speculazione e contrasta anche la più recente tendenza – spinta talvolta dagli stessi proprietari – di inserire nel mercato l’edilizia sociale, ovvero di privatizzare le cooperative residenziali, come nel caso del programma Mitchell-Lama²², di cui pure scrivo nel mio articolo’.

“Del resto, il Cooper Square Community Land Trust, che è il pri- mo CLT di New York, funziona come una sorta di Housing based CLT.. anzi... probabilmente è il più importante in città’.

Il Cooper Square Community Land Trust nel Lower East Side di New York, opera tutelando le case, le piccole imprese e gli spazi comunitari in un’area ad alto rischio di speculazione fondiaria, i cui abitanti sono inoltre soggetti da decenni a processi di esclusione legati al disinvestimento e alla dilagante gentrificazione.

‘Cooper Square Community Land Trust – continua Ashley – ha contribuito a stabilire il paradigma delle CLTs a New York, dove i consigli di amministrazione che controllano i

Fig 12: Scena tratta dal documentario "Rabble Rousers: Frances Goldfin and the Fight for Cooper Square"

Fonte: Cooper Square Community Land Trust

²² <https://www.brooklynpaper.com/mitchell-drama-clinton-hill-co-op-at-war-over-whether-to-cash-in/>

Su questa vicenda si veda anche il capitolo 4.

trusts sono eletti democraticamente e sono generalmente composti da tre componenti a parti uguali: un terzo da residenti del CLT, un terzo da residenti del quartiere e un terzo da soggetti pubblici che sostengono il CLT con varie competenze.

Oggi, quasi trenta Community Land Trusts si stanno organizzando in tutti e cinque i distretti della città per garantire alloggi a prezzi accessibili in modo permanente e guidare community-led development. Elise Goldin e Will Spisak del New Economy Project, che ho intervistato per l'articolo, mi hanno raccontato che il crescente interesse ed entusiasmo per i CLTs è anche dovuto al fallimento di altri programmi abitativi della città: i membri del New York City Council si rivolgono adesso a loro per capire come rendere i CLTs un elemento centrale del rinnovamento dei programmi di edilizia sociale in città.'

Le declinazioni circa il ruolo dei *Community Land Trusts* sulla questione abitativa che sono emerse dall'incontro con Ashley sono senz'altro parziali, ma in un certo senso corrispondono anche ad alcuni aspetti molto diversi che oggi quella questione assume per una città come New York. La casa è un dispositivo/requisito di base – ineludibile e necessario – per identificare altre istanze che riguardano la qualità dell'abitare come questione collettiva, ed in questa prospettiva i CLTs, nella loro stessa costituzione e attraverso la loro funzione di presidio comunitario della proprietà dei suoli o di strutture collettive, determinano un contributo rilevante.



Fig 13:
Commyunity Land
Trust
Fonte: [New
Economy Project](#)

Fig 14: Iniziativa
per il Community
Land Act
Fonte: [NYC
Community Land
Initiative](#)



Gli Shelter Hotels per *homeless* e richiedenti asilo

Nell'ascensore del NYMA – New York Manhattan Hotel

Al numero 6West della 32a strada, proprio alle spalle dell'Empire State Building, nel cuore di Manhattan, c'è il NYMA – New York Manhattan Hotel. L'hotel è una struttura ricettiva di fascia media, cui si accede da una strada affollata di negozi e ristoranti della cosiddetta Koreatown.

Vi metto piede per la prima volta in un pomeriggio di agosto del 2023, accompagnata da una collega del Graduate Center della The City University of New York che mi aveva invitata per un aperitivo al Roof Top Bar del diciassettesimo piano, e per "farmi vedere una cosa".

Prima della reception dell'hotel è collocata una scrivania dove operano alcune persone in divisa – sembrano ufficiali di pubblica sicurezza – che restano indifferenti al nostro passaggio e al fatto che ci stessimo recando agli ascensori, che attendiamo almeno per dieci minuti proprio di fronte a loro. Come se intuissero ad uno sguardo, dal colore della tua pelle, dai tuoi vestiti, dai tuoi modi (capirò dopo) che stai salendo al 17° piano.

Nel frattempo, fermano per controlli di documenti e borse altri avventori che, come noi, entrano diretti agli ascensori: queste persone vengono identificate, registrate e quindi lasciate passare. Mi rendo conto che sono tutte di origine ispanica e che alcune di esse si salutano con una familiarità che è più profonda di quella che emergerebbe dalla sola condivisione dello stesso albergo per qualche giorno di soggiorno.

L'ascensore si rivelerà una specie di dispositivo ipertuale che lascia intuire storie che tutte assieme fanno una storia, una questione.

Come in una delle tante altre corse fatte negli ascensori

dei grattacieli di New York, anche quella mia prima verso il 17° piano del NYMA è fatta di fermate, porte che scorrono, passaggi di corpi e ripartenze. Ad ogni fermata però mi si apre un mondo, letteralmente: entrano (ed escono) persone che esse stesse raccontano un mondo. Donne che con prole al seguito trascinano baracchini e carrelli colmi di bicchieri di macedonie di frutta tropicale da vendere in strada, e che riconosco avere visto in molti angoli di Midtown Manhattan nei giorni precedenti. Ragazzini in età scolare in tuta da manovale, che – dopo scuola – stanno andando a lavorare. Un uomo di rientro da un turno da operaio, che non vede l'ora di andare a dormire. Le persone si salutano, si raccontano in sudamericano, ed è per questo che intuisco quello che non si può vedere solo osservandole in quell'ascensore. Ad ogni fermata sbircio fuori dal varco, ma non posso uscire per vedere cosa c'è dietro le porte di quelle stanze di albergo, cui si accede da corridoi anonimi in moquette marrone e dove – evidentemente – una vita di attività si sta consumando, dalla preparazione dei cibi da vendere, ai compiti della scuola, alle altre pratiche da sbrigare in quello spazio sospeso che quell'hotel rappresenta tra l'arrivo a New York dei richiedenti asilo e i loro prossimi destini.

Una addetta alla sicurezza, che entra al 13° piano, ci saluta sorridente: *'You are going to the 17th, aren't you?'*. È l'unica che ci rivolge parole e sguardo.

Arrivate all'ultimo piano, entriamo al Cloud Social Rooftop Bar, che si presenta del tutto simile ad uno dei mille bar sui tetti di New York, dove altre persone come noi sono già sedute con il loro cocktail, per chiudere la giornata di lavoro nel cuore professionale della città.

Sedute al nostro tavolo, Beth Bingham, la mia collega, mi racconta dove siamo. Il NYMA è uno dei più di cento cosiddetti *shelter hotel* di cui la città affitta le stanze, per dare un tetto ai migranti richiedenti asilo e corrispondere agli obblighi di legge del *Right to the Shelter* che prevede (ovvero prevede, come vedremo nei paragrafi successivi) che chiunque a New York non abbia un posto dove vivere abbia garantito un tetto sicuro, decente ed appropriato, per non finire per strada.

'Qui a New York c'è un intero sistema di rifugi dove le persone possono avere un posto dove stare, e poi c'è un si-

stema di alloggi temporanei – continua Beth – Dopo gli alloggi temporanei, si spera, si passa in un sistema di alloggi a pagamento, che le persone dovrebbero con il tempo riuscire a fittare con alcuni sussidi.

In questo momento il sistema è sovraccarico, anche perché altri Stati del Sud stanno inviando qui a New York con autobus e aerei i migranti che passano la frontiera. New York è praticamente l'unico posto che accoglie i richiedenti asilo, anche perché gli Stati di confine, a parte la California, sono molto conservatori e hanno governi di destra che spingono anche politicamente a mandare i migranti qui.'

'Le persone che attraversano il confine entrano direttamente nel sistema di richiesta di asilo – sia che arrivino come migranti vittime di violenza, o come migranti climatici o altro – ottenendo uno status per restare, che tuttavia non ti permette di lavorare. Sei registrato ed in lista per avere un'udienza che esamini il tuo caso nello specifico. Questa udienza può arrivare dopo anni e resti fermo con il visto: questo è il punto in cui le cose sono semplicemente burocratiche e strane e incasinate, ed è vero qui come ovunque. Ma le persone, ovviamente, hanno bisogno di lavorare – e nel frattempo qui c'è bisogno di lavoratori per alcuni mestieri di cui chi arriva dal Sud America è esperto – ma non possono farlo perché sono illegali. Ma illegale è una parola bizzarra in questo caso: hanno i documenti, sono nel sistema e hanno fatto regolarmente domanda per il permesso di soggiorno, ma lavorano in nero, illegalmente, perché non potrebbero lavorare. E alla fine fanno quei lavori informali che puoi vedere in

Fig 15: L'ingresso del NYMA Hotel.

Fonte: Foto dell'autrice



ogni angolo della città, in metropolitana, per strada²³.'

'Quando sono stata in questo albergo due settimane fa, l'atrio era pieno di famiglie e ogni piano era pieno di famiglie, e non so se era una fase iniziale di sistemazione.

La prima volta che sono venuta qui è stato al momento del pasto. Le persone ricevono i pasti ogni giorno, e il bucato viene ritirato, lavato altrove e poi riconsegnato.

L'immagine è stata per me affascinante...ed è come se mi facesse sentire più leggera di fronte questa crisi umanitaria... come se ci fosse una sorta di agenzia comunale che dà alle persone tessere della metropolitana gratis e cose del genere, ed è come se sostenesse una sorta di team di persone che non sono in grado di permettersi la casa, ma ci sono in qualche modo. Ci sono alcune fondazioni e molte organizzazioni non profit che lavorano per la Città di New York, che è in grado di gestire così tanto denaro da costituire un modello più grande... voglio dire: un enorme ecosistema di lavoro di beneficenza, capisci? Ok. Ma questa è una città che ha molti fondi per questo e questa è una sua responsabilità, anche se sembra che la capacità del governo cittadino di operare sia sempre più in difficoltà.'

'Per il mercato delle abitazioni, anche. Ma penso che gestire questa enorme complicazione sia molto importante. La maggior parte delle persone qui, è come se atterrasse e trovasse la propria rete – che tu venga dalla Repubblica Dominicana o dal Guyana, e persino dall'Europa... tutti sanno benissimo il quartiere dove sono le comunità, dove sono le sue reti – e attraverso quella rete trova l'alloggio... per esempio capisce dalla lingua della pubblicità della stanza in affitto a chi si rivolge l'annuncio: è una specie di primo passo per le persone che stanno facendo traiettorie migratorie, ma sicuramente la questione delle abitazioni dopo il primo rifugio, così come quella dei primi rifugi stessi sta diventando complicata, anche perché, aldilà degli alberghi, spesso i migranti sono ospitati in centri comunitari adibiti a rifugi, spazi

23 Il sistema di impieghi informali in cui i richiedenti asilo in questo stato di sospensione sono coinvolti è molto vario: alcuni girano per la città nei quartieri più ricchi raccogliendo bottiglie e lattine da riscattare, altri vendono merce varia come sigarette sfuse; ad altri residenti e offrono loro vari servizi, come i barbieri, per esempio. Altri ancora, che riescono a recuperare qualche documento falso, per non minare il processo di regolarizzazione, sono coinvolti nel giro di consegne a domicilio o ne campo delle *delivery*, che evidentemente offrono guadagni maggiori.

dello sport che dovrebbero invece funzionare come tali... da questo punto di vista la crisi attuale sta investendo tutta la città, anche per una crisi tra il governo a livello cittadino e il governo federale nella gestione e nella logistica.’

Quella serata sarà per me la prima di una serie successiva di ingressi nell'albergo. L'osservazione delle dinamiche dall'ascensore mi ha permesso di cogliere altre questioni da indagare e altri aspetti di quella convivenza contraddittoria tra persone così diverse.

Una doppia e diversa metrica degli annunci affissi nella hall, vicino all'ascensore, indirizzava verso l'offerta turistica e commerciale, oppure alle regole per i richiedenti asilo, che non riguardano solo la distribuzione dei servizi, ma anche i limiti al proprio movimento, regole per non avere contatti con gli altri ospiti, che lasciavano intuire la difficoltà di gestione e le denunce per le condizioni talvolta disumane dell'accoglienza che negli stessi giorni erano sui giornali. Mentre allo stesso tempo il barista del Roof Top Bar, anch'egli di origine ispanica, che a stento rispondeva alle mie domande, si lamentava del fatto che in fondo 'lui ogni giorno si fa un'ora di metropolitana per venire a lavorare, e loro hanno una casa vicino alla Fifth Avenue'.

Qualche coordinata di contesto

New York è una *Immigrant Gateway City* (Foner, 2008) sin dall'inizio del secolo scorso, per flussi migratori su traiettorie di scala globale.

Nel corso del 2022, del 2023 e del 2024 un numero crescente di migranti richiedenti asilo²⁴ ha cercato alloggio a New York attraverso il sistema di accoglienza della città. Gli Uffici *U.S. Customs and Border Protection* nell'anno fiscale²⁵ 2022 hanno registrato il passaggio di circa 2,4 milioni di migranti al confine meridionale, da gennaio a settembre, e

24 In coerenza con le definizioni assunte dai gruppi che elaborano i dati riportati anche in questo testo, il termine "richiedente asilo" per indicare i migranti appena arrivati a New York City che hanno bisogno di un riparo e chiedono asilo o altre forme di assistenza all'immigrazione.

25 Fonte: <https://www.costar.com/article/1532005238/new-york-hotels-benefit-from-influx-of-migrants-from-southern-border>



Fig 16: Cloud Social
Rooftop Bar del
NYMA Hotel.
Fonte: Foto
dell'autrice

1,03 milioni nei primi cinque mesi del 2023.

Per fornire un riparo ai richiedenti asilo, la Città di New York ha ampliato la sua capacità di accoglienza ampliando i servizi nei cosiddetti rifugi collettivi, stipulando contratti con gli alberghi per fornire un riparo d'emergenza e aprendo centri di ricovero per quella che in questi anni si è andata sempre più configurando come emergenza umanitaria.

La città garantisce a tutti – migranti richiedenti asilo, e senzatetto in generale – un alloggio, sulla base del *Right to the Shelter*, un diritto stabilito per legge nel 1981 e sancito dalla sentenza 'Callahan vs. Carey', ovvero risultato di una causa collettiva intentata nel 1979 presso la Corte Suprema dello Stato di New York dall'avvocato Robert Hayes, fondatore della *Coalition for the Homeless*, a nome di tutti i senza-tetto della città. La Coalizione sosteneva che i residenti avevano il diritto costituzionale di avere un riparo, in particolare secondo l'articolo XVII della Costituzione dello Stato di New York, che afferma: l'aiuto, la cura e il sostegno dei bisognosi sono di pubblica utilità e devono essere forniti dallo Stato e dalle sue suddivisioni. Nell'agosto 1981, il caso fu risolto con un decreto di consenso: la Città di New York e lo Stato di New York accettarono di fornire un rifugio agli uomini che soddisfacevano lo standard di necessità o che erano senza casa a causa di disfunzioni fisiche, mentali o sociali. Successivamente, il diritto è stato poi esteso alle donne senza fissa dimora (sentenza Eldredge contro Koch nel 1982) e alle famiglie senza fissa dimora con bambini (sentenza McCain contro Koch nel 1983).

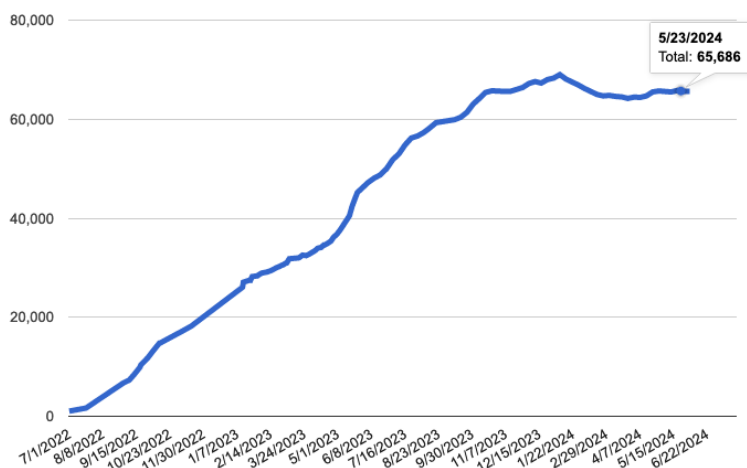
Già dal 2016 la Città di New York ha iniziato a convertire gli alberghi in rifugi per senzatetto²⁶. Questa misura era iniziata in precedenza, sotto l'amministrazione Bloomberg, quando il numero di persone che necessitavano di un rifugio era aumentato drasticamente a causa degli effetti persistenti della recessione del 2008 e dell'interruzione dei precedenti

26 Fonte: https://comptroller.nyc.gov/reports/comparing-per-diem-hotel-and-service-costs-for-shelter-for-asylum-seekers/#_ftn4

I dati a cui si fa riferimento in questo paragrafo, a meno di differenti espliciti riferimenti, si riferiscono a quanto riportato dai report dell'ufficio di *New York City Comptroller*, una sorta di struttura istituzionale, guidata da un funzionario eletto in modo indipendente a livello cittadino, che fa da osservatore/garante sulle attività di governo e gestione del bilancio cittadino e verificarne investimento responsabile, efficienza operativa, equità, rispetto degli obblighi e delle promesse.

Fig 17: popolazione di richiedenti asilo in strutture di accoglienza finanziate dalla città (singoli)

Fonte: NYC Mayor Office and Office of the NYC Comptroller



programmi di sovvenzione e assistenza per il passaggio dai rifugi a case in affitto²⁷. All’inizio del 2017, la città utilizzava 80 alberghi per ospitare circa 7.500 persone. Durante la sindacatura di de Blasio la misura – che aveva usufruito di un programma governativo di 100 milioni di dollari per finanziare l’uso delle strutture alberghiere per queste nuove utenze – ha anche intercettato la necessità di indirizzi di riconversione delle strutture alberghiere in crisi dopo la pandemia di Covid-19.

In ogni caso, le più recenti pressioni migratorie hanno dato una accelerata a questo processo.

In risposta alla migrazione inaspettata e continua di richiedenti asilo iniziata alla fine della primavera del 2022, la città ha aperto centinaia di rifugi per fornire riparo a chi ne aveva bisogno. Inizialmente, i rifugi di emergenza erano gestiti dal *NYC Department of Homeless Services*. In seguito altre agenzie e autorità, tra cui *NYC Health and Hospitals*, *NYC Housing Preservation and Development*, *NYC Emergency Management* e il *NYC Department of Youth and Community Development* hanno preso in carico alcune strutture e costituito sistemi di rifugi di emergenza multi-agenzia, che si sono aggiunte al sistema di ricoveri preesistente, gestito dal *Department of Homeless Services*. Nel luglio 2022, oltre

²⁷ Per esempio Advantage <https://furmancenter.org/coredata/directory/entry/advantage>

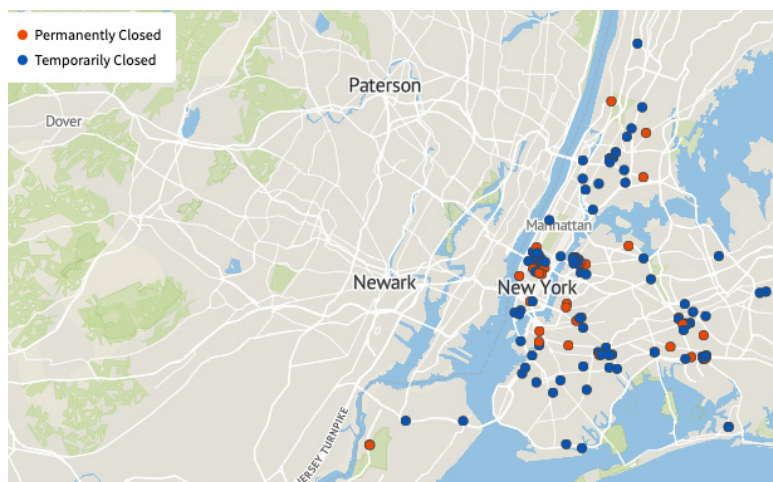


Fig 18: Chiusure permanenti e temporanee degli hotel di New York City

Fonte: Costar, from sources deemed; October 2023

alle circa 54.000 persone ospitate nel sistema di ricoveri per senzatetto del *Department of Homeless Services*, si registravano più di 65.000 richiedenti asilo nei rifugi di emergenza. La città ha aperto rifugi di emergenza per richiedenti asilo in diversi tipi di spazi, tra cui hotel, grandi tende, uffici riadattati, magazzini e spazi industriali, istituzioni religiose e altri edifici pubblici.

Nell'ottobre 2023 risultavano attivi come *shelter hotels*, a New York, 140 strutture.²⁸

Gli accordi economici con gli hotel per ospitare i migranti variano da struttura a struttura: ciascuna, a seconda della posizione e della media delle stanze, stipula un contratto con il *Department of Homeless Services*, che resta in ogni caso il dipartimento principale per la gestione della questione.²⁹ I contratti sono abbastanza dinamici e hanno una durata di sei mesi, e la possibilità di recedere dall'accordo in qualsiasi momento con un preavviso di 30 giorni.

Via via nel tempo, per facilitare la gestione e ridurre il numero di subappalti tra agenzie di servizi sociali e singoli hotel, la Città di New York, attraverso il *Department of*

28 <https://www.costar.com/article/1900939477/more-than-16000-nyc-hotel-rooms-used-to-accommodate-unhoused-migrants>

29 Secondo i dati di Costar – una piattaforma di dati e informazioni sul patrimonio immobiliare commerciale, a cui facciamo riferimento per questo tipo di dati– le stanze negli hotel di Manhattan vengono pagati \$ 185 a notte e \$ 130 negli altri distretti. Fonte: <https://www.costar.com/article/1532005238/new-york-hotels-benefit-from-influx-of-migrants-from-southern-border>

Homeless Services, ha stipulato un contratto di emergenza pandemica con l'*Hotel Association of New York City*, un'associazione che rappresentava, all'indomani della pandemia – nell'aprile del 2020, quando è stato stipulato il primo contratto per 78 milioni di dollari³⁰ – circa 300 hotel e si configurava come un attore di riferimento per la gestione delle stanze. Oltre a questo, NYC ha appaltato separatamente la fornitura di altri servizi (ad esempio fornitura del vitto, sicurezza, servizi sociali, sanitari e legali).

Nel giugno 2024 *New York City Comptroller* ha stimato che il 77 per cento dei richiedenti asilo fosse ospitato in hotel, che la Città di New York avesse affittato circa 15.750 stanze in 157 hotel³¹, le quali rappresentavano l'11,5% ì dell'inventario alberghiero complessivo della città, dotato di 136.000 stanze. Circa la metà delle stanze si trova in 119 hotel il cui accordo è gestito dall'*Hotel Association of New York City*; essi sono distribuiti in varie aree della città: 48 nel Queens, 30 a Brooklyn, 19 a Manhattan, 17 nel Bronx, 4 a Staten Island e 1 a Yonkers.

Sebbene gli hotel siano strutture che in generale sono a disposizione per diverse categorie di senza tetto, i migranti richiedenti asilo risultano di fatto quelli che le occupano in prevalenza, data la natura per certi versi più dinamica del processo, atteso il tempo breve tra l'arrivo, la sistemazione e l'eventuale spostamento dopo i primi 30/60 giorni, secondo quanto previsto dall'attuale applicazione della legge per il *Right to the Shelter*.

Come anche l'osservazione empirica di campo ha confermato, la composizione della popolazione che abita questi alberghi è fortemente connotata razzialmente e determina una sorta di isola eccentrica nel quartiere dove l'hotel è collocato. Come si evince dal grafico di fig. 04 e dai dati del *New York City Department of Homeless Services*, con riferimento ai cosiddetti *new arrivals*, tra l'anno fiscale 2022 e l'anno fiscale 2023, c'è stato un aumento sostanziale del numero di residenti ispanici, che sono passati da 10.230 a

30 https://comptroller.nyc.gov/reports/comparing-per-diem-hotel-and-service-costs-for-shelter-for-asylum-seekers/#_ftnref3

31 <https://comptroller.nyc.gov/reports/comparing-per-diem-hotel-and-service-costs-for-shelter-for-asylum-seekers/>

19.560 persone, tanto da renderli il gruppo demografico più numeroso nelle strutture di accoglienza cittadine, più della popolazione nera non ispanica, che fino a qualche anno fa era prevalente.

Tale dato corrisponde alle dinamiche migratorie che hanno portato in città, nel 2022 e 2023, un numero consistente di famiglie con bambini provenienti dall'America Latina – in particolare Venezuela, Ecuador, e Colombia – che in qualche modo possono anche fare riferimento ad una vasta comunità locale proveniente dagli stessi paesi, potendo contare di fatto su una rete di supporto per superare le sfide culturali, le barriere linguistiche, il reinsediamento e l'accesso ai servizi, nonché l'inserimento in prime reti informali di lavoro.

Update

L'estate del 2023 è stata un momento di grande crisi per il sistema di accoglienza newyorkese, che comprendeva – tra le altre infrastrutture – gli *shelter hotels*.

Le cronache di quei giorni riportano le notizie della costruzione politico/mediatica della città come destinazione 'forzata' di arrivo in città di richiedenti asilo spediti in autobus dagli altri stati del Sud dopo aver attraversato il confine. Secondo il sindaco Adams, New York ha ricevuto circa 52.000 migranti dalla primavera 2023, a un ritmo di oltre

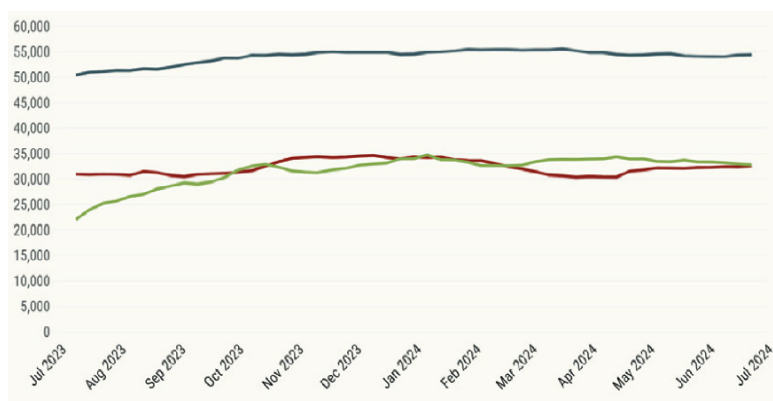


Fig 19: Numero di nuovi arrivati e di newyorkesi a lungo termine nei rifugi del DHS e nei centri di crisi ogni notte, anno fiscale 2024
Fonte: NYC weekly Asylum Seekers Census

800 al giorno e 3.000 a settimana, a volte.³²

I numeri sono risultati poco gestibili, sia a livello cittadino, sia nell'ambito di una governance di scala federale. Infatti, teoricamente il reinsediamento dei rifugiati è una responsabilità dello Stato di New York, con il coordinamento ed il supporto del governo federale. Tuttavia, già dal 2022, quando il numero dei richiedenti asilo è diventato via via più significativo, le autorità di governo hanno indirizzato la responsabilità primaria della questione sulla Città di New York, così da limitarne il sostegno, sia in termini economici che logistici, compresa la fase di allestimento un hub operativo per coordinare gli sforzi di soccorso, alloggio e reinsediamento nel Terminal dell'Autorità Portuale.³³

Dal punto di vista politico e mediatico, questa situazione ha determinato un dibattito sull'accoglienza che non ha risparmiato, anche a livello governativo, retoriche xenofobe e razziste³⁴, oltre che campagne mediatiche che hanno di fatto iniziato a incrinare lo statuto, l'immagine e l'immaginario della città di New York come città dove tutti hanno diritto a un tetto.

Peraltro, la presenza delle strutture per ricovero dei senzatetto e dei richiedenti asilo in varie parti, anche centrali, della città, ha contribuito a stigmatizzarne l'immagine, già influenzata negativamente dalle conseguenze del Covid-19 che avevano determinato una progressiva contrazione di presenze e attività altre in quelle stesse aree.

In particolare, data la commistione delle funzioni degli hotel riconvertiti a rifugi di prima accoglienza con le destinazioni di alcune aree, spesso anche residenziali per la upper class della città, i conflitti sono risultati molto evidenti (Gelinias, 2023). Una delle scelte più contestate, sia a livello mediatico, sia in base alle proiezioni economiche di sviluppo

32 <https://www.costar.com/article/1532005238/new-york-hotels-benefit-from-influx-of-migrants-from-southern-border>

33 <https://www.coalitionforthehomeless.org/wp-content/uploads/2024/08/State-of-the-Homeless-2024-PDF.pdf> p. 23.

34 <https://www.nyc.gov/office-of-the-mayor/news/646-23/transcript-mayor-adams-hosts-community-conversation>. Oltre a questo, c'è poi il livello di cronaca, che Aldilà delle inevitabili controversie che su più piani questa situazione genera dal punto di vista politico, perché nella gestione ordinaria, dato il sovraffollamento e le condizioni dei diversi alberghi, la cronaca fa registrare una non facile

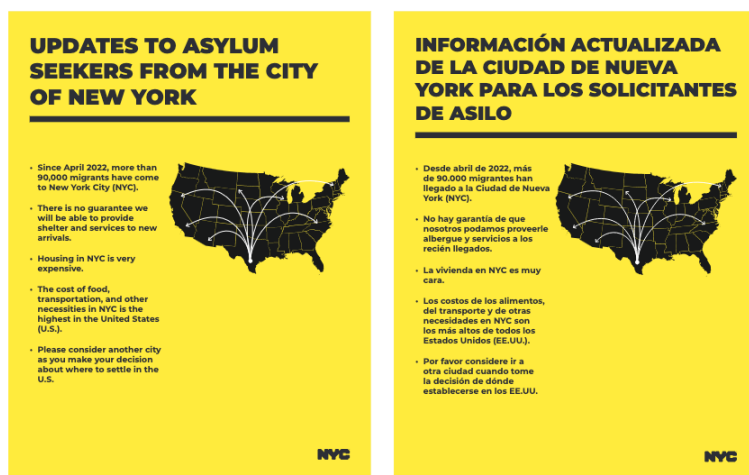


Fig. 20: Volantini distribuiti alla frontiera meridionale, in cui si afferma che “Non c’è alcuna garanzia che saremo in grado di fornire riparo e servizi ai nuovi arrivati” e “Vi preghiamo di considerare un’altra città mentre decidete dove stabilirvi negli Stati Uniti”
Fonte: *State of homeless 2024*

del contesto, è risultata la collocazione del centro di accoglienza dei richiedenti asilo della città presso l’ex Roosevelt Hotel, nel cuore di Midtown East. In base a una rizonizzazione avviata durante l’amministrazione Bloomberg, nel 2013, l’area era stata oggetto di una trasformazione finalizzata a rilanciarne il carattere commerciale e direzionale, con una riqualificazione che investisse anche le strutture risalenti agli anni Cinquanta e Ottanta, vista la sua attuale posizione strategica per turisti e viaggiatori d’affari e la presenza di alcuni edifici iconici della città – come il Chrysler Building e il Grand Central Terminal – che ne contribuivano alla valorizzazione in termini simbolici. Sebbene la pandemia di Covid-19 avesse bloccato di fatto questa traiettoria, come in molte altre aree della città, che ancora nel 2023 – al tempo del soggiorno di chi scrive³⁵ – non avevano recuperato i numeri di frequentazione ordinaria di uffici e centri direzionali, nonché degli spazi commerciali, nonostante tutto sommato la destinazione di alcune strutture a servizio di supporto ai sistemi di accoglienza ne avesse garantito la rendita e dunque il mantenimento, la presenza dei richiedenti asilo ha determinato un elemento disturbante e conflittuale nell’opinione pubblica.

Tale dibattito ha avuto effetti nelle politiche di prima accoglienza, che – come vedremo anche in cap. 4.3 – intercet-

³⁵ Molte strutture risultavano di fatto svuotate durante varie osservazioni urbane condotte attraversando la città.

tano quelle della casa, con l'introduzione di alcuni provvedimenti del sindaco Adams, determinati a incidere sul *Right to the Shelter*, riducendolo di fatto, senza una nuova prassi amministrativa che riesca ad accompagnare il passaggio dei soggetti a cui si presta accoglienza in emergenza ad un mercato abitativo di per sé già ristretto.

Infatti già a luglio 2023, sulla base dell'eccezionalità della crisi dei migranti in corso, per cui si è decretato che i numeri non fossero gestibili dentro l'accordo legale originario del 1981, che non poteva prevedere tali numeri, il sindaco ha imposto limiti di 60 giorni all'accoglienza per i nuovi arrivati adulti soli, che a settembre 2023 sono stati ridotti a 30 giorni. Poi, ad ottobre, la città ha annunciato che avrebbe anche imposto un limite di 60 giorni per il ricovero di famiglie con bambini nei rifugi non gestiti dal *Department of Housing Services*. Tale iniziativa ha funzionato senz'altro come deterrente per l'arrivo dei richiedenti asilo, e si configura nei fatti come una campagna di espulsione dei migranti senz'altro dai ricoveri della città,³⁶ ma sicuramente non ha risolto la governance di quella che rimane un'emergenza e un tema urgente della questione urbana.

36 <https://www.nytimes.com/2024/01/09/nyregion/migrant-families-homeless-shelter-evictions.html>



Fig 21 e 22: Park Savoy Hotel e Roosevelt Hotel convertiti in Shelter Hotel
Fonte: Foto dell'autrice



QUADRI DI CONTESTO

La questione abitativa, oggi. Una ricostruzione selettiva.

Una perimetrazione di campo

Tracciare un quadro di riferimento per la questione abitativa a New York, che possa essere utile a trattare tematicamente – e con qualche prospettiva di apprendimento e riflessione critica – i temi che le tre storie indiziarie hanno introdotto, implica una perimetrazione di campo molto netta, che collochi la questione entro un quadro temporale ben preciso e chiarisca i tagli analitici che saranno proposti.

L'inquadramento proposto prova a delineare alcuni quadri di questione per comprendere come a New York sia stata trattata la questione abitativa nello specifico della tematica dell'accesso alla casa, circoscrivendo l'osservazione puntuale agli ultimi cinque anni, ovvero nel periodo che ha immediatamente preceduto e seguito la pandemia di Covid -19. In questo arco temporale, infatti, nel dibattito internazionale, la casa – sia come diritto in sé, sia come infrastruttura della vita quotidiana – ha rappresentato un tema paradigmatico, di misura di una condizione contingente che ha messo in evidenza le disuguaglianze nella condizione urbana, accelerando quelle polarizzazioni e quei divari che erano emersi già nella crisi del 2008, su un arco temporale più lungo e meno accelerato nelle sue conseguenze.

La pandemia ha dunque imposto in qualche modo la riflessione con rinnovata centralità e urgenza nel discorso politico e nella definizione delle politiche abitative. Il diritto a un alloggio adeguato e sicuro è passato da rivendicazione di istanze “radicali” a oggetto di interventi di politica pubblica senza precedenti in tutto il mondo (Vilienica et al., 2020), sia sollecitando l'elaborazione di politiche di emergenza, sia

spingendo per la riformulazione di quelle che erano già attive.

Questo capitolo intende riportare le politiche abitative a sostegno dell'accesso alla casa, che sono state elaborate (o rielaborate) a New York per riconoscerne la rilevanza ed i limiti, e fare da riferimento ai nodi che discuteremo nel prossimo capitolo.

Rispetto a questo proposito, la pandemia è assunta come una sorta di condizione che ha radicalizzato le questioni, diventando al contempo una sorta di lente che permette di isolare il ragionamento sulle politiche abitative, in virtù di quella rinnovata centralità che viene loro riconosciuta, pur nella consapevolezza che l'accesso all'alloggio e la possibilità di mantenerlo – soggetta a fattori interni e esterni rispetto all'*agency* dei singoli soggetti – rappresentano parametri che da soli non bastano a qualificare la multidimensionalità della condizione abitativa, ma determinano in ogni caso condizioni discriminanti.

La prospettiva dei cinque anni è breve in modo relativo in un contesto come quello newyorkese, dove il quadro degli attori e delle politiche urbane cambia molto velocemente, attesa la dimensione non strettamente regolativa degli strumenti di pianificazione³⁷ e attesa anche la relazione profonda con le dinamiche di un mercato immobiliare che sono risultate molto rapide e turbolente, laddove l'onda lunga dell'uscita dalla crisi finanziaria di inizio millennio ha fatto emergere la casa come un nuovo *asset* dalle caratteristiche

37 Come è noto, la Città di New York non è dotata di strumenti regolativi che ne indirizzino la pianificazione a scala urbana, ma applica di zona in zona la *Zoning Resolution*, che quantifica quanto possa essere edificato – o meno – in una certa area e quali funzioni sono consentite sulla stessa. Sebbene agita nell'ambito di una cornice urbanistica più ampia, la *Zoning Resolution* si realizza sostanzialmente nella definizione dei volumi che potranno essere realizzati e – soprattutto rispetto alla costruzione di quartieri residenziali – orienta più ampie e controverse azioni di riqualificazione che realizzano, oltre agli aumenti di cubature, operazioni immobiliari di ridotta evidenza pubblica, che hanno spesso effetti pesanti in termini di espulsione dei vecchi abitanti, spesso connotati da orientamenti discriminanti e razzializzanti o comunque orientati dallo stigma verso le popolazioni più vulnerabili rispetto all'accesso alla casa (Angotti e Morse, 2023). È sulla base di questa prassi e alla luce della velocità di attuazione di uno strumento come la *Zoning Resolution*, che si afferma la connotazione non strettamente regolativa degli strumenti che governano la trasformazione della città, facendo inoltre riferimento alle letture critiche che hanno evidenziato la struttura, le radici e l'evoluzione in tal senso (tra gli altri: Marcuse, 1987; Fairstein, 1991). Per una guida al funzionamento dello zoning: https://www.nyc.gov/site/planning/zoning/glossary.page#zoning_district

molto differenziate per i diversi soggetti pubblici e privati, che ha assunto nuovi valori nella pandemia.

Nella prassi, questo ragionamento si concentrerà sulle politiche abitative, ovvero sulle recenti riforme, che la Città di New York ha messo in campo per corrispondere alla peculiare emergenza abitativa che la pandemia ha esacerbato, modulando sostanzialmente la relazione tra gli attori privati, secondo gli indirizzi delle più recenti sindacature, e selezionando quelle che sono più rilevanti in termini riformisti e che presentano una postura non marcatamente neoliberista, soprattutto nella tutela delle fasce di popolazione più vulnerabili. Tale descrizione selettiva sarà inquadrata entro una fotografia del sistema abitativo come esito di processi dall'onda più lunga che ne hanno indirizzato la configurazione in questi anni più recenti.

Le politiche abitative saranno descritte prevalentemente per la loro consistenza strumentale – per come funzionano – al fine di fornire il quadro a cui le storie ci hanno introdotto.

Note sul sistema abitativo: elementi di riforma entro una condizione neoliberale

Un sistema abitativo rappresenta la rete complessa di interrelazioni tra il patrimonio abitativo (inteso come dato materiale e attore collettivo portatore di modelli di governance e politiche abitative), gli attori (individuali o collettivi) e le istituzioni coinvolte nella produzione e nella regolamentazione degli alloggi, che risultano determinate non esclusivamente dal mercato, ma anche dagli accordi istituzionali, e dagli esiti delle politiche, per come sono indirizzate (Bourne, 1981). Nel nostro caso – dove il quadro politico corrisponde a un sistema di orientamento neoliberista, che determina non solo gli indirizzi di sviluppo economico in senso generale, ma anche le questioni urbane (Harvey, 1989; Harvey, 2007; Theodore et al., 2011) – è indubitabile il ruolo centrale del mercato immobiliare nell'influenzare la fattibilità delle politiche abitative e le principali riforme. Eppure, ci sono molteplici elementi che rendono questo ruolo non così scontato e generalizzabile.

Siamo in un contesto dove non esiste, evidentemente, una tradizione che identifica l'azione pubblica come azione regolativa *tout court* (Marcuse, 1987; Fainstein, 1991). Eppure, il governo cittadino di New York ha assunto negli anni alcune posture decisive per agevolare l'accesso agli alloggi per alcuni gruppi di soggetti vulnerabili, che si sono tradotte in azioni. Tali azioni hanno riguardato, prevalentemente, il controllo alcune tipologie di patrimoni immobiliari e l'implementazione delle politiche abitative, anche con una prospettiva redistributiva, seppur nei limiti del governo locale (Schwartz, 2019). La Città di New York ha sostenuto negli ultimi anni un uso consistente delle risorse – prevalentemente locali, con qualche integrazione di provenienza federale – per far fronte alla cronica carenza di alloggi a prezzi accessibili. Questo ha permesso di preservare uno stock di appartamenti in qualche modo protetti dagli eccessi di un mercato che sarebbe risultato altrimenti inavvicinabile, per gli inquilini a basso e moderato reddito, adottando varie misure: dall'imposizione di restrizioni e regole per garantire maggiore accessibilità in virtù dei sussidi statali erogati per la realizzazione di alcuni complessi residenziali (come nel caso degli edifici del programma Mitchell-Lama), ad una più diretta protezione dal mercato per alcune unità di alloggi, nell'ambito dell'implementazione dei programmi federali di *Public Housing*, realizzati a partire dagli anni Sessanta e Settanta (Wyly and DeFilippis, 2008; DeFilippis and Wyly, 2010). Infatti, aldilà di interventi puntuali con cui negli anni Trenta era stato anticipato il trattamento della questione³⁸, il governo locale avvia proprio in quegli anni, in modo programmatico, alcune riforme importanti sulla regolazione degli affitti, sul finanziamento dell'edilizia pubblica e sulla tassazione degli immobili. Tali riforme restano a tutt'oggi rilevanti non solo perché – come abbiamo anticipato – esse sono una leva di base per le politiche abitative in corso, ma anche perché vengono concepite e realizzate in un momento in cui stava prendendo forma, parallelamente, una consistente spinta alla neoliberalizzazione delle prassi e delle

38 Peter Marcuse (1995) nella ricostruzione interpretativa della storia degli alloggi pubblici di New York, come storia di poteri e razionalità divergenti e spesso in conflitto, rileva come la città avviò la prima costruzione di alloggi pubblici nel 1934, anticipando di tre anni la Legge Federale sugli Alloggi del 1937.

regole circa l'*Housing*, che concedevano di fatto, nella loro articolazione strumentale, un alto grado di potere e influenza agli interessi immobiliari privati (Moody 2007), secondo gli indirizzi di quella ristrutturazione normativa basata sul mercato, che stava diventando dominante a varia scala (Peck, Theodore & Brenner, 2010).

Come esito di lungo corso di questi processi divergenti, il mercato immobiliare newyorkese non risulta totalmente liberalizzato (Marwell e Mcinerney, 2005), eppure, allo stesso tempo, quella spinta alla neoliberalizzazione ha determinato alcune radici profonde dell'emergenza abitativa per come si presenta ancora oggi. Qui di seguito proviamo a restituire una traccia orientata di tali processi divergenti.

Negli anni Settanta la città di New York ha affrontato una pesante crisi fiscale cui è seguita una lunga stagione di misure di austerità imposte dal governo statale, che è stata accompagnata da una stagione di ristrutturazione economica con una governance neoliberale che ha investito in modo particolare le politiche abitative.

In quel periodo, gli investimenti per l'edilizia pubblica hanno subito profondi tagli a livello federale che non sono stati mai più ripristinati ai livelli precedenti (Goldstein, 2017) e il sistema statale di controllo degli affitti (operante principalmente nella città di New York) è stato soggetto a molteplici cicli di ridimensionamento, che hanno offerto ai proprietari molte opportunità di aumentare i canoni di locazione e rimuovere molte unità abitative dal mercato regolamentato (Gurian, 2003). Le politiche fiscali e i programmi per l'*Housing* sono stati indirizzati soprattutto a incentivare la produzione di abitazioni di lusso, generando una spesa pubblica molto consistente – dell'ordine di miliardi di dollari all'anno – che tuttavia non ha avuto compensazioni adeguate ed ha prodotto poco in termini di alloggi a basso reddito (Whitlow, 2019).

La zonizzazione (vedi nota 1) è stata utilizzata per gestire la crescita in questa direzione, pianificando la trasformazione di molti quartieri della città, secondo uno schema che si è ripetuto con una certa frequenza: le aree che ospitavano case ad alto reddito, i cui proprietari erano prevalentemente bianchi, sono state declassate in termini di volumi da (poter) costruire, per preservare una certa bassa densità e una

certa qualità urbana; gli isolati che ospitavano case relativamente a basso reddito, locate prevalentemente da afro-americani e immigrati, sono stati classificati per incentivare un nuovo sviluppo ed accogliere nuovi volumi, generando un patrimonio immobiliare che è risultato immediatamente poco accessibile ai residenti del quartiere e provocando nei fatti la loro espulsione. L'applicazione di questo schema produce evidentemente diseguaglianze e ha corrisposto e corrisponde agli interessi delle imprese che investono nell'immobiliare. Il risultato di questa dinamica è un sistema che impone i costi della crescita alle popolazioni più vulnerabili, proteggendo al contempo le zone più ricche da una intensificazione dell'edificato (Angotti e Morse 2023). E anche se, dal 1975, i processi di pianificazione e sviluppo della città che avrebbero inciso sulle protezioni legali garantite all'area esistente e/o ai suoi abitanti hanno dovuto per legge essere inquadrati entro uno schema partecipativo standardizzato noto come *Uniform Land Use Review Procedure*, al fine di garantire lo spazio di intervento sugli impatti negativi delle trasformazioni, questo schema ha spesso funzionato più come cornice formale dei processi, che come spazio di effettiva democrazia deliberativa (Carr, 2012).

Inoltre, a partire dagli anni Novanta, si realizza una vera e propria ristrutturazione neoliberale del mercato degli affitti della città e le politiche redistributive vengono sottoposte a una crescente pressione che ha inevitabili effetti sull'accessibilità degli alloggi ancora oggi. E anche se è stato rilevato come, nella prassi, la neoliberalizzazione non sia stata una strategia coerente e le misure che ha indirizzato si siano in parte sovrapposte ai programmi redistributivi, nel complesso le politiche abitative hanno riflesso un maggiore orientamento al mercato (Kadi e Ronald, 2016), e hanno assecondato la pressione di spostamento, contribuendo a spingere le famiglie a basso reddito fuori dai quartieri in via di gentrificazione (cfr. Wyly et al., 2010).

Le conseguenze negative non avrebbero tardato a diventare evidenti: la questione dell'*affordability* è diventata urgente nell'agenda pubblica quasi contemporaneamente, imponendo una serie di riforme che sono state legate spesso alle singole sindacature e che sono a tutt'oggi gli strumenti di regolazione dell'accesso alla casa. Nel 2002 *The Millennial*

Housing Commission, una commissione bipartisan del Congresso degli Stati Uniti, ha concluso che l'accesso agli alloggi è la questione più importante che gli americani avrebbero dovuto affrontare.

In ogni caso, quel momento di indirizzo neoliberale delle politiche abitative a New York si è inserito, mutandone profondamente l'efficacia ancora oggi, su una più lunga storia di politiche abitative che hanno provato ad affrontare la questione dell'accesso per le fasce più vulnerabili, e che sono ciascuna legata ai piani abitativi realizzati nelle singole sindacature. I piani abitativi di New York sono un insieme di programmi che prevedono nuove espansioni e nuove costruzioni, interventi di riqualificazione e diverse forme di sostegno per l'accesso e il mantenimento dell'alloggio, e che si rivolgono a gruppi molto diversi. Essi prevedono forme di partenariato che coinvolgono una serie di soggetti diversamente interessati alla questione, dai soggetti imprenditori nel campo della produzione di residenza a scopo meramente di lucro, alle associazioni di inquilini di diversa dimensione, a grandi organizzazioni non profit, a piccole organizzazioni locali. I piani sono sostenuti attraverso il budget di capitale della città, o con l'intervento di capitali da parte di *Housing Development Corporation*³⁹ e con varie forme di incentivi e crediti fiscali.

Questo tema apre una questione che costituisce un nodo per l'elaborazione di politiche abitative. Con una prospettiva più lunga di quella della fotografia che ci siamo proposte di definire in questo lavoro, Alex Schwartz (2019) propone una valutazione di vari programmi di edilizia abitativa a prezzi accessibili di New York alla luce dei problemi di effettiva sostenibilità e attuazione, di più lungo corso. Nel 2017, quasi un terzo di tutti gli affittuari pagava il 50% del proprio reddito per l'affitto e più di 60.000 persone erano senza casa (ibid: 355). Dal 1987 al 2018, la città di New York ha investito oltre 18,9 miliardi di dollari, al netto dell'inflazione, dal suo

39 L'*Housing Development Fund Corporation* è un fondo di prestito istituito nel 1966 ai sensi dell'articolo XI della *Private Housing Finance Law* e amministrato dalla *Division of Housing and Community Renewal* dello Stato di New York. Lo scopo del programma è quello di fornire finanziamenti a organizzazioni non profit per lo sviluppo di progetti abitativi che forniscano alloggi a residenti a basso reddito. <https://hcr.ny.gov/Housing-development-fund-corporation-hdfc>

bilancio in conto capitale per lo sviluppo e la conservazione di oltre 490.000 unità abitative a prezzi accessibili. Eppure, come rileva ancora Schwartz (ibidem), valutando il fatto che il piano non ha fornito alloggi sufficienti alle famiglie con i redditi più bassi e che l'uso della zonizzazione inclusiva ha fatto esacerbare le pressioni sull'accessibilità degli alloggi, se da un lato i programmi della città hanno fornito una casa per migliaia di residenti e in alcuni casi hanno rivitalizzato intere comunità, la questione necessita di un approccio che superi la dimensione locale e necessita di essere sostenuta anche con l'impegno programmatico di livello federale, dato che l'ammontare della spesa necessaria per risolvere la crisi resta troppo elevato. Il nodo della limitata capacità delle amministrazioni locali di affrontare in modo radicale la crisi dell'accesso, sia dal punto di vista politico, che finanziario, che attuativo, costituisce un nodo aperto per risolvere i dati più rilevanti dell'emergenza abitativa per la città di New York, ma – come riprenderemo in conclusione – si manifesta come nodo che interessa molti dei contesti occidentali in senso lato, all'indomani della evidenza delle pesanti esternalità negative dell'applicazione di posture neoliberali nel trattare il tema della casa, nell'immediato e sul lungo periodo, tanto per i soggetti più vulnerabili, quanto per l'azione pubblica.

Per completare il quadro che accompagna questa descrizione selezionata delle condizioni di contesto, proponiamo qui di seguito i contenuti degli *Housing Plans* più recenti⁴⁰, con l'intenzione di restituirne la ratio politica e operativa. Quelli relativi alle ultime due sindacature saranno in parte ripresi nei prossimi paragrafi, in quanto cornice più generale delle politiche di *Rent Regulation* che descriveremo in seguito.

Nel recente passato, il sindaco Koch aveva attuato nel 1985 il *Ten-Year Plan for Housing*, durato 15 anni, fino alle amministrazioni di Dinkins e Giuliani. Il piano comprendeva

40 La restituzione dei piani, fino al 2018, fa riferimento – nei nodi di sintesi – alla ricerca di Bakry Elmedni pubblicata nell'articolo *The mirage of Housing affordability: An analysis of affordable Housing plans in New York City (2018)*. Tale scelta è avvenuta a valle di un pezzo di ricerca realizzata condotta sulla letteratura più concentrata sull'analisi delle politiche abitative, che ha reso più diretta la sintesi analitica dei documenti di pianificazione.

più di 100 programmi, che applicavano tre strumenti politici: il primo incentivava i proprietari alla manutenzione e alla riqualificazione degli appartamenti per il mercato a basso reddito; il secondo sosteneva progetti di nuova costruzione finalizzati a garantire la proprietà della casa, sia attraverso organizzazioni non profit che fornivano sostegno ai soggetti in difficoltà, con forme di partenariato pubblico-privato; il terzo prevedeva il coinvolgimento di *Community Development Corporations* e di organizzazioni non profit per fornire sostegno a unità abitative a prezzi accessibili per le famiglie a basso reddito. Il più importante di questi programmi è stato il *New Homes Program del New York City Housing Partnership*, un partenariato pubblico-privato.

Anche il *New Housing Marketplace Plan* del sindaco Bloomberg (2003-2014) è stato progettato sulla base di partenariati tra settore privato, enti non profit e agenzie pubbliche. Questi partenariati sono stati realizzati nell'ambito di un programma che ha elaborato una previsione programmatica di aumento di spesa fino 7,5 miliardi di dollari per costruire e preservare 165.000 unità abitative entro il 2013⁴¹.

Utilizzando un mix di finanziamenti pubblici e privati, il bilancio del capitale della città e altre fonti statali e federali, i piani di Koch e Bloomberg hanno fornito complessivamente 332.106 unità abitative per un costo di 12,6 miliardi di dollari (NYU Furman Center, 2016), che hanno contribuito ad incrementare l'offerta abitativa in generale, riservando nella prassi dei programmi una percentuale relativa agli alloggi a basso reddito. Secondo l'*Association for Neighborhood and Housing Development* (2021) due terzi delle unità create da Bloomberg non erano comunque accessibili ai gruppi a basso reddito.

La gestione della crisi abitativa e dell'accessibilità attraverso la sola incentivazione di programmi edilizi stava rivelando lacune e criticità, nonché effetti evidenti in termini di gentrificazione e *displacement* dei gruppi più vulnerabili, con cui ha provato a misurarsi la politica del successivo sindaco Bill de Blasio, più direttamente orientata a indirizzare le nuove case verso una effettiva fruizione da parte dei sog-

41 Dati da *NYC Housing Preservation and Development*, 2016. Online qui: <https://www.nyc.gov/site/hpd/index.page>

getti meno abbienti. Poco dopo la sua elezione nel 2014, de Blasio ha presentato *Housing New York: A Five Borough, Ten-Year Plan*. Il piano contemplava strumenti di differente natura, i cui obiettivi erano molteplici: identificare le opportunità di alloggi a prezzi accessibili nei cinque distretti della città; attuare un programma obbligatorio di inclusione abitativa; proteggere gli inquilini (assistenza legale); preservare l'accessibilità economica degli alloggi non regolamentati; pilotare un nuovo programma per incentivare l'adeguamento energetico degli edifici; aumentare il numero di unità abitative destinate ai residenti a bassissimo reddito; realizzare alloggi a prezzi accessibili in siti pubblici e privati sottoutilizzati; introdurre nuovi programmi a reddito misto; riformare le norme urbanistiche, edilizie e abitative; utilizzare in modo più efficiente i fondi stanziati dalla città per i sussidi abitativi; spostare i senzatetto da ricoveri ad alto costo a residenze permanenti a basso costo⁴². Come i precedenti, anche questo piano ha agito attraverso la creazione di più unità abitative, e la percentuale di unità abitative a prezzi accessibili è risultata significativa. Inizialmente il piano mirava a creare 200.000 unità abitative a prezzi accessibili per tutte le fasce di reddito, con particolare attenzione a quelle a basso reddito. Nel 2017 è stato modificato per realizzare 300.000 unità abitative a prezzi accessibili (*Housing New York 2.0*, 2017). Sotto la sindacatura di de Blasio la produzione di alloggi a prezzi accessibili ha superato tutti i sindaci precedenti durante il periodo neoliberale, con una media di 25.000 unità prodotte all'anno dal 2014 (Schwartz, 2020: 363), anche se la produzione permane inferiore alla domanda, in particolare per i newyorkesi a basso reddito.

In questi provvedimenti le contraddizioni delle azioni restano molte, ma si rileva una sperimentazione di politiche meno inclini a favorire prevalentemente il settore privato. Per esempio, anche alla luce della necessità di generare fondi, è stata applicata la strategia di incentivare la produzione di nuovi alloggi privati su terreni di edilizia pubblica o trasferire la maggior parte degli alloggi pubblici alla gestione privata. Così come, per spingere alla costruzione di nuove

42 *Housing New York: A Five Borough, Ten-Year Plan*. Online qui: https://www.nyc.gov/html/Housing/assets/downloads/pdf/Housing_plan.pdf

abitazioni per corrispondere alla domanda abitativa di soggetti a reddito medio e basso, l'amministrazione de Blasio ha perseguito una politica di inclusione abitativa obbligatoria che prevede l'inclusione di alloggi a reddito controllato in ogni area che prevedesse *upzoning* (Newman, 2018). E se da un lato alcuni costruttori non profit hanno appoggiato il piano del sindaco, molte organizzazioni di inquilini si sono opposte, sostenendo che gli effetti della nuova produzione di alloggi a prezzi accessibili non avrebbero giustificato il peso dell'impatto inflazionistico dell'aumento dello sviluppo a prezzi di mercato nei quartieri vulnerabili alla gentrificazione: nella prassi le riqualificazioni approvate nei quartieri popolari e a maggioranza nera, latina o asiatica, avrebbero prodotto alloggi non accessibile alla maggior parte dei newyorkesi di colore (Stein, 2018).

Dal 2022 è in carica il sindaco Eric Adams. I suoi intenti per la gestione della crisi abitativa non sono ancora valutabili negli effetti. Sicuramente la difficoltà economico-attuativa è più stringente e si manifesta entro una inclinazione politica che giustifica politiche che sembrano in generale più restrittive per le fasce vulnerabili (vd. par. 3.2). L'iniziativa *City of Yes for Housing Opportunity* – lanciata nel 2023 e nel 2024 ancora in fase di completa approvazione – prevede piccoli aumenti di volumi e alloggi, spesso in termini di implementazione di zoning e riconversioni di edifici⁴³ attraverso una serie di modifiche urbanistiche che lasciano presagire trasformazioni radicali nei quartieri di New York in termini di densificazione, i cui meccanismi di governance per una effettiva moltiplicazione dell'offerta a basso costo sono ancora da sperimentare. L'iniziativa stima la produzione di fino a 108.850 nuove abitazioni nei prossimi 15 anni.

Nodi critici del patrimonio in locazione

Nelle pagine che seguono, verrà restituito il quadro incrociato di due indagini condotte nel 2023 da due organismi pub-

43 Una sintesi della proposta, che consente una simulazione delle implementazioni di volume che il piano prevede, a seconda delle diverse tipologie di edifici o condizione urbana, online qui: <https://storymaps.arcgis.com/stories/f266a53c9cda42d5b7f63b57dc08f849>

blici: la *New York City Housing and Vacancy Survey*⁴⁴ (Gauger, 2024), realizzata dal *Census Bureau* degli Stati Uniti per NYC, e i report critici *New York City's Housing Supply Challenge*⁴⁵ e *New York City's Rental Housing Market*⁴⁶, realizzati dal *City Comptroller's Office* della Città di New York. Ulteriori notazioni sono elaborate a partire dalla nota sulla evidenza dello stato di non vacanza delle case ad affitto controllato⁴⁷, che contribuisce a far comprendere un peculiare fabbisogno abitativo, realizzata dal *New York City Independent Budget Office*. Come anticipato nell'introduzione, questi documenti sono stati selezionati per l'evidenza pubblica della *mission* degli uffici che hanno condotto le indagini, al fine di elaborare una selezione, una riproposizione e un intreccio dei dati/temi, funzionale alla composizione del quadro di contesto che questo capitolo si propone, nonché per fare da sfondo alle questioni che seguono.

Stando ai dati della *New York City Housing and Vacancy Survey* (Gauger, 2024), è possibile restituire la condizione dello stock abitativo in città al 2023. La situazione in corso è abbastanza aggiornata: l'obbligo di legge stabilito dal *Local Emergency Housing and Rent Control Act* del 1962 prevede che NYC conduca con cadenza periodica un'indagine sull'offerta di alloggi in città, sulle condizioni di tali alloggi e sulla necessità continua di regolamentare gli affitti e gli sfratti, i cui risultati siano di evidenza pubblica.

Questa indagine è stata condotta per la prima volta nel 1965 ed è stata ripetuta da allora negli anni successivi, con una certa continuità. Il report consente perciò di realizzare anche una mappatura delle dinamiche di lungo tempo, che possono fornire elementi interpretativi di valutazione, anche nella prospettiva di questa fotografia focalizzata sulla questione abitativa per come emerge oggi, mettendo in evidenza dati strutturali e variazioni nel tempo.

44 Online qui: <https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/about/2023-nychvs-selected-initial-findings.pdf>.

45 Online qui: <https://comptroller.nyc.gov/wp-content/uploads/documents/February-2024-Spotlight-New-York-City-Housing-Supply-Challenge.pdf>

46 Online qui: <https://comptroller.nyc.gov/wp-content/uploads/documents/January-2024-Spotlight.pdf>

47 Online qui: <https://ibo.nyc.ny.us/iboreports/most-rent-stabilized-apartments-do-not-remain-vacant-year-to-year-august-2023.pdf>

Nel 2023, il rapporto registra 3.705.000 alloggi a New York, che fanno rilevare un aumento netto di circa 61.000 unità abitative rispetto al 2021, confermando la tendenza alla crescita dello stock abitativo monitorata negli ultimi anni dell'indagine. Sebbene la maggior parte dell'offerta abitativa della città continui a essere concentrata in edifici vecchi, ovvero in edifici costruiti tra il 1974 e il 2010, c'è stato un sostanziale aumento netto di 56.200 unità abitative in edifici costruiti a partire dal 2010.

Una panoramica più approfondita, distretto per distretto, raffina il dato, e rappresenta la distribuzione della tendenza (fig.24).

Nel report critico *New York City's Housing Supply Challenge* (Bram et al., 2024) che si propone di mettere in evidenza le sfide che questi dati sollecitano per la realizzazione dell'offerta abitativa della città, il dato viene ulteriormente interrogato. Qui emerge come nonostante questa crescita dello stock abitativo, nel 2023 la città presenti il mercato immobiliare più rigido registrato da oltre 50 anni, con poche case disponibili per la locazione, e molte poche case disponibili per la locazione per chi ha redditi bassi, e dunque ha bassa capacità economica per l'affitto. Aldilà del dato assoluto dell'aumento dello stock residenziale, infatti, il tasso di alloggi vacanti disponibili per la locazione affitto è sceso all'1,4%, in netto calo rispetto al 4,5% del 2021 (pandemia) e al 3,63% del 2017 (pre-pandemia). Inoltre, aldilà della non sufficienza dell'offerta rispetto alla domanda, sebbene in assoluto il patrimonio residenziale sia in crescita, e in generale

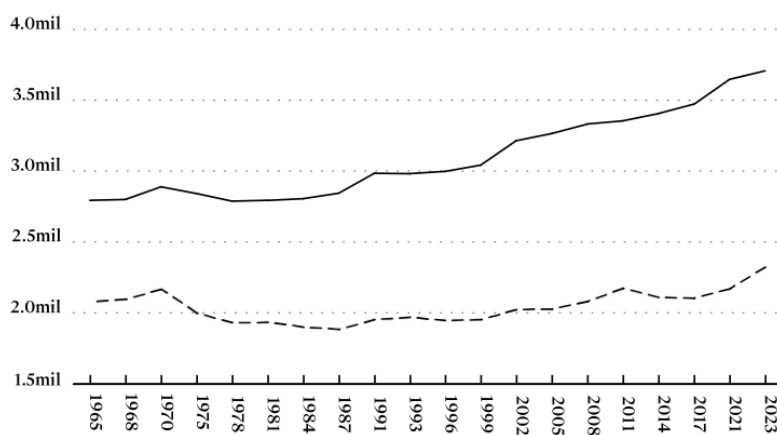
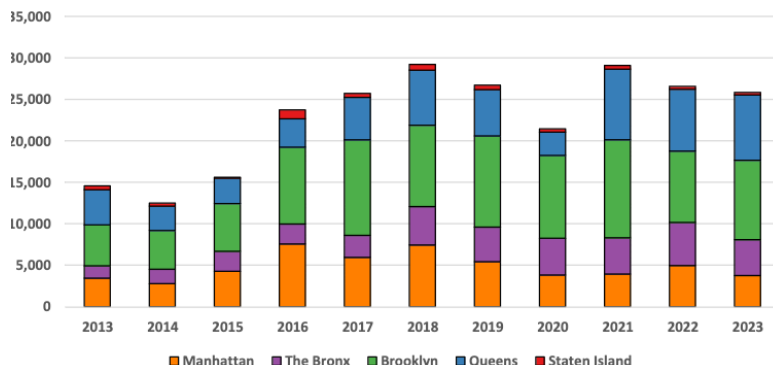


Fig 23: Offerta abitativa della città di New York dal 1965 al 2023 e il numero di unità abitative occupate da affittuari

Fig 24: Crescita netta delle unità abitative, 2013-2023
Fonte: U.S. Census Bureau (ACS 2010-2022): *Housing Vacancy Survey* 2023



si conferma la spinta dello zoning e del marketing urbano verso la costruzione di case, anche come asset di crescita finanziaria, la maggior parte dei nuovi alloggi è destinata ad affittuari e acquirenti di fascia alta (Braun, 2020). Tra il 2002 e il 2017, il numero di appartamenti accessibili alle famiglie a basso reddito è diminuito del 49%.

Secondo il report, parte della criticità è anche ascrivibile alla composizione dei nuclei familiari che cercano casa, oggi. Sebbene infatti negli ultimi quattro decenni, sia la popolazione che il patrimonio abitativo di New York siano cresciuti di circa il 25%, evidenziando una possibile corrispondenza di parallela crescita di domanda e offerta, un'analisi più dettagliata dei dati sulla popolazione rende meno evidente questa conclusione.

Aldilà dell'invecchiamento generale della popolazione, la percentuale di famiglie di soli adulti (cioè senza figli minori) è aumentata dal 71% del 2017 al 74% del 2022, tali famiglie esprimono una domanda di casa che richiede più spazio per persona rispetto a quella delle famiglie con bambini, che dunque non ritrova diretta corrispondenza nello stock immobiliare disponibile, se la stima resta tarata su una popolazione stimata secondo nuclei familiari tradizionali. Inoltre, la pandemia ha influenzato il mercato, generando nuove polarizzazioni che hanno avuto significativi riflessi sull'offerta abitativa della città: sebbene non ci siano dati definitivi⁴⁸, nel report viene sottolineato come durante la

48 L'*American Community Survey*, a cura del dipartimento di planning di NYC, restituisce una fotografia della società americana, non solo in termini demografici, ma anche in relazione agli stili di vita, che nella prassi corrispondono anche ai modi di

pandemia la domanda di casa delle famiglie più ricche, che hanno aumentato la metratura richiesta anche per lavorare da casa, abbia alterato oltremodo il mercato, affittando o comprando più case, ovvero maggiori metrature e quantità, riducendo di fatto l'offerta e facendo crescere ulteriormente la domanda di spazi abitativi.

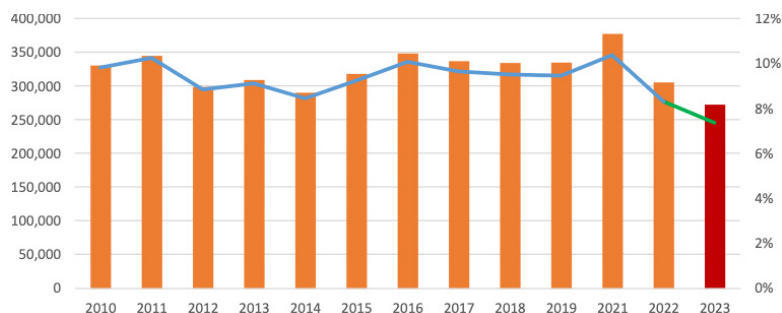
Un altro utile indicatore delle criticità della situazione, in termini di carenza di alloggi, riguarda l'affollamento residenziale, ossia la prevalenza di case che ospitano più di una 1,5 persone per stanza (adottato come parametro nel report) attesa una distribuzione di aumento generale dell'affollamento in città, esso risulta leggermente diminuito a Manhattan, in coerenza con il declino demografico post-pandemia e con un aumento della quota di famiglie più ricche nel distretto.

Un ulteriore dato che qualifica la notazione sullo stato dello stock abitativo è esplicitato dal numero di vani vuoti, la cui geografia qualifica l'evidenza di una offerta non adeguata alla domanda. La quantità di case sfitte è diminuita significativamente negli ultimi due anni. La tabella in fig. 25 riporta il numero di case non locate in città e quale percentuale rappresentano rispetto al patrimonio abitativo totale.

Tale percentuale sovrastima in ogni caso di gran lunga la quantità di alloggi attualmente disponibile per potenziali affittuari. Infatti, se facciamo riferimento agli alloggi disponibili per il mercato in locazione, il report evidenzia come non solo le quantità siano diminuite in modo assoluto, ma come anche tale diminuzione abbia corrisposto ad una più significativa diminuzione della percentuale di appartamenti liberi per la locazione, che dal 4,4% del 2021 è passata al 3,2% dell'anno successivo (fig. 26).

Che il patrimonio di case vacanti non sia sufficiente per corrispondere alla domanda abitativa, emerge anche da un approfondimento del dato sul numero di case ad affitto stabilizzato che restano vuote, che di per sé potrebbe sollecitare anche la revisione dell'efficacia delle attuali politiche per le *Rent Regulation*. Su questo tema, come è intuibile, molta retorica è stata prodotta, anche circa la non reale necessità della misura, soprattutto da parte dei gruppi di pro-

Fig 25: Unità abitative sfitte
 Fonte: U.S. Census Bureau (ACS 2010-2022): *Housing Vacancy Survey* 2023



prietari o dagli investitori dell'immobiliare che ne subiscono le direttive o circa una generale sottostima dell'emergenza abitativa, che teoricamente non esisterebbe se il tasso di appartamenti vacanti è superiore al 5% (Collins, 2020), ma se si approfondisce la natura di questa corrispondenza tra case a canone stabilizzato e case vuote, è possibile capire quanto invece sia un campo ulteriore dove sperimentare l'azione pubblica.

Sebbene il report del *New York City Independent Budget Office*⁴⁹ nel 2023 abbia rilevato come un terzo delle unità a d affitto stabilizzato siano risultate vacanti, come già nell'anno precedente, per un totale di quasi 13.400 unità, che corrisponde a un trend crescente dato un numero più che raddoppiato dal 2017, quando si stimavano circa 6.500 sfitte, lo stesso report dichiara: la maggior parte degli appartamenti con affitto stabilizzato non rimangono vacanti da un anno all'altro. Tale dichiarazione si fonda su un approfondimento del dato assoluto.

Per esempio, la vacanza non è un dato statico e costituisce uno status transitorio per questo tipo di appartamenti. Stando ai dati forniti dai proprietari all'ufficio *New York State Homes and Community Renewal* l'eventuale vacanza di appartamenti ad affitto stabilizzato è anche connotata, in una certa percentuale, da una condizione temporanea: essa si riferisce ad appartamenti stabilizzati occupati dallo stesso proprietario, o da un suo dipendente che paga l'affitto secondo altri accordi, oppure da un'organizzazione non profit o anche con funzione diversa dalla residenza, con sco-

49 Online qui: <https://ibo.nyc.ny.us/iboreports/most-rent-stabilized-apartments-do-not-remain-vacant-year-to-year-august-2023.pdf>

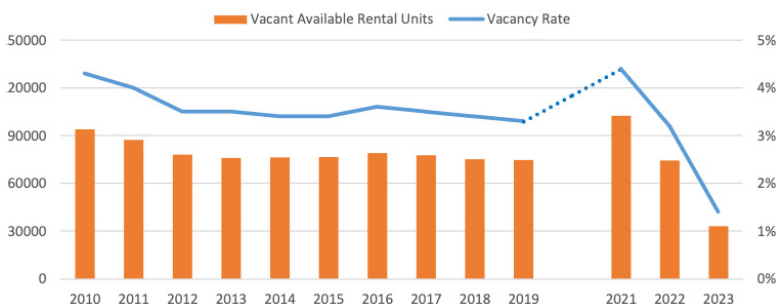


Fig 26: Indice di immobili sfitti

Fonte: U.S. Census Bureau (ACS 2010-2022): *Housing Vacancy Survey* 2023

pi commerciali/professionali, che riprenderanno le regolari regole di stabilizzazione dell'affitto se concessi in futuro a un inquilino indipendente. Se si guarda a un aspetto più sfumato, la quantità di case vuote rappresenta un indicatore di un problema multiforme che può andare oltre le semplici rappresentazioni di una relazione sbilanciata tra domanda e offerta, poiché i proprietari possono utilizzare varie tattiche per tenere le unità sfitte dal mercato, creando così prezzi di affitto artificialmente elevati. Kim Barker (2018) ha mostrato che i proprietari possono tenere le unità fuori dal mercato semplicemente dichiarando che stanno facendo dei lavori di ristrutturazione, oppure rimuovere le unità dallo *stock* stabilizzato per l'affitto dopo aver effettuato miglioramenti in casa che portano a un aumento dei canoni di locazione.

Nel 2019, l'*Housing Stability and Tenant Protection Act* ha introdotto nuove norme che hanno invertito decenni di deregolamentazione del settore immobiliare. La legge ha eliminato il *Vacancy Decontrol* (che consentiva la deregolamentazione delle unità libere stabilizzate per l'affitto) e i *Vacancy Bonus*, un bonus pari al 20% sull'affitto 'legale', di cui può fruire il proprietario nel passaggio tra un contratto di locazione e l'altro. Nonostante i vincoli derivanti da questo provvedimento per proteggere gli inquilini, esistono nella prassi molti modi per eluderli, talvolta nello stesso provvedimento, come la cosiddetta 'scappatoia Frankenstein', che permette ai proprietari di aumentare gli affitti degli appartamenti stabilizzati, se si accorpano due appartamenti per creare tecnicamente nuove unità, sottratte al controllo degli affitti. Inoltre, non sono previste sanzioni per i proprietari che mantengono le unità abitative perennemente sfitte.

Ma non solo, talvolta la non occupazione di case ad affit-

Fig 27: Unità in affitto stabilizzate nel 2022
Fonte: IBO analysis of NY State Homes and Community Renewal

	Manhattan	Bronx	Brooklyn	Queens	Staten Island
Vacancy Rate of Rent Stabilized Units	6%	4%	5%	5%	6%
Number of Vacant Rent Stabilized Apartments	13,921	7,758	11,244	8,931	421
Median Rent, Occupied Units	\$1,795	\$1,371	\$1,576	\$1,755	\$1,654
Median Rent, Vacant Units	\$1,700	\$1,400	\$1,640	\$1,857	\$1,762

to stabilizzato mette in evidenza, per alcune aree della città, la non competitività del loro prezzo di locazione effettiva su un mercato mediamente più basso, come si evince dalla fig. 27 (Manhattan esclusa).

In ogni caso, questa quantità di case vuote rappresenta una importante risorsa di alloggi a prezzi accessibili, che in parte può compensare la inadeguatezza dell’offerta a fronte della domanda. Evidentemente, per poterla considerare tale, a livello pubblico, le analisi dei dati, vanno oltremodo comprese anche dentro i processi di finanziarizzazione della casa che orientano il mantenimento di uno stock di case vuote.

La riflessione sulla quantità di alloggi vacanti e disponibili per il mercato in locazione non esaurisce in ogni caso la comprensione di un nodo più profondo, che interroga le politiche di risposta all’emergenza abitativa, e che in un contesto come quello newyorkese fanno giocoforza riferimento a politiche di regolamentazione privato-privato mediata dall’azione pubblica in termini normativi, regolativi o di incentivi. Tale nodo riguarda il tema del prezzo di accesso ad una casa dignitosa, che definisce una condizione di non accessibilità per un numero significativo di newyorkesi.

Aldilà di questi dati di contesto, infatti, quella che il report *New York City’s Housing Supply Challenge* (Bram et al., 2024) definisce la sfida dell’offerta abitativa della città riguarda l’intreccio tra la diminuzione della disponibilità di alloggi per un mercato in locazione e l’aumento generale dei canoni mensili. Questa evidenza emerge interpretando ulteriormente il dato generale di crescita del patrimonio abitativo in termini assoluti: seppur registrata con un trend positivo, questa crescita non è proporzionale alla crescita dei posti di lavoro in corso e prevista a New York, e dunque alla crescita della domanda di casa che chi lavora in città genera/genererà, nel lungo periodo, perché i dati circa l’occupazio-

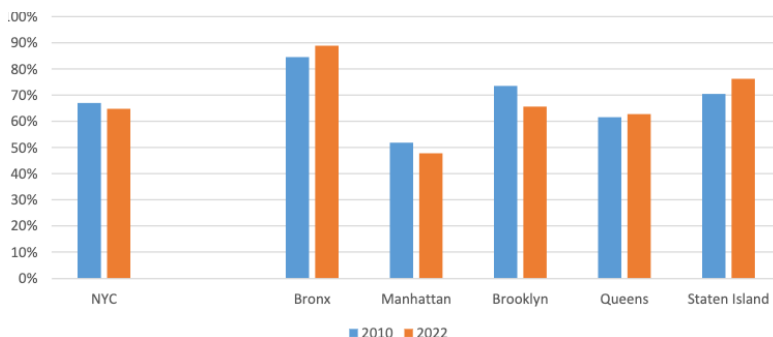


Fig 28: Percentuale di unità in affitto che affittano a meno del 30% del reddito familiare mediano della città
Fonte: U.S. Census Bureau (ACS 2010-2022)

ne e la popolazione continuano a crescere molto più velocemente dell'offerta di alloggi.

In questo quadro, le politiche che aumentano o incentivano l'offerta di alloggi, soprattutto a prezzi accessibili, rispetto a quanto fatto negli ultimi anni, diventano oltremodo necessarie e funzionali anche per mantenere l'economia della città fiorente e in crescita. Dopo la stasi della pandemia infatti, la ripresa della crescita dell'economia urbana ha reso la carenza dell'offerta abitativa un dato nuovamente rilevante: la rinnovata attrattività della città per chi cerca lavoro e per i migranti che vi arrivano per ragioni di crisi globali in generale, così come l'aumento del lavoro da casa che ha mutato la domanda di casa in termini di qualità e quantità, hanno contribuito a saturare il mercato, e le pressioni sull'accessibilità economica che ne derivano manifestano un problema.

Questo processo in realtà colpisce diversamente le diverse fasce della popolazione. Ovviamente, chi ha reddito più basso ha pochissime possibilità di affitto. Le tabelle che seguono analizzano l'offerta di alloggi che sarebbero considerati accessibili per una famiglia tipo di New York. Tenuto sempre in conto il limite condiviso di *affordability* per alloggi, se questi sono considerati accessibili se il canone è uguale o inferiore al 30% del reddito familiare medio in città, che si attesta su 74.694 dollari nel 2022⁵⁰, il numero di unità abitative che costano meno di 1.867 dollari al mese ha una collocazione non omogenea nei diversi distretti della città, e restituisce un quadro che va compreso in termini relativi, tenendo conto dello stato dell'offerta complessiva. Manhat-

⁵⁰ Dati da American Community Survey:
<https://www.census.gov/programs-surveys/acs/data.html>.

Fig 29: Numero di unità in affitto per meno del 30% del reddito familiare medio della città
Fonte: U.S. Census Bureau (ACS 2010-2022)



tan e Brooklyn hanno un numero sostanzialmente maggiore di alloggi a basso costo, anche perché in termini assoluti qui si è realizzato il maggior aumento di offerta residenziale in città, eppure la percentuale di unità in affitto al di sotto della soglia di *affordability* è diminuita a Manhattan e Brooklyn, facendo emergere in ogni caso il Bronx come il distretto dove si trova la maggior parte delle abitazioni a basso costo (per ragioni di offerta generale, domanda situata, effettiva direzione degli investimenti).

Gli aumenti generali del costo medio in città, peraltro, crescono ad un ritmo molto serrato, che non corrisponde alla crescita dei redditi medi, e questo resta – evidentemente – un gap che le politiche abitative da sole non riescono a contenere.

Variazioni sulla Rent Regulation, tra stock abitativo e politiche di accesso alla casa

Qui di seguito riportiamo una descrizione selettiva di politiche abitative che hanno come obiettivo la facilitazione di ingresso e permanenza nel mercato della casa delle fasce vulnerabili della popolazione residente a New York. Quello che sintetizziamo è solo una ridotta panoramica del modo in cui la città cerca di rispondere ad una crisi abitativa che ha quasi cento anni e che sin dagli anni Quaranta è stata affrontata principalmente o attraverso programmi che incentivassero la costruzione o la riqualificazione di case per implementare l'offerta o con politiche di sussidio e/o regolazione degli affitti (Riis, 1997).

Il tema della regolazione degli affitti è un riferimento centrale a tutt'oggi per gestire l'emergenza abitativa, nelle sue variazioni di applicazione strumentale, e costituisce un campo ampio per l'azione pubblica per tutelare chi ha bisogno di una casa. È dunque prevalentemente su questo che la sintesi che riportiamo si concentra, attesa la pari rilevanza delle politiche di *Housing First* che corrispondono ad un livello più critico di bisogno e di marginalità, anche molto significativo nei numeri nella città⁵¹, ma che restano nella loro specificità un po' eccentriche⁵² nella nostra discussione.

In questa disamina selettiva saranno riportate le politiche che agiscono sull'*affordability*, e quelle che facilitano il miglioramento delle condizioni abitative dei soggetti più vulnerabili, e che sono riconducibili alla *Rent Regulation*, un più vasto dispositivo giuridico elaborato dall'*Emergency Tenant Protection Act* del 1974, poi recentemente aggiornato nel 2019. La regolamentazione degli affitti media il rapporto tra inquilini e proprietari, che non hanno evidentemente lo stesso potere contrattuale, definendo una procedura per la determinazione dei canoni di locazione, definendo gli standard di abitabilità di base, fornendo agli inquilini la sicurezza della locazione, fissando limiti ai depositi cauzionali e ad altre spese, in proporzione al reddito dei locatari. Tale procedura diventa attuativa attraverso meccanismi di *Rent Stabilization* – finalizzato a garantire che alcune unità abitative rimangano a prezzi accessibili – o di *Rent Control* – finalizzato a limitare il canone massimo che un proprietario può richiedere per un appartamento. Dentro questi dispositivi, nei singoli edifici posso agire differenti opzioni strumentali – mix di affitti pubblici o controllati dal comune, affitti privati sovvenzionati e regolati, affitti non regolati, e così via.

Queste politiche non agiscono infatti solo sul patrimonio cosiddetto di *Public Housing*, che costituisce in ogni caso una base materiale su cui le riforme ritenute virtuose anche da una prospettiva critica hanno potuto operare (Bloom e Lasner, 2020), ma anche su complessi di edilizia cooperativa

51 La *Coalition for the Homeless* registrava 132,159 senzatetto in città ad agosto 2024: <https://www.coalitionforthehomeless.org/facts-about-homelessness/>

52 La terza storia indiziarie è in ogni caso dedicata al tema. Essa costituisce una apertura di riflessione su politiche specifiche e diritti spaziali, che sarà meglio sviluppata nel quarto capitolo.

COLOR KEY

- NYCHA public housing
- ✕ Mitchell-Lama
- ✕ FHA limited-dividend/-equity
- other subsidized 1926-1973
- subsidized 1974-2011
- rent control or stabilized

ICON KEY

-  CHAPTER 1 (~1926-1933)
early subsidized housing
philanthropic, 1926 housing law,
federal limited-dividend (pre-FHA),
private limited-equity
-  CHAPTER 2 (~1934-1941)
public housing pre-WWII
PWA NYCHA, 1937 housing act NYCHA
-  CHAPTER 3 (~1948-1973)
public housing post-WWII
1949 housing act NYCHA,
state- and city-financed NYCHA
-  CHAPTER 4 (~1938-1973)
middle-income housing
FHA limited-dividend/-equity, UHF,
1942 redevelopment companies, Title I,
NYS Division of Housing, Mitchell-Lama
-  CHAPTER 5 (~1960-1975)
experimental housing
community-led redevelopment,
Title I, UDC, Mitchell-Lama,
private limited-equity
-  CHAPTER 6 (~1969-2014)
decentralized housing network
community development corporations,
homesteading, HPD, federal tax credits,
supportive housing

Data sources: Public housing courtesy of NYCHA, 2011; Mitchell-Lama and subsidized 1926-2011 courtesy of Furman Center for Real Estate and Urban Policy, New York University, 2011; FHA Sec. 207, 608, 213 chiefly from Citizen's Housing and Planning Council of New York; Directory of Large-scale Rental and Cooperative Housing, 1957; rent control or stabilized represents all 4+ unit buildings built before 1971 courtesy of New York City Department of Planning PLUTO data, 2014; base data courtesy of ESRI



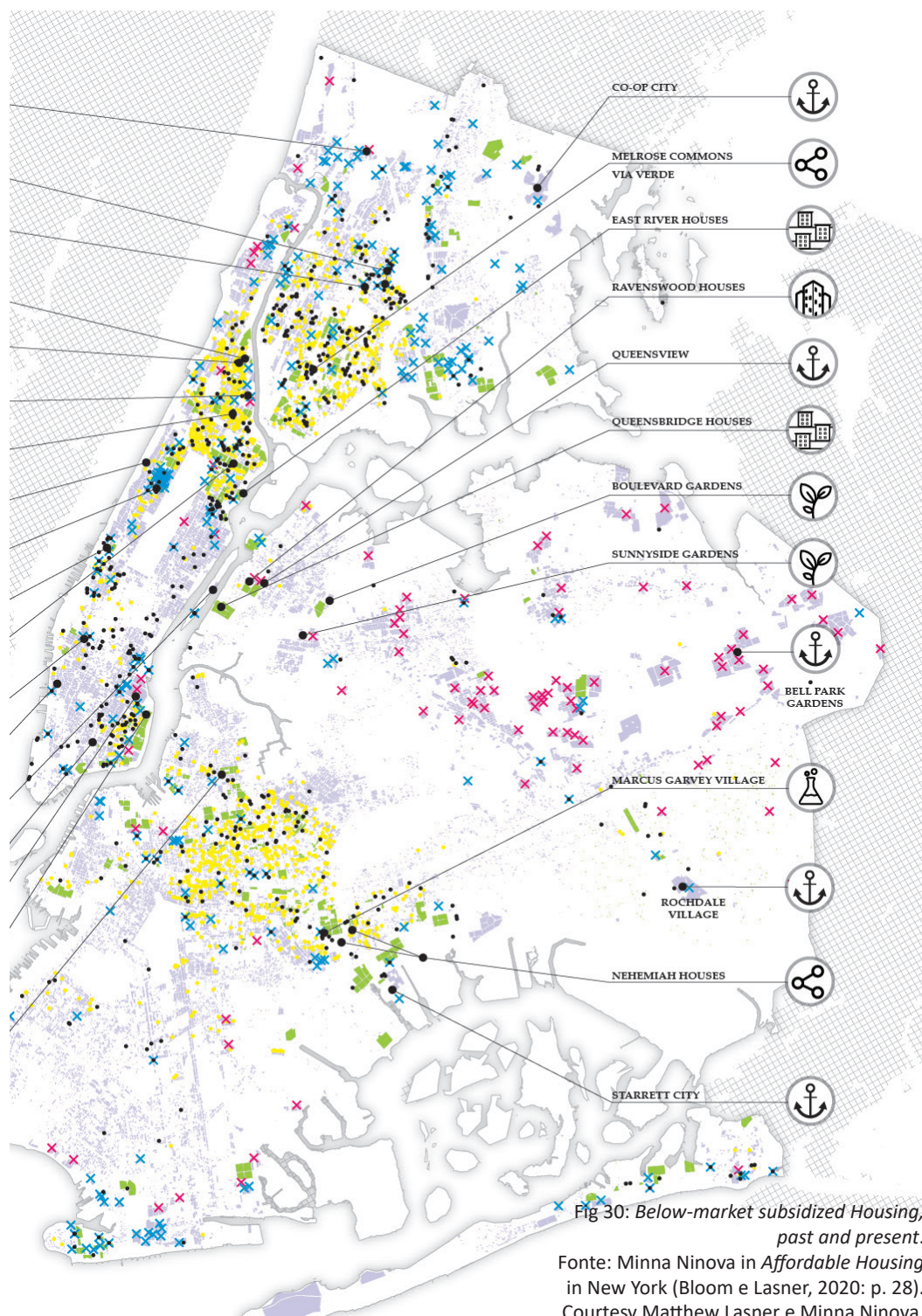


Fig 30: Below-market subsidized Housing, past and present.

Fonte: Minna Ninova in *Affordable Housing in New York* (Bloom e Lasner, 2020: p. 28).
Courtesy Matthew Lasner e Minna Ninova.

o privata, costituendo di volta in volta un campo di negoziazione dinamico tra i diversi interessi in gioco.

Il quadro del patrimonio resta dunque un riferimento di sintesi rilevante. Se nelle pagine precedenti vi abbiamo fatto riferimento nella ricostruzione degli elementi del sistema abitativo newyorkese, qui ne mettiamo in evidenza i caratteri strumentali e strutturali, in funzione della ricostruzione del quadro delle politiche abitative che segue.

Lo stock immobiliare della città si colloca in un mercato di tipo misto che combina modelli *for profit* e *non profit*. Nonostante le revisioni che hanno indebolito le leggi statali sul controllo degli affitti alla fine degli anni Novanta, la maggior parte degli alloggi in affitto della città è tuttora soggetta a limitazioni sugli aumenti consentiti e costituisce un patrimonio consistente nella geografia urbana⁵³ (Fig. 30).

Nella mappa in fig. 30 sono rappresentate diverse tipologie di alloggi sovvenzionati, che presentano canoni al di sotto del mercato, la cui costruzione corrisponde ad una storia di politiche e di indirizzi immobiliari che hanno materialmente costruito pezzi della città. Tali complessi residenziali hanno fatto la storia della città e a tutt'oggi costituiscono un orizzonte di possibilità (anche materiali) per poter abitare a New York: milioni di abitanti della città, sia ieri che oggi, hanno infatti beneficiato di affitti al di sotto del mercato resi possibili dalla diversità e dalla portata dei programmi abitativi⁵⁴.

All'epoca della mappatura (2020), si stimava che circa mezzo milione di newyorkesi vivesse in alloggi pubblici a basso reddito di proprietà e gestione pubblica e che circa un altro milione vivesse in appartamenti privati a basso reddito, resi accessibili grazie a sussidi federali, statali e locali. Inoltre, circa 225.000 persone vivano in complessi finanziati con l'aiuto dei programmi multifamiliari senza scopo di lucro

53 Oltre la mappa statica, <https://www.nyc.gov/site/Housing/action/hny-map.page> oppure <https://thenyhq.org/2021/05/21/Housing-new-york-map/> forniscono dati dinamici ufficiali.

54 Anche se i dati sono del 2020, è ragionevole ipotizzare che tanto la proporzione tra le presenze nei diversi complessi residenziali, che una stima dei numeri in valore assoluto non abbia subito variazioni significative durante la stesura di queste pagine, tanto più che questo patrimonio rappresenta una sorta di armatura tradizionale e statica di alloggi accessibili, le cui tipologie e dunque le dimensioni dei nuclei familiari da allocarvi non sono mutate negli successivi 4 anni.

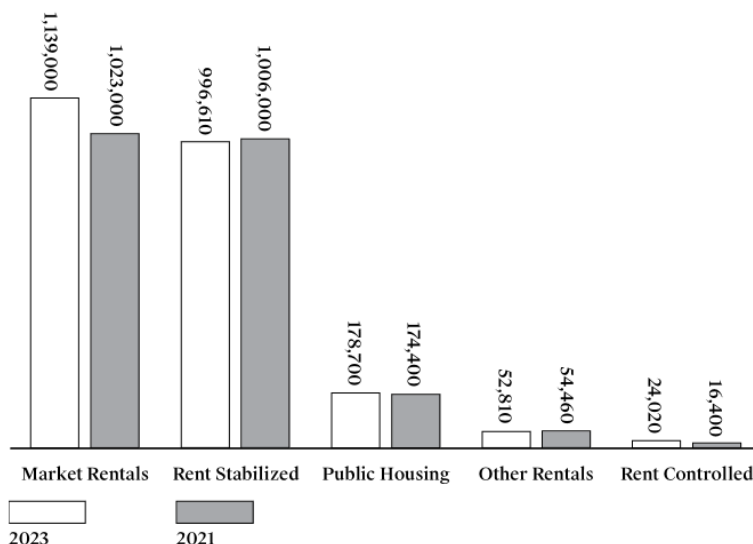


Fig. 31:
Classificazione delle
categorie principali
degli alloggi, in
base alla tipologia
di affitto. Confronto
tra il 2021 e il 2023.
Fonte: NYC *Housing
and Vacancy Survey*

della Federal *Housing* Administration dopo la Seconda Guerra Mondiale, come Bell Park Gardens (1950) nel Queens; 350.000 in altri complessi a basso reddito sovvenzionati a livello federale; 200.000 in progetti a medio reddito costruiti con fondi della città e dello Stato di New York nell'ambito del programma Mitchell-Lama, compresi quelli sviluppati dalla New York State Urban Development Corporation, come Eastwood (1976) a Roosevelt Island; e più di 210.000 in alloggi costruiti con l'aiuto dei crediti d'imposta federali per alloggi a basso reddito, come Via Verde (2012) nel Bronx. Queste cifre non tengono conto degli oltre 120.000 nuclei familiari che ricevono voucher federali per l'affitto o della sorprendente metà di tutti gli affittuari che vivono in appartamenti ad affitto stabilizzato o controllato (Bloom e Lasner, 2020).

Lo stock in affitto comprende una serie molto diversificata di tipologie abitative, sulle quali agiscono le politiche di sostegno all'accesso alla casa e per il mantenimento dell'alloggio.

Come si vede nella tabella in fig. 31, la *New York City Housing and Vacancy Survey* riporta le categorie principali degli alloggi disponibili, classificate in base al tipo di canone: alloggi a canone controllato, alloggi a canone stabilizzato, affitti a prezzo di mercato ovvero affitti privati non regolamentati, alloggi pubblici e unità abitative regolamentate in

Fig 32: Sintesi dei programmi per alloggi a prezzi accessibili nella città di New York
Fonte: Elmedni, Bakry. "The mirage of *Housing affordability*: An analysis of affordable *Housing* plans in New York City." Sage Open 8.4

Program	Originator	Administration	Funding	No units	No tenants	Accepting application	Wait time
Public Housing	Federal	NYCHA	Federal + State + City	176,066	396,581	Yes	Varies: Average 9 years
Housing Voucher Program (Section 8)	Federal	NYCHA	Federal	86,194	204,049	No	NA
Project-based Section 8	Federal	NYCHA	City	5,935	NA	No	NA
	Federal	HPD	Federal + City	9,000	39,000 ^a	Case by Case	Case by Case
	Federal	DHCR	Federal + State	NA	7,100 ^b	Case by Case	Case by Case
Mitchell-Lama Housing Program	State	Independent development	City + State	140,000 ^c	NA	Yes	Varies: by development
Rent stabilization Laws	State	Privately managed	City	1,000,000 ^d	2.5 million	Yes	NA
Tax Incentives LIHTC and Tax Abatement 80/20	Federal/State/ City	Federal (HUD) State Housing Finance Authority	Federal/State/ City	122,000 ^e LIHTC	NA	NA	

Note. NYCHA = New York City Housing Authority; HPD = Housing Preservation and Development; DHCR = New York State Department of Homes and Community Renewal; LIHTC = Low-Income Housing Tax Credit; HUD = U.S. Department of Housing and Urban Development.
^aHPD and DHCR count household not number of tenants.
^bAlthough generally, obtaining any type of Section 8 has become extremely difficult, there are exceptions for veteran and the elderly.
^cSome of these units are now privately owned and are renting according to the market rate.
^dOn March 27, 2018, Mayor Bill de Blasio signed legislation to extend rent regulation laws for the next 3 years. The laws will remain in effect until April 1, 2021. State rent-stabilization laws continue to be effective when the vacancy rate is below 5%.
^eIt is not clear how many units are created by using the tax abatements programs because some of these units can be lost.

altro modo.

Questo patrimonio è una risorsa rilevante in un contesto come quello newyorkese, dove il mercato di abitazioni a scopo di lucro si può muovere con una certa libertà e potrebbe diventare dominante, anche in funzione di quella tendenza alla privatizzazione che investe sia l’edilizia pubblica che quella destinata a prezzi accessibili, che resta un fenomeno in corso progressivamente in espansione⁵⁵. È evidente che, nella prassi, se il processo non fosse regolamentato e supportato dalle politiche abitative, non sarebbe facile smorzare una parte dei processi di ipermercificazione e di finanziarizzazione del mercato della casa.

Oggi New York è un campo di attuazione di molti e diversificati programmi abitativi, che sono l’esito di decenni di interventi a scala locale e nazionale, che talvolta sono paralleli, talvolta si integrano, talvolta si sovrappongono e sono spesso gestiti da più dipartimenti di NYC.

Secondo Bakry Elmedn (2018) il sistema di iniziative per l’edilizia abitativa a prezzi accessibili a New York può essere classificato in sei aree. La tabella in fig. 32 ne fornisce una sintesi.

Aldilà dei programmi convenzionali di edilizia pubblica, finanziati congiuntamente dalle autorità federali, statali e

55 Nelle pagine di questo libro è possibile individuare alcune prassi con cui si manifesta (cfr. il programma *Rental Assistance Demonstration* o i referendum condominiali per la alienazione a prezzi di mercato di alcune abitazioni Mitchell-Lama).

locali e amministrati da *New York City Housing Authority*⁵⁶, dove gli inquilini pagano il 30% del loro reddito familiare per l'affitto, al massimo, abbiamo alcune tipologie di programmi che prevedono un supporto come sovvenzione. Il programma *Housing Choice Voucher* (cosiddetto *Section 8*) e il *Project-Based Section 8*, sono entrambi elaborati in termini di sovvenzione, ma il secondo indirizza il contributo solo su determinati edifici; in questi casi, i beneficiari destinano il 30% del loro reddito all'affitto, mentre l'autorità locale paga il resto. C'è poi il *Mitchell-Lama Housing Program*, sponsorizzato dallo Stato di New York e concepito come programma di sviluppo di alloggi a medio reddito, che gestisce appartamenti in affitto e in cooperativa a capitale limitato. Ci sono poi condizioni garantite per legge, secondo le regole del *Rent Control*, che prevedono, per esempio che, *ex lege*, gli appartamenti situati in edifici con 6 o più unità, costruiti prima del 1974, possano subire un aumento di canoni di locazione solo fino a determinati livelli stabiliti dalle commissioni locali per gli affitti; qui, in generale, gli inquilini non possono essere sfrattati o privati del diritto di rinnovare il contratto di locazione, tranne che per il mancato pagamento dell'affitto, per aver violato i termini del contratto.

Infine, ci sono vari programmi di incentivi fiscali per incoraggiare lo sviluppo e la riabilitazione di alloggi in affitto a prezzi accessibili, attraverso crediti di imposta.

La sintesi che abbiamo riportato realizza, nel mix tra patrimonio residenziale, programmi e politiche un campo di possibilità per trattare la questione abitativa, utilizzando strumenti abbastanza tradizionali – dalla casa pubblica, alle sovvenzioni, alla regolazione – che, qui come altrove, si affermano come uno strumento di salvaguardia e di garanzia per gli inquilini a basso reddito. Aldilà della rapidità delle trasformazioni socioeconomiche di scala globale e locale, che sollecitano interventi probabilmente più articolati e integrati, e della valutazione politica che nella geografia della città queste politiche abitative e l'allocazione del patrimonio residenziale pubblico non eliminano stigma sociale e razziale, squilibri e diseguaglianze (Wyly e DeFilippis, 2010), i numeri che a tutt'oggi queste politiche permettono di gestire resta-

56 <https://www.nyc.gov/site/nycha/index.page>.

no fondamentali per ridimensionare l'emergenza abitativa.

Una riflessione intermedia. Le politiche abitative come esito di tensioni e convivenze tra processi divergenti

Il sistema abitativo per come l'abbiamo brevemente delineato ci restituisce una realtà molto polarizzata, a due direzioni e a due velocità.

Come è rilevato nel report *New York City's Rental Housing Market*⁵⁷ (2024), nel 2023 il canone di locazione medio degli appartamenti quotati in borsa e disponibili per la locazione è salito al livello record di 3.500 dollari al mese in tutta la città. Il reddito medio necessario per sostenerlo dovrebbe essere il doppio di quello registrato, ben superiore a quel 30% che secondo la letteratura segnerebbe il limite percentuale affinché la casa sia accessibile. Eppure, New York è prevalentemente una città di locatari: Il 69% delle famiglie affitta la propria casa, e circa la metà di esse può permetterselo perché vive in appartamenti a canone concordato. I programmi di regolamentazione degli affitti della città, insieme alla dotazione di alloggi sovvenzionati, permettono di abitare a New York a un gran numero di residenti a basso, moderato e medio reddito che altrimenti sarebbero espulsi dalla città.

Come alcune ricerche hanno rilevato (Kadi e Ronald, 2016; Kadi et al., 2021), sebbene nella maggior parte delle città statunitensi i mercati abitativi siano stati dominati da attori privati, New York ha storicamente attuato numerose politiche per supportare l'offerta abitativa anche per fasce di popolazione altrimenti escluse da questo mercato. Come abbiamo anche evidenziato nei paragrafi precedenti, dalla rilevanza delle politiche che hanno sostenuto i programmi di edilizia abitativa della città negli anni, seppur con sorti alterne, è possibile identificare la convinzione, sia degli elettori che nei leader politici, che un alloggio di alta qualità sia un diritto della cittadinanza urbana, indipendentemente dal reddito.

In questo senso, la città ha realizzato un ampio numero

⁵⁷ Online qui: <https://comptroller.nyc.gov/wp-content/uploads/documents/January-2024-Spotlight.pdf>

di alloggi in affitto, con un settore di edilizia pubblica consistente e relativamente ben mantenuto, un sistema di regolamentazione degli affitti e altri programmi di sovvenzione per rendere le prospettive di accesso agli alloggi meno dipendenti dalle dinamiche del mercato. Del resto, la volatilità del settore immobiliare esposto alle fluttuazioni del capitale globale nel contesto di un'elevata domanda locale e di una forte scarsità di spazio avrebbe reso questa prospettiva tragica per molti newyorkesi, senza questi supporti.

I programmi di redistribuzione degli alloggi hanno evidentemente svolto un ruolo importante nel supportare le famiglie a basso reddito a trovare un alloggio a prezzi accessibili in città e nel mitigare i loro problemi abitativi (Schill, 1999), anche quando, a partire dagli anni Novanta, la crescente egemonia economica neo-liberale, li ha in qualche modo indeboliti, mutandone la forza anche in una prospettiva più a lungo termine.

In questo contesto è infatti possibile identificare una selezione di politiche cittadine che permettono accesso alla casa in condizioni relativamente sostenibili.

Si tratta prevalentemente – come abbiamo visto – di programmi che sostengono la produzione di alloggi a canone controllato e promuovono una maggiore inclusione socio-economica, obbligando o incentivando gli investitori privati a realizzare una quota parte di unità abitative a prezzi accessibili nei loro programmi immobiliari, oppure di meccanismi di governance che tutelano gli inquilini nel presidio di case ad affitto controllato, spazi comuni e terreni comunitari, in un contesto fortemente soggetto alle oscillazioni al rialzo del mercato abitativo, senza tutele per i residenti.

In un saggio di recente uscita, che approfondisce alcune delle questioni che sono anche al centro di questa riflessione, Yuca Meubrink (2025) analizza alcuni di questi programmi di *Housing* inclusivo, esplorando la relazione tra edilizia inclusiva, gentrificazione di nuova costruzione e le forme di esclusione che l'azione di pianificazione nelle stagioni di austerità può generare (Mattiucci e Annunziata, 2019): Meubrink individua come nei fatti la doppia porta di accesso che questi programmi prevedono, che corrisponde nella pratica della cosiddetta *poor door*, che separa gli ingressi tra chi sta negli alloggi a prezzi accessibili e i residenti a prezzi di mer-

cato più ricchi, costituisca nei fatti un indicatore della vera intenzione di limitare l'inclusione tra i soggetti e piuttosto realizzare programmi che 'dalla porta sul retro' spingono gli stessi meccanismi di gentrificazione che dovrebbero nelle intenzioni contrastare.

Nei limiti dell'inquadramento che questo testo propone, dal punto di vista politico, molte di queste politiche sono emerse come centrali – e per questo preservate, protette, quando non rafforzate e riformate per una migliore efficacia – soprattutto nell'era della sindacatura di Bill de Blasio, che si è distinta per una particolare attenzione al tema, mentre la città stava vivendo dapprima la transizione economica che ha accompagnato la faticosa uscita dalle crisi finanziarie di inizio millennio e quindi i primi anni dell'emergenza da Covid-19.

Queste politiche hanno una storia più lunga, e agiscono su un patrimonio di alloggi che non compete sul mercato degli affitti a scopo di lucro, tanto da far definire il mercato degli affitti della città di New York come dualista, in proporzioni diseguali (Kemeny, 1995; Radford, 1996). New York si colloca all'interno del sistema abitativo liberale degli Stati Uniti, e la genesi dell'offerta di alloggi governativi e di misure per il controllo degli affitti va ascritta in un segmento residuale di edilizia pubblica per una piccola fetta di popolazione, generato spesso in momenti eccezionali di crisi, e sempre entro una logica dominante di offerta abitativa basata sul mercato.

Osservando la città e la consistenza materiale del patrimonio destinato al mercato a scopo di lucro, da cui ci si aspetta margini di guadagno molto alti, e confrontandolo con quello che invece è oggetto di *affordable Housing*, possiamo rilevare che è come se la città si muova su due direzioni, con due diverse velocità. Una dinamica turbocapitalista che produce quartieri per un mercato di lusso (Grosso, 2020), a una scala non umana, che prefigura stili di vita da schermo olografico (Schwartz, 2023) e luccicanti distopie urbane (Koutrolikou e Mattiucci, 2023) e una dimensione più statica del patrimonio, che agisce sui grandi complessi residenziali del secolo scorso, sperimentando politiche di resistenza alla loro dismissione e svendita, e agendo con pratiche più e meno strutturate, organizzate, collettivizzate, che

reclamano di abitarlo.

Dall'evidenza fenomenologica del dato rilevabile dalla *flâneuse* consapevole esse restituiscono una sorta di dualismo urbano, soprattutto a Manhattan, dove le polarizzazioni si fanno anche visibilmente più acute.

È qui, negli edifici nuovi e vuoti – destinati non solo alla residenza, ma anche alle attività commerciali o a uffici – che si comprende come la finanziarizzazione cambi il tessuto delle città trasformando gli immobili in beni commerciabili, utilizzati dal settore finanziario come opportunità di investimento. Indubbiamente, nel periodo del mio soggiorno, si respirava ancora l'aria sospesa di una lunga dimensione post Covid-19, nella quale gli uffici e i negozi abbandonati durante il *lockdown* erano rimasti vuoti, cambiate le abitudini di lavoro e di spesa, e attesa una più persistente percezione di una condizione di pandemia non ancora superata, percepibile nell'alta percentuale di persone munite di mascherina che ho incontrato negli spazi collettivi. Aldilà di questo dato, comunque, in questa città, nella continua negoziazione e tensione tra processi e attori che spingono in modo alternato e contrastante o per la produzione di alloggi, o per il loro inquadramento entro le politiche del *rent control*, o per la ricerca di escamotage per sottrarli a queste, a seconda degli interessi di cui sono portatori, investitori e proprietari traggono vantaggio dagli alloggi mantenuti sfitti grazie a scappatoie – come la temporanea manutenzione, per esempio – che consentono loro di escludere le proprietà dal gruppo di unità a canone stabilizzato e di aumentare gli affitti fino a raggiungere i prezzi di mercato. Inoltre, mantenere le unità fuori dal mercato genera due *bias*: da un lato, si altera il dato circa l'effettiva necessità di alloggi, perché quelli vuoti rientrano nel dibattito politico come indicatore di avere prodotto abbastanza case, tanto più che le case vuote ad affitto calmierato inducono all'errore che non siano necessarie perché la domanda di persone a basso reddito in realtà non si indirizza su quelle; dall'altro lato, alimentare le informazioni circa la carenza di alloggi, consente ai proprietari di aumentare gli affitti a causa della scarsità percepita.

Gli investimenti immobiliari nell'edilizia abitativa sono mossi – come è intuibile – da altre logiche predatorie rispetto al capitale, ma non solo. Quando le plusvalenze aumenta-

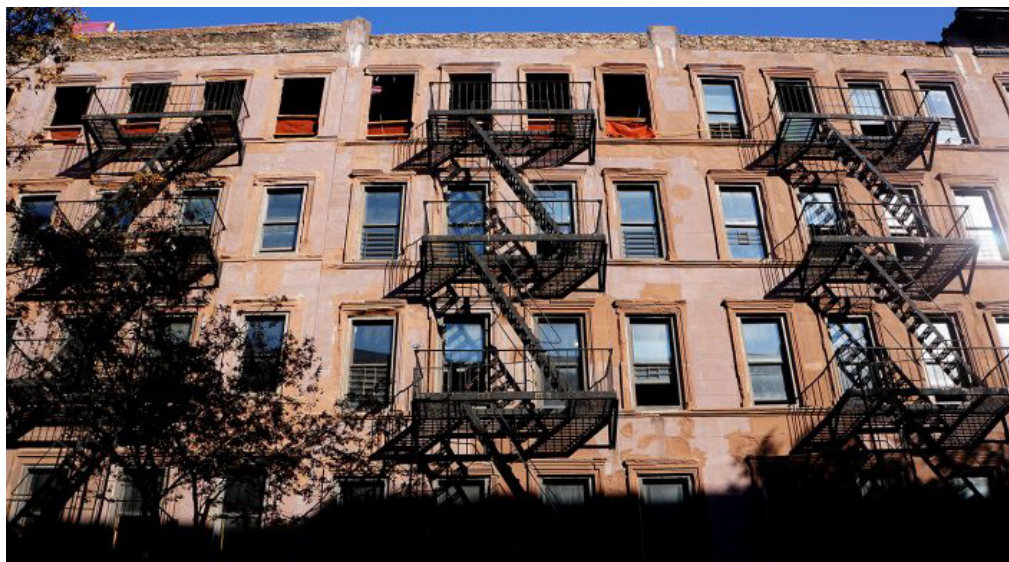


Fig 33: immobile
vuoto ad Harlem
Foto dell'autrice

Fig 34: Immobile
vuoto a
Williamsburg
Foto dell'autrice



Fig 35:
Immobile vuoto
a Manhattan
Financial District
Foto dell'autrice

Fig 36:
Immobile vuoto
Nolita
Foto dell'autrice

no mentre i tassi di profitto crollano in molti settori un tempo dinamici dell'economia, l'immobiliare diventa l'ultima tappa di quella che la geografa Cindi Katz (2001) ha definito l'eterna ricerca di redditività del "capitalismo vagabondo".

La situazione riflette anche gli impulsi contraddittori della politica di pianificazione e degli indirizzi di sviluppo della città (e dello Stato) di New York, che sono sensibili all'influenza dell'industria immobiliare e del settore finanziario, esercitata attraverso l'attività di *lobbying* e i legami con i partiti al potere o, negli accordi corporativi, attraverso la cooperazione diretta con le istituzioni statali. Del resto, il settore immobiliare contribuisce in modo determinante sia ai bilanci comunali che al finanziamento delle campagne elettorali ed è stato incorporato sia formalmente che informalmente nella politica di pianificazione. A New York, l'*Economic Development Corporation*, responsabile dei principali progetti di riqualificazione privata su terreni pubblici, ha un consiglio di amministrazione composto per metà da membri nominati dal sindaco e per metà da membri nominati dalla *Partnership for New York*, un'organizzazione privata di *lobbying* commerciale (Stein, 2019). Di conseguenza, gli indirizzi di pianificazione hanno agevolato programmi fiscali e di riqualificazione generalmente favorevoli al capitale immobiliare, come per esempio la garanzia di incentivi fiscali per le costruzioni e le riconversioni di lusso, la ridefinizione delle zone per consentire una costruzione intensiva di nuovi volumi nelle aree a basso reddito e il trasferimento di strutture pubbliche per progetti di sviluppo privati.

Tale evidenza ritrova eco anche nei dati selezionati nel paragrafo precedente.

Del resto, la comprensione della questione abitativa non può prescindere dalla comprensione dell'evidenza che la città di New York rappresenta una crescita demografica in attivo cui l'offerta abitativa non riesce effettivamente a corrispondere. Gran parte di questa crescita è trainata dall'immigrazione straniera, ma riflette anche l'attrattiva della città per chi vuole impiegarsi nel campo delle arti, nella finanza e di altri settori. Inoltre, come è noto, anche nei periodi di crisi, anzi in modo più spinto all'indomani della grande crisi finanziaria del 2008 (solo per citare la prima più recente), il mercato abitativo in città è stato oggetto di un pesan-

te orientamento da parte di processi di finanziarizzazione della casa, che si manifestano a vari livelli (Aalbers, 2013 e 2017; Rolnik, 2019). Famiglie benestanti, provenienti da un orizzonte internazionale, acquistano spesso appartamenti a New York come residenza part-time, ma non solo. Centinaia, se non migliaia, di appartamenti sono acquistati da investitori stranieri, spesso utilizzando società prestanome per celare la propria identità e nascondere la fonte del finanziamento (Story e Saul, 2015), senza che sia necessario che tali investimenti abbiano come conseguenza l'effettivo inserimento degli appartamenti nel mercato immobiliare per generare utili; questo tipo di investimenti immobiliari residenziali investe inoltre, pericolosamente, anche un patrimonio (di centinaia) di edifici in affitto in quartieri a reddito basso e moderato, che sono nella prassi sottratti dal mercato ordinario, quando non intenzionalmente sottratti alla prospettiva di regolamentazione degli affitti, alterando il mercato e gli equilibri generali delle proprietà e di vicinato⁵⁸ (*Association for Housing and Neighborhood Development*, 2011). Tali processi investono non solo il mercato delle vendite e il mercato degli affitti in generale, ma talvolta in modo programmatico anche gli alloggi a rendita controllata (Nethercote, 2020), come nel caso delle operazioni di società di *private equity* che hanno prodotto negli anni recenti un'ondata aggressiva di investimenti in proprietà a prezzi accessibili (Fields, 2017; Savitch-Lew e Spittal, 2017) che nella prassi, oltre a trasformare quelle proprietà in *commodities*, le sottrae dal mercato a cui erano destinate.

Su questi processi, come è noto, le operazioni finalizzate a generare alloggi in affitto a breve termine, hanno ulteriormente aumentato la pressione sul patrimonio in locazione, convertendo di fatto migliaia di migliaia di unità abitative da alloggi permanenti, ad alloggi temporanei (Ferré-Sadurní, 2019).

In questo quadro, è possibile in ogni caso ricostruire la rete di norme e politiche che proteggono un numero consistente di inquilini da sfratti e aumenti estremi degli affitti, nonché politiche abitative che incentivano in modo permanente l'offerta per residenti a basso reddito. Politiche a

58 Si veda ad esempio il caso Mitchell-Lama nei capitoli precedente e successivo.

trazione non esclusivamente pubblica, evidentemente, che tuttavia hanno fatto spingere autori e autrici che lavorano nel campo degli studi urbani critici a definirle come politiche post-neoliberali⁵⁹, sulla base dell'evidenza che esse presentano significativi gradi di decommodificazione, accessibilità economica e democratizzazione (Kadi, Vollmer e Stein, 2021), mentre alcune evidenze delle ambivalenze e interdipendenze degli attori coinvolti restano in ogni caso motivo di dibattito e critica.

Come mette in evidenza Samuel Stein (2019), mentre il rafforzamento dei controlli sugli affitti da parte dello Stato ha parzialmente decommodificato metà del patrimonio immobiliare privato della città, limitando in modo significativo le opportunità di speculazione, il piano di edilizia pubblica della città ha reso più della metà del patrimonio immobiliare pubblico della città vulnerabile a nuove forme di mercificazione. Nel decennio precedente alle leggi sugli affitti del 2019, il patrimonio abitativo controllato in affitto della città di New York è stato oggetto di ripetute acquisizioni da parte di società azionarie predatorie che cercavano di comprare questi complessi a prezzi relativamente bassi, sfruttare il maggior numero possibile di inquilini, ristrutturare strategicamente gli appartamenti e venderli con enormi profitti (Fields, 2015).

Analogamente esperienze come il programma federale *Rental Assistance Demonstration* ambiscono a trasferire un numero consistente di alloggi pubblici alla gestione privata per una migliore manutenzione, con tutta una serie di contraddizioni. I nuovi gestori, che vanno dalle *Community Development Corporations* senza scopo di lucro, agli imprenditori a scopo di lucro, e spesso sono finanziati da alcune delle più grandi banche commerciali del paese, sebbene non potranno utilizzare gli alloggi pubblici come un puro bene finanziario, poiché nei contratti di locazione sono incluse molte restrizioni e protezioni per gli inquilini, potran-

59 La definizione si basa su una valutazione comparata che mette in relazione New York con i contesti europei di Berlino e Vienna, applicando la categoria neoliberale non tanto all'indirizzo esplicito di quelle politiche, ne' al contesto, ma quella che l'autrice e gli autori dello studio definiscono un'euristica analitica, ovvero una lente analitica che identifica in queste riforme alcuni indirizzi di apertura circa di accessibilità, decommodificazione e democratizzazione, e talvolta vere e proprie rotture strategiche con le politiche basate sul mercato.

no utilizzare gli alloggi non solo come fonte di reddito da locazione, ma anche come mezzo per accedere al credito e come fonte di esenzione fiscali (Hanlon, 2017).

Negli ultimi 5 anni, questi processi divergenti hanno definito il campo dove ci muoviamo e costituiscono le tensioni che le storie che abbiamo raccontato lasciano intuire. A loro volta, essi contribuiscono a sollecitare ulteriori riflessioni che interrogano il ruolo del *planner* su una serie di temi aperti, come un controcanto che amplifica le possibilità di apprendimento e di riflessione operativa.

Di questo discuteremo nel prossimo capitolo.

Inoltre, in una New York a due direzioni e due velocità che caratterizzano gli interessi in gioco – da quelli più rapidamente voraci, nella loro espressione e consumo, del mercato, a quelli più lenti, nella loro elaborazione e esplicitazione, dei soggetti vulnerabili – c'è il nodo dell'azione pubblica per le politiche abitative nella città neoliberale, che resta aperto e interroga anche le nostre considerazioni finali.

CONTROCANTO

Il ceto medio come attore nel mercato abitativo

La prima storia permette di identificare il ruolo delle cooperative nella questione abitativa, mettendo in evidenza alcuni strumenti per poter accedere ad una casa a prezzi relativamente accessibili, per alcune fasce della popolazione, in complessi residenziali che hanno una significativa quota parte di alloggi inseriti nel mercato libero.

Entrambe le esperienze riportate sono una occasione per approfondire il tema, ma sono anche un modo per entrare in alcune dinamiche che caratterizzano le forme e le atmosfere dell'abitare a New York.

Provando ad astrarre le riflessioni concettuali, ma situate, che le storie hanno sollecitato, emerge la tematica dell'accesso alla casa per i soggetti con reddito medio, che intercetta politiche e pratiche in qualche modo complementari a quelle più tradizionali di sostegno per gruppi con un reddito minore, e determina dispositivi che influenzano su vari piani i modi per gestire la domanda di case e la costruzione della città.

Cooperative e lotterie. Politiche della casa indirette.

I meccanismi di assegnazione di case a prezzi accessibili che fanno riferimento al cospicuo patrimonio residenziale delle cooperative⁶⁰ e a vari programmi governativi sono mo-

⁶⁰ Il patrimonio delle cooperative è un patrimonio residenziale molto rilevante, che costituisce, come abbiamo visto nel paragrafo precedente, una risorsa per garantire case a prezzi accessibili, che implementano lo stock delle case popolari, su cui agiscono varie politiche. Questo è tuttavia un patrimonio in transizione, perché – nel caso di Mitchell-Lama e *StuyTown* raccontati a diverse riprese in questo libro – è oggetto sempre più frequente di interessi di soggetti privati imprenditoriali a scopo

dulati in base al quartiere e alla soglia di *affordability* dei diversi gruppi sociali che possono concorrervi. Essi determinano pratiche oramai consolidate nella storia dell'*Housing* a New York e nella prassi costituiscono politiche abitative che facilitano l'accessibilità all'alloggio, in qualche modo complementari a quelle delle case popolari.

Esiste infatti un panorama abbastanza ampio di modalità di assegnazione di un alloggio a prezzi accessibili, anche quando la soglia del 30% del reddito configura un potere di acquisto basso in modo relativo, perché corrisponde a quello cosiddetto medio, di soggetti che non hanno incertezze circa il futuro professionale a breve termine, e dunque circa il proprio status economico, ma che tuttavia hanno molte difficoltà a inserirsi nel mercato libero.

Attraverso il portale pubblico del Dipartimento *Housing and Preservation della Città di New York, NYC Housing Connect*⁶¹, è possibile avere accesso ai programmi di alloggio a prezzi accessibili ed in particolare attraverso la lotteria, nell'ambito di una mission che concepisce questa politica con finalità più ampie, che riguarda la creazione di opportunità che, attraverso l'accessibilità degli alloggi, sostengano la diversità dei quartieri, il diritto ad alloggi sicuri e ben tenuti e il diritto di abitare nel quartiere che si ama. Quest'ultimo indirizzo, al di là della retorica, configura un tema non secondario, che riguarda il diritto a restare nei quartieri dove si abita/si è abitato, e a non essere sfrattati laddove questi siano oggetto di trasformazioni cui seguono operazioni speculative. Il riconoscimento esplicito da parte delle istituzioni che realizzano le politiche abitative connota per certi versi dell'ulteriore significato di evidente externalità pubblica quel diritto *to stay put*, già al centro della riflessione accademica e attivista (Newman e Wyly, 2006; Blomey, 2016; Lees et. al., 2018)

Sul portale, oltre alle lotterie, che includono opportunità di affitto, ma anche di acquisto di una casa, ci sono diversi

di lucro, che mettono in crisi la stessa natura del patto che sancisce la cooperativa, ovvero i meccanismi di governance per la gestione delle scelte collettive, e la sua solidità. Le due mappe inserite in questo paragrafo sono esemplificative della varietà esistente.

61 <https://Housingconnect.nyc.gov/PublicWeb/>

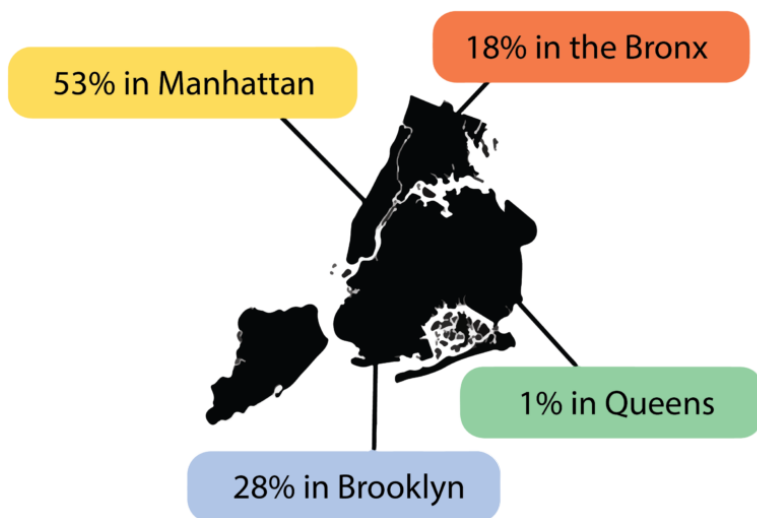
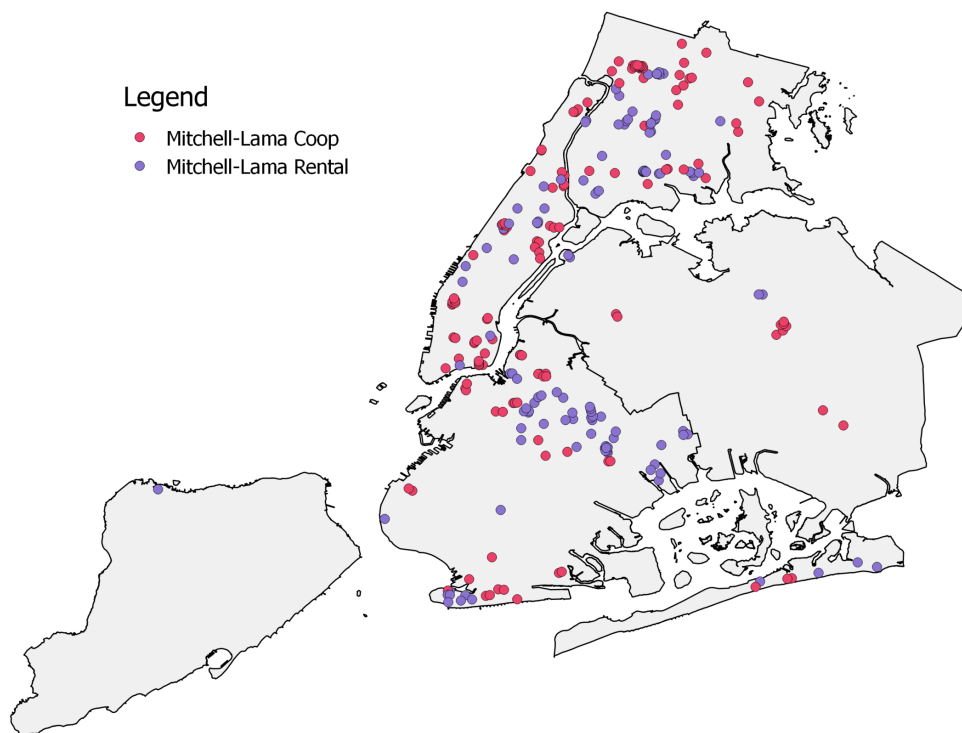


Fig 37: Percentuale di Housing Development Fund Corporations nei distretti della città. Con 1200 co-ops il sistema fornisce 25,000 case per persone a basso reddito. Fonte: <https://www.uhab.org/our-work/coop-support/whats-an-hdfc/>

Fig 38: Mitchell Lama Rentals Coop in New York City. Mitchell Lama Housing is one source of social housing in NYC. Fonte: NYU Furman Center CoreData



programmi complementari⁶², che nelle loro graduatorie di accesso assegnano priorità molto diverse, come per esempio ai dipendenti comunali, o ai veterani, oppure a persone con determinate disabilità, o a quelle recentemente divorziate, corrispondendo in modo abbastanza attuale alle nuove fasce vulnerabili rispetto alla questione casa.

Le lotterie non riescono a gestire la questione dell'*affordability* in generale e non determinano programmi che operano su edifici di proprietà pubblica: l'accesso a case con affitto stabilizzato rispetto alla media dei complessi residenziali in cui sono collocate, via lotteria, è un dispositivo che si attua su edifici privati su cui operano programmi controllati dal governo, come a *StuyTown*, eppure i numeri che muove non sono pochi.

Nel 2019, le unità abitative a prezzi accessibili, inserite nel sistema della lotteria a New York sono state circa 5.650, rispetto alle 2.300 unità disponibili che si erano censite quando, nel 2013, il sistema di assegnazione è diventato digitale.⁶³ Inoltre, il *NYC Housing Preservation & Development Department* stima che dal 2014 al 2019 più di 29.000 new-yorkesi abbiano usufruito delle lotterie per trovare casa⁶⁴. Tale dato conferma la rilevanza di questo meccanismo di distribuzione di case accessibili all'interno delle politiche abitative della città, che sussiste anche in termini di esternalità pubblica. Infatti, il contesto abitativo generato dalle lotterie ha senz'altro effetti virtuosi, in termini di politiche indirette, laddove realizza una convivenza tra gruppi sociali più vari. A differenza dei programmi abitativi dedicati esclusivamente a gruppi a basso reddito, questo tipo di contesto può far registrare dei buoni effetti nelle traiettorie di miglioramen-

62 Anche più recentemente, nel momento della scrittura di <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/ready-to-rent.page>

63 Dati da siti di agenzie immobiliari che gestiscono anche le lotterie, 2020. Online qui: <https://streeteasy.com/blog/how-to-win-nyc-apartment-lottery/>

64 Vincere una casa alla lotteria è un'aspirazione molto diffusa, non solo perché si entra in un mercato stabile, di affitti stabilizzati, ma anche perché le unità abitative in palio sono spesso ospitate in edifici nuovi e lussuosi, a reddito misto, con servizi molto ambiti, dalle palestre all'avanguardia agli spazi comuni. In questi contesti anche l'*affordability* diventa relativa, perché – come vedremo – rappresenta comunque la possibilità/capacità di pagare un affitto che si misura con la media del complesso residenziale che, se molto alta, lo rende molto vicino a quello di mercato.

to delle condizioni socio-economiche dei gruppi più deboli, come nel caso degli effetti positivi sulle giovani generazioni, che abitano in contesti dove si registrano un buon grado di scolarizzazione e di condizione di salute, e un minore rischio di intercettare percorsi criminali (Brian et al., 2015).

Il meccanismo di assegnazione di case alla lotteria è stato introdotto durante la sindacatura di Ed Koch (1978-1989) per risolvere – affidando ad una sorta di equità gestita dalla sorte che seleziona e dalla combinazione tra gli status dei richiedenti e le limitazioni dell’offerta abitativa, attraverso un sistema che abbinasse alle case coloro che hanno un reddito abile a sostenerne l'affitto, in relazione ai propri guadagni – il gap tra la domanda di casa e la poca offerta di alloggi a prezzi accessibili in buone condizioni. Sebbene la lotteria oggi disponga di una infrastruttura più efficace a gestire i grandi numeri, rispetto all’iscrizione manuale ad all’estrazione materiale, il meccanismo selettivo resta casuale, attesa una sorta di auto-preselezione che legittima le candidature in base allo status economico e demografico di chi si iscrive.

Come abbiamo già messo in evidenza, il concetto di povertà che viene elaborato da queste assegnazioni per lotte-

Fig 39: Mayor Koch conducting a homeownership lottery in December 1983 using bingo balls. The drawing took place in Windsor Terrace, Brooklyn.
Fonte: archivi del NYC Department of Housing Preservation and Development, ph: Leonard Boykin and Paul Rice



ria è effettivamente relativo.

Non è necessario essere poveri in assoluto per qualificarsi, e la lotteria degli alloggi sicuramente intercetta nuovi poveri, ma allo stesso tempo orienta la distribuzione effettiva dei gruppi sociali nei diversi quartieri attraverso alcune soglie. I requisiti di reddito si basano sul reddito medio dell'area (AMI) e variano da una lotteria all'altra. Una volta stabilito quale sia il proprio reddito medio è possibile cercare le lotterie per le quali ci si può candidare, verificando i requisiti di reddito per ciascun edificio – ovvero in quale quartiere si può ambire a vivere – e gli appartamenti disponibili.

Il reddito, combinato alle esigenze di spazio minimo necessario, determina anche la soglia di quadratura dell'appartamento a cui poter accedere.

Se è vero che la lotteria prevede unità che possono corrispondere a diversi tipi di esigenze finanziarie, dal “reddito estremamente basso”, ovvero di chi guadagna da 0 a 30% dell'AMI del quartiere, fino al “reddito medio”, che significa che una persona guadagna da 120 a 165% dell'AMI, con cifre adattate in base alle dimensioni della famiglia.

‘La nuova lotteria di alloggi a prezzi accessibili di StuyTown si rivolge a chi guadagna cifre a sei zeri’,⁶⁵ si legge sulle testate giornalistiche online all'indomani dell'ultima lotteria a prezzi accessibili di Stuyvesant Town-Peter Cooper Village, avvenuta a marzo 2019. Quella lotteria consentiva di accedere a liste per appartamenti il cui prezzo fosse pari al 165% dell'indice AMI, e quindi a soggetti che fossero nella soglia alta del reddito medio, contribuendo a consolidare un target dei soggetti in difficoltà senz'altro molto presente in città, ma tuttavia in qualche modo selezionato tra soggetti non certo nelle soglie estreme di povertà.

In qualche modo, questa inclinazione è diventata una direzione del mercato, anche per quello accessibile, perché

65 <https://www.6sqft.com/stuy-towns-new-affordable-Housing-lottery-caters-to-those-earning-six-figures/> Questa lotteria è stata fatta dopo l'acquisto del complesso da parte di Blackstone Group – di cui abbiamo parlato nel capitolo 2.1 – e c'è molta controversia circa il modo in cui i prezzi sono stati calcolati, perché l'AMI è stata basata sul reddito medio di tutta la città, evidentemente alterato dall'incidenza dei sobborghi molto benestanti, come le contee di Westchester, Rockland e Putnam, rendendo così inaccessibili per una gran parte dei newyorkesi a reddito medio anche le case a prezzi più bassi, per cui si poteva concorrere, solo se con reddito di fatto pari al 165% dell'AMI.

la definizione del reddito medio definisce di fatto il profilo economico di chi effettivamente abiterà le case. Infatti, *NYC Housing Connect*, il sito web ufficiale della lotteria degli alloggi, accetta richiedenti che hanno diversi redditi, secondo un meccanismo di applicazione che potremmo dire “inverso”: per qualificarsi, è necessario rientrare in un range di reddito richiesto da una specifica lotteria, che è comunque localizzata, perché questo range è un requisito che si basa sul reddito medio dell’area, e varia da una lotteria all’altra. Una volta conosciuto l’indice AMI di un quartiere, è possibile cercare le lotterie per le quali concorrere sul sito web *NYC Housing*, dove è possibile visualizzare le unità disponibili e i requisiti di reddito di ciascun edificio.

Il quadro delle persone che hanno bisogno di case in lotteria racconta un tema che rende evidente le difficoltà di accesso alla casa di soggetti con un reddito medio, che manifestano istanze che si aggiungono a quelle già note dei gruppi più indigenti, ma mette in campo anche strategie molto selettive nella configurazione dei profili socioeconomici dei complessi residenziali.

Il nodo della popolazione a reddito medio

È indubbio che le politiche di cui abbiamo discusso nel paragrafo precedente raggiungono una fascia di abitanti che hanno un reddito medio e che evidentemente – aldilà della relatività al rialzo di questo stesso reddito – rappresentano un gruppo sociale in condizioni socioeconomiche in grado di gestire consumi e stili di vita meno discriminati rispetto a quelli delle fasce a (molto) basso reddito.

Questa popolazione assume di volta in volta un ruolo ambivalente nella questione abitativa, sia nella storia della città, che oggi.

Come abbiamo anche messo in evidenza nei paragrafi precedenti, il programma di sussidi abitativi Mitchell-Lama per il reddito medio dello Stato di New York, introdotto nel 1955, è servito da modello per i programmi federali lanciati negli anni Sessanta e Settanta (DeFilippis e Wyly, 2008) e – come si vede nelle mappe e nel panorama urbano della città – ha costituito una indubitabilmente necessaria garanzia

per l'accesso alla casa per questi gruppi di cittadini.

Del resto, molte cooperative della città sono state (e sono) nei loro diversi modi, sedi di lotte per l'abitare e la giustizia sociale. La stessa *StuyTown*, aldilà della modalità di assegnazione di alcuni alloggi alla lotteria, è rimasta nel suo complesso un baluardo di un'offerta abitativa a prezzi accessibili fino ai primi anni 2000, quando i nuovi proprietari hanno iniziato a convertire le proprietà in affitti a prezzi di mercato. Tale processo ha generato una coalizione non consueta di residenti che si sono mobilitati per bloccare le vendite, costituendo un movimento per la protezione degli alloggi a prezzi accessibili guidato da residenti a reddito medio, che ha determinato alla fine degli anni Duemila la ristabilizzazione dei controlli sugli affitti. Tale movimento ha messo in evidenza la necessità di rivendicare il diritto alla città anche da parte di questa fascia della popolazione, il cui potenziale sia interpretativo che operativo è molto attuale, per comprendere la condizione problematica del ceto medio nel contesto della finanziarizzazione degli alloggi (Glass et al., 2014). Come abbiamo avuto modo di mettere in evidenza già precedentemente, l'ingresso progressivo delle cooperative nel mercato libero⁶⁶ costituisce oggi un orizzonte aperto di conflitto e di problema per la questione abitativa.

Allo stesso modo, tuttavia, i gruppi di residenti a reddito medio, a cui pure sono dedicate specifiche politiche abitative, hanno fatto talvolta il gioco di processi di segregazione razziale di pezzi della città, definendo confini anche interni nei vari distretti. Oltre il caso di Mitchell-Lama vicino la Columbia University ad Harlem, approfondito nel secondo capitolo, proprio per fare costruire *StuyTown* Robert Moses utilizzò un partenariato pubblico-privato e uno dei programmi di *Urban Renewal* per sfollare i residenti del quartiere Gashouse, operai ed immigrati, dopo la Grande Depressione, e realizzare un progetto di alloggi a prezzi accessibili per soli bianchi. Oggi, in qualche modo, le soglie di reddito che modulano la lotteria possono produrre nei fatti effetti analoghi (Meubrink, 2025).

⁶⁶ La cronaca cittadina è piena di questi casi aperti. Questo un altro caso Mitchell-Lama: <https://wsfssh.org/building/independence-house/>



Fig 40: Waterside Plaza, un ex progetto di affitto finanziato da Mitchell-Lama, i cui residenti hanno scelto di non partecipare al programma di alloggi a prezzi accessibili nel 2001.

Fonte: **Matt Biddulph**

Fig 41: Masaryk Towers: quattro edifici del programma Mitchell-Lama edifici, che alloggiavano 1.108 unità abitative, costruiti nel 1967

Fonte: foto di **Joel Ruskin**



Il ruolo delle Community per l'Housing Justice

La seconda storia mette in evidenza il ruolo attivo delle comunità nella elaborazione delle rivendicazioni per il miglioramento delle condizioni abitative e nella gestione e implementazione di alcune politiche per la casa.

Entrambe le esperienze riportate nel secondo capitolo sono collocate nel Bronx, ed è indubbio quanto queste rivendicazioni rappresentino pratiche di *empowerment* di comunità razzializzate e stigmatizzate, per le quali l'accesso alla casa non è una condizione scontata, così come la fruizione di diritti circa la qualità degli alloggi e la sicurezza di non subire sfratti senza motivo.

Provando ad astrarre le riflessioni concettuali, ma situate, che le storie hanno sollecitato, si aprono qui di seguito tre tematiche, che proponiamo secondo il taglio proposto, ovvero di arricchire il prisma di questioni che la questione abitativa rappresenta: l'*advocacy* come radice delle battaglie politiche e le campagne per la casa, la *community* come costruito sociale che si manifesta nell'azione collettiva, i *Community Land Trusts* come protocollo operativo.

Advocacy e Community. Termini sempre attuali nelle prassi

L'azione degli attivisti del Northwest Bronx Community & Clergy Coalition ha tra gli obiettivi principali la costruzione di comunità di inquilini, ovvero la facilitazione della costruzione di legami di affinità, caratterizzate dalle stesse esigenze e rivendicazioni, che determinino la costituzione di soggetti collettivi, di tipo associativo. Tale passaggio, come mi ha spiegato Karen Baez è il presupposto fondamentale

per poter rivendicare i diritti degli inquilini, con modalità legali e attraverso vertenze e cause, e nella prassi costruire strategie di protezione, rispetto agli sfratti, alle garanzie di una buona manutenzione e rispetto ai possibili rischi di commodificazione degli alloggi, più in generale. Gli avvocati lavorano insieme con le comunità per garantire questi diritti, mettendo in evidenza come la tradizione dell'*Advocacy Planning* ritrovi ancora oggi nell'*Housing Justice* un campo di azione che ha molta efficacia per il miglioramento delle condizioni abitative di soggetti che non avrebbero altrimenti rappresentanza.

La prassi si inserisce in quella tradizione che concepisce la pianificazione come un processo in cui devono essere messe a confronto le visioni concorrenti dei diversi gruppi interessati, e nel quale considerare sia quelle degli attori in posizione di potere, che quelle dei gruppi più vulnerabili, già abitanti nelle aree oggetto di discussione, che in qualche modo ne subiranno le conseguenze. Le visioni di questi ultimi possono essere rappresentate, come è noto, solo da chi li rappresenta – come *advocacy planner* – tanto nelle sedi istituzionali, quanto nella costruzione della visione stessa, mettendo in evidenza ed argomentando le questioni politiche e sociali, piuttosto che quelle solamente tecniche, che la determinano. Questa prassi esercitata in modo più o meno radicale rende operativo il concetto di pluralismo nella pianificazione (Davidoff, 1965; Forester, 1994) e anima una riflessione che evidenzia ancora molti punti di attualità delle istanze che l'*Advocacy Planning* metteva (e mette) in campo (Angotti, 2007⁶⁷).

Questa tradizione, come è noto, ha radici profonde in figure come Jane Jacobs, Paul Davidoff e Linda Stone Davidoff, Walter Thabit, e in esperienze come *Architects Renewal Committee for Harlem* (1964), *Planners for Equal Opportunity* (1964), *New York Housing Conference*⁶⁸ (1974) e si rinnova attraverso la costituzione di soggetti collettivi⁶⁹ che continuano a operare per garantire la voce dei gruppi

67 Un esempio concreto di questa attualizzazione è nel Cooper Square Community Land Trust, nel prossimo paragrafo.

68 L'organizzazione è ancora attiva: <https://thenyh.org/>

69 *Planners Network*: <https://www.plannersnetwork.org/>

vulnerabili, ovvero quei soggetti a basso reddito, con poche risorse sociali e organizzative, e ancora oggi prevalentemente neri.

In questa sempre rinnovata attualità dell'*Advocacy* come postura che si occupa di garantire il diritto alla casa (e non solo) dei soggetti più vulnerabili, che sono coinvolti nei processi di trasformazione del mercato immobiliare o nelle trasformazioni e nelle riqualificazioni dei quartieri, che hanno spesso come esito collaterale il *displacement* degli abitanti meno rappresentati, c'è una sorta di processo biunivoco. Da un lato essa manifesta rivendicazioni dal basso, ovvero realizza processi che accompagnano le rivendicazioni dal basso, dall'altro costituisce percorsi di tutela istituzionalizzati, che hanno un significativo peso nell'indirizzo delle politiche abitative. Per certi versi, nei limiti della riflessione che abbiamo definito, entrambi i processi hanno converso con una prospettiva riformista che ha oltremodo aperto i campi di azione. L'attivismo per l'edilizia abitativa ha spinto per politiche che dessero maggiore garanzia ai residenti della città e ha intercettato da una decina d'anni gli intenti di una maggioranza democratica che effettivamente è stata garante di politiche che agevolassero l'accessibilità economica. Alcuni dei cambiamenti di maggiore impatto hanno riguardato la regolamentazione degli affitti e degli sfratti negli alloggi privati in affitto. Nel 2015 e nel 2016, il Consiglio per le linee guida sugli affitti, controllato dall'allora sindaco Bill de Blasio, ha votato per la prima volta nella sua storia il congelamento degli affitti stabilizzati e da allora ha optato per aumenti degli affitti progressivamente più bassi rispetto alla norma delle precedenti amministrazioni, e nel 2019 è stata approvata un'importante revisione della normativa, che ha rafforzato in modo significativo il sistema di controllo degli affitti esistente. Questa impalcatura istituzionale e legislativa costituisce un campo di protezione dove le varie coalizioni di inquilini possono agire attraverso gli avvocati. Infatti, nel 2017 NYC ha approvato una legge sul "diritto all'avvocato", a lungo richiesta, che garantisce la rappresentanza legale gratuita agli inquilini a basso reddito che devono affrontare uno sfratto (Whitlow, 2019).

È questa la base su cui si muovono dunque le azioni di *Community organizers*, come Karen. Ma non solo. I casi

raccontati mettono in evidenza come questo tipo di azioni, oltre all'obiettivo di sostenere le istanze delle comunità organizzate e farle corrispondere a riforme e risposte concrete, e realizzare un progressivo *empowerment*, nella prassi costituiscono esse stesse comunità.

In questi contesti, il concetto di *community*, per come costruito socialmente e nelle prassi, mette in campo una sorta di nozione operativa, che è forse meno carica delle molteplici attribuzioni che lo caratterizzano, e che hanno determinato e determinano i diversi posizionamenti di un dibattito sulla loro definizione di per sé (Lyon e Driskell, 2011). Infatti, nel XXI secolo la comunità è un concetto molto utilizzato, e non senza ambiguità. Da un lato, la retorica della comunità è onnipresente, in quanto le organizzazioni non profit, le associazioni civiche, le agenzie governative e persino le entità aziendali multinazionali descrivono abitualmente le loro attività come orientate alla comunità. D'altra parte, la comunità nel senso più ampio di interessi o solidarietà condivisi sembra essere sotto un attacco incessante, sfidata da forze sociopolitiche e correnti intellettuali che puntano verso ordini sociali più frammentati (Sites et al., 2007).

Rispetto alla questione abitativa, tale definizione operativa acquisisce ulteriori attributi come tradizione di azione comunitaria abbastanza diffusa negli Stati Uniti, e identifica quel denso insieme di relazioni sociali inserite in un luogo, che prendono forma per le rivendicazioni collettive sul diritto alla casa e all'abitare, oppure per la costruzione, dal basso, di modelli alternativi ai piani e alle politiche proposte. È sostanzialmente un campo di pratica non univocamente definito.

Le *community* agiscono su un doppio piano. Da un lato attraverso pratiche più legate ai movimenti, che manifestano le proprie rivendicazioni in forme autorganizzate e in modo più conflittuale rispetto alle istituzioni, dall'altro attraverso forme organizzate che agiscono entro l'architettura istituzionale. Se infatti la nascita delle *community* negli Stati Uniti può essere fatta coincidere con la costruzione di un soggetto collettivo che, all'inizio del XX secolo, si costituiva per migliorare le condizioni e la qualità della vita nei quartieri urbani a basso reddito, le *community* a cui facciamo riferimento sono più legate ai movimenti, alle organizzazioni e alle poli-

tiche degli anni Sessanta (DeFilippis e Saegert, 2012). Per un primo breve periodo l'attivismo politico urbano associato ai diritti civili, al *Black Power* e ad altri movimenti che lavoravano per l'autodeterminazione, la partecipazione politica e le risorse materiali per i residenti a basso reddito ebbero un sostegno finanziario dalle politiche federali per la loro organizzazione politica, poi tale sostegno fu più direttamente indirizzato allo sviluppo economico delle comunità più formalmente costituite e i piani d'azione iniziarono a diversificarsi (Newman & Lake, 2006; O'Connor, 2012). Rispetto alle battaglie per l'*Housing Justice*, questi doppi piani sono tuttora riconoscibili, anche se nella loro non programmatica integrazione talvolta convergono nei risultati.

Sicuramente a New York la rete di sicurezza sociale federale è stata garantita attraverso le lotte tra la potente macchina di crescita immobiliare della città e la sua fitta rete di organizzazioni comunitarie, sindacali e di inquilini (Kadi et al., 2021). Anzi, James DeFilippis (2004) sostiene come proprio nel contesto di maggiore finanziarizzazione emerge come rilevante il potenziale politico della pratica comunitaria contemporanea, nello sviluppare pratiche innovative, efficaci e progressiste per contrastare l'impatto predatorio sugli alloggi a prezzi accessibili, mettendo in evidenza come le organizzazioni abbiano impiegato tattiche discorsive ed empiriche, nonché tattiche che hanno rielaborato i siti, gli spazi e le stesse strutture della finanza. E dato che le città sono diventate al tempo stesso sito e oggetto di accumulazione di capitale in un'economia politica neoliberista, le pratiche comunitarie volte a creare, preservare e migliorare abitazioni e quartieri a prezzi accessibili hanno dovuto cambiare strumenti e modalità, come per esempio per contrastare fenomeni come la cosiddetta *predatory equity*⁷⁰ o durante il boom immobiliare della metà degli anni 2000 che aveva determinato un'ondata di investimenti privati aggressivi nel settore degli affitti a prezzi accessibili della città.

70 La *Stabilizing NYC Coalition* nasce per esempio nel 2014, per tutelare i diritti degli inquilini e per organizzare con il *Community Development Project at the Urban Justice Center* un'azione partecipata contro le azioni di proprietari negligenti circa la manutenzione degli alloggi e operanti tattiche speculative per sfrattare gli inquilini degli alloggi a basso reddito: <https://chhayacdc.org/wp-content/uploads/2019/11/SNYC-Predatory-Equity-Story.pdf>

Le *Community* si organizzano sia contro gli sfratti e tentativi di *gentrification* (Lees et al., 2018), sia attraverso modi specifici di elaborare *community-based approach* (Marcuse, in Angotti, 2008) che è anche molto pragmatico, non solo nella opposizione a questi processi, ma anche nella costruzione di alternative operative e rendono alcune comunità degli attori molto speciali nella questione abitativa, dotati di vari margini di azione e operatività.

***Community Land Trusts* come protocollo operativo**

Come è noto, un *Community Land Trust* è un'organizzazione senza scopo di lucro, basata sulla comunità, la cui missione comprende la gestione dei terreni a beneficio della comunità e per una permanente *affordability*. I CLTs garantiscono l'accessibilità economica degli alloggi, perché acquisiscono collettivamente il terreno e ne separano la proprietà da quella degli immobili costruiti su di esso. I *Community Land Trusts* detengono la proprietà di uno o più appezzamenti di terreno, vicini tra loro o sparsi in un'area geografica specifica, e di fatto questo terreno viene sottratto definitivamente dal mercato. Essi diventano così attori molto peculiari del mercato immobiliare degli Stati Uniti, perché si inseriscono come soggetto collettivo nelle trattative, aggiungendo un ulteriore dispositivo di protezione per gli inquilini più deboli, che nelle pratiche fa parte delle politiche abitative: per esempio, i CLTs possono offrire contratti di locazione a lungo termine ai proprietari degli edifici, imponendo loro un tetto al prezzo di vendita o di affitto degli appartamenti, limitando così il profitto che si potrebbe ottenere sul mercato libero.

Il modello teorico a cui ancora oggi fanno riferimento la maggior parte dei *Community Land Trusts* nel mondo nasce negli anni Settanta negli Stati Uniti, al fine di rispondere ad un bisogno sociale di uguaglianza e ad un problema di accessibilità della terra nel contesto di lotta per i diritti civili degli afroamericani ed il modello di proprietà fondiaria che rappresentano è stato creato contro l'espropriazione razzista della terra durante l'epoca del movimento per i diritti civili. La storia stessa mette in evidenza il ruolo dei CLTs nella

lotta per l'autodeterminazione (Davis, 2010). Nel corso del tempo, il modello ha subito modifiche ed evoluzioni. Oggi, infatti, i *Community Land Trusts* costituiscono uno strumento per garantire l'accesso alla proprietà immobiliare per quei soggetti in necessità. Questo è reso possibile proprio in virtù alla separazione della proprietà dell'immobile dalla proprietà del suolo, che permette di abbattere i costi di acquisizione per i residenti, da un lato, e dall'altro di mantenere un controllo collettivo sulle terre da parte di una comunità organizzata in una struttura non profit, democratica e aperta. I diritti dei residenti sui terreni detenuti dai CLTs sono protetti da contratti di locazione a lungo termine che possono essere acquistati e venduti. Gli individui non possono possedere (e tentare di vendere) il terreno su cui è costruita la loro proprietà, e per questo si configura come un modello che contrasta la tendenza a monetizzare l'edilizia sociale portandola a prezzo di mercato, come invece stava accadendo con alcuni complessi del programma Mitchell-Lama⁷¹.

Un caso paradigmatico che permette di comprendere come i CLTs siano effettivamente un attore strategico nelle trasformazioni della città è il *Cooper Square Community Land Trust*, il più antico di New York ancora in attività. Nato dalle lotte degli anni Cinquanta e Sessanta contro i piani di rinnovamento urbano di Robert Moses, esso possiede e gestisce in perpetuo i terreni su cui sorgono 23 edifici del Lower East Side.

'In un quartiere con una ricca storia di immigrati, proteggiamo le case, le piccole imprese e gli spazi comunitari all'interno della nostra area di servizio dalla speculazione fondiaria e sosteniamo il tessuto stesso di un quartiere in cui i residenti sono stati tradizionalmente esclusi, sia dal disinvestimento che dalla gentrificazione' si legge nel sito del Cooper Square CTL⁷². Nella prassi, i CTLs forniscono abitazioni a basso reddito con garanzia a lungo termine in un contesto urbano denso, dove la gentrificazione sta eliminando le unità a prezzi accessibili dal patrimonio abitativo (Angiotti e

71 Lauren Gill, "Mitchell-drama: Clinton Hill Co-op At War Over Whether to Cash In," *Brooklyn Paper* (23 Feb 2019), <https://www.brooklynpaper.com/mitchell-drama-clinton-hill-co-op-at-war-over-whether-to-cash-in/>

72 <https://www.coopersquarectl.org/>

Jagu, 2007).

Ashley Dawson (2023), dal suo lavoro sul campo, rileva come questo modello sia un riferimento virtuoso oramai anche per le istituzioni, e questo dato è come se fosse un indicatore del fallimento di alcuni dei programmi istituzionali di *Housing*. E se la decommodification degli alloggi è centrale nella mission dei CTLs, è importante notare che essi svolgono anche altri ruoli chiave nella costruzione del potere e dell'autodeterminazione della comunità⁷³, come la creazione di spazi di aggregazione e spazi culturali, in quei quartieri caratterizzati da emarginazione economica o da problemi ambientali. Mettendo in evidenza la capacità di presidiare l'utilità pubblica anche di proprietà non solo residenziali, Dawson li interpreta come versioni contemporanee delle *activist estates* (proprietà attiviste): edifici o altri luoghi urbani occupati da movimenti sociali, che forniscono una base attraverso la quale le comunità possono costruire potere culturale e spazi di critica al governo urbano (Bagchee, 2018).

I *Community Land Trusts* possono anche essere considerati come controistituzioni, per la negoziazione continua del proprio ruolo che li colloca come attori nella questione abitativa, oggi, a New York, che nella loro pratica di resistenza quotidiana elaborano continuamente la questione urbana (Brenner, 2000).

73 Vedi par. 2.2



Fig 42: Building
Tenant
Associations
Campaign
Fonte: [https://
coopersquare.
org/media](https://coopersquare.org/media)

Fig 43: Photo
taken from East
6th Street to East
5th Street and
Avenue C in 1986.
Photo: Marlis
Momber
Fonte: [https://
coopersquare.
org/media](https://coopersquare.org/media)



Dal *Right to the Shelter* al diritto alla casa

La terza storia introduce ad un tema molto ampio, che riguarda il diritto ad un alloggio per senzatetto e migranti di primo arrivo in città, la cui gestione si colloca all'intersezione tra le politiche abitative, le politiche migratorie, le politiche per gli *homeless* e le politiche sociali.

Una questione i cui numeri sono così significativi, consistenti, tendenzialmente crescenti, che non è eludibile nel tracciare questa linea aperta di ragionamento sulle politiche abitative nella città neoliberale, ma che tuttavia reclama un approfondimento senza il quale rischierebbe una banalizzazione.

E' stata riportata in questo libro con la consapevolezza di questo limite, proprio per identificare un ulteriore elemento che rende più complesso non solo il quadro di contesto, ma proprio la comprensione della questione abitativa, perché la garanzia del diritto a un tetto per coloro che sono sotto le soglie di reddito, su cui le altre politiche di *affordability* possono agire, definisce in ogni caso i limiti delle politiche abitative e segna un campo intermedio di azione, nel quale gioca un ruolo importante il patrimonio edilizio disponibile e gli altri servizi sociali.

Senza ambire ad approfondimenti che risulterebbero inevitabilmente superficiali, e provando ad astrarre le riflessioni concettuali, ma situate, che essa ha sollecitato, si tratterà qui di seguito l'impostazione di due campi tematici, uno sulla natura peculiare del *Right to the Shelter* e uno sulle politiche abitative sotto la soglia dell'*affordability* e la gestione dei rifugi nella loro peculiare contingenza. La riflessione sarà prevalentemente, ma non esclusivamente, concentrata sulla condizione dei migranti *homeless*.

La dimensione transitoria di un diritto

La storia degli *Shelter Hotels* ha permesso di introdurre il tema del diritto a un tetto, del diritto a un rifugio, come diritto fondamentale, che la città di New York garantisce a chi non ha una casa, alla luce di quel lungo percorso di rivendicazione di diritti da parte dei senzatetto, facilitato dal supporto legale alla *Coalition for the Homeless* che, come abbiamo più a lungo descritto nel capitolo 2, ha portato alle sentenze che negli anni Ottanta hanno definito il *Right to Shelter*.

Il *Right to Shelter* è meramente un obbligo legale cui la città deve adempiere, eppure, in quanto tale, nella città neoliberale risulta un baluardo fondamentale, perché la dimensione morale di dare un supporto a chi è in indigenza resterebbe altrimenti aleatoria. L'affermazione di un principio per sentenze, paradossalmente, garantisce una cosa che sarebbe altrimenti un diritto, magari molto condiviso, ma non garantito. E per quanto la Città di New York costituisca un unicum all'avanguardia, anche alla luce delle vicende più recenti riportate nel capitolo 2, il passaggio tra questo diritto e il diritto alla casa non è scontato, anche per la condizione transitoria che rappresenta il primo e la permanenza del secondo, il quale interroga immediatamente ed in modo più strutturale le politiche abitative. Del resto, "il tetto non è una casa" (Dreyer, 2018) perché è la casa che costituirebbe altrimenti la condizione di base per l'accesso anche ad altri diritti, non solo spaziali, come la salute, l'istruzione ed altri diritti di cittadinanza. E l'alienazione che deriverebbe dall'assenza di casa (che si sviluppa intorno a disuguaglianze di classe, genere, etnia, mina inoltre le condizioni di 'sicurezza ontologica' Madden e Marcuse, 2016) che la casa garantisce, anche come valore d'uso e base materiale.

La storia apre ad altri temi, che sollecitano – facendo loro eco – le politiche della casa e la costruzione dell'urbano attraverso la casa. Le popolazioni in arrivo creano una sorta di "città di arrivo" che è simile in tutto il mondo (Bathla e Duyne Barenstein, 2022): un luogo di *agency*, fatto di reti informali di accesso al lavoro e alla sistemazione successiva. La socio-materialità che esse determinano, vista da una prospettiva comparativa, rende l'ascensore del NYMA Hotel

un contesto paradigmatico. Situato e peculiare, ma paradigmatico.

Un contesto dove il primo insediamento, seppur temporaneo, funziona come zona grigia (Yiftachel 2009) e colloca chi lo abita in una posizione di temporaneità permanente, che interroga quella tensione che abbiamo riconosciuto emergere tra il diritto a un tetto e il diritto alla casa, e che sollecita a comprendere la fase di arrivo (e dunque di sosta negli hotels o nelle altre strutture di accoglienza della città) come un processo non lineare, per inquadrare così il diritto alla città, a partire dal diritto alla casa, anche attraverso le categorie di eventualità e transitorietà (Bathla e Duyne Barenstein, 2022: 13).

Il tema riguarda in modo peculiare la popolazione migrante, perché la collocazione di persone eccentriche dagli standard – economico-sociali, ma anche di provenienza e di gruppo di appartenenza – del cittadino medio di un certo quartiere, in una città allo stesso tempo molto mista negli attraversamenti, ma fortemente segregata e razzializzata nelle sue strutture permanenti, genera un cortocircuito.

Più specificamente, le popolazioni nere e ispaniche sono significativamente sovrarappresentate nei rifugi della città⁷⁴ distribuiti nei vari distretti secondo una variazione che spesso li vede collocati in hotel che un tempo furono anche di discreto lusso, e quindi sono in aree in cui la popolazione risulta abbastanza benestante, come nel caso del NYMA, che si trova a Manhattan, praticamente sulla centralissima Fifth Avenue. Oltre alla crescita significativa della popolazione senza casa in generale, i dati demografici di coloro che dormono nei sistemi di accoglienza riflettono le forti disparità razziali ed etniche che sottolineano le più ampie sfide sociali e sistemiche da affrontare.

Le politiche della casa all'intersezione dell'emergenza di *homeless* (e) migranti

Nel 2024 New York è investita da una grave e persistente

74 Fonte: <https://www.coalitionforthehomeless.org/wp-content/uploads/2024/08/State-of-the-Homeless-2024-PDF.pdf>

emergenza abitativa: oltre 130.000 persone sono dichiarate senza casa⁷⁵. E se questo dato interroga continuamente le politiche di prima accoglienza e di contrasto alla *homelessness*, data la rilevanza dei numeri in valore relativo, nel nostro periodo di osservazione, che ha costretto alla gestione dell'emergenza abitativa insieme a quella pandemica, ha generato anche una peculiare intersezione "operativa" e politica con i processi che investono le trasformazioni dello stock immobiliare disponibile in città. Tale intersezione riguarda il gap tra l'alto numero di case sfitte (353.830 appartamenti) e l'alto numero di persone senza casa (60.252 persone), alloggiate nei rifugi notturni⁷⁶.

Questo dato rappresenta una significativa sottovalutazione del numero reale di persone in difficoltà abitativa a New York, in ogni caso sottostimato poiché molte persone non dormono nei rifugi e dormono invece in spazi pubblici, in auto, da soli o con i membri della propria famiglia. Il tema degli immobili vuoti è dunque entrato a pieno titolo nelle politiche della casa dedicate alle persone che hanno un reddito sotto soglia rispetto a quello minimo per un accesso alla casa.

E se il problema delle case vuote, come abbiamo visto, è emerso negli ultimi anni in modo più drammatico, perché esso è anche l'esito di alcuni cortocircuiti che si verificano nel mercato della casa, che in qualche modo gli indirizzi circa le politiche di accoglienza hanno esacerbato. La Città di New York, dal 2018, ha avviato una politica di progressiva riduzione – fino all'eliminazione – dei cosiddetti *cluster sites* – appartamenti di proprietà privata utilizzati per ospitare una popolazione di senzatetto in esubero – perché di fatto il loro uso per l'accoglienza sottraeva lo stock di appartamenti da un mercato abitativo che presenta già sue proprie strutturali mancanze, in termini di disponibilità e accessibilità. Allo stesso tempo, come evidenziano gli attivisti che in questo campo ancora oggi agiscono con una postura da *Advocacy Planners*⁷⁷, esistono altre proprietà federali fuori città

75 Fonte: <https://www.coalitionforthehomeless.org/facts-about-homelessness/>

76 Fonti: <https://www.coalitionforthehomeless.org/facts-about-homelessness/> e NYC 2021 Housing and Vacancy Survey <https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/2021-nychvs-selected-initial-findings.pdf>

77 Josh Goldfein, staff attorney at the Legal Aid Society, which represents *homeless*

o statali, a New York, che potrebbero entrare in politiche abitative più durature, così come l'introduzione di misure di assistenza all'affitto e quindi all'avvio di percorsi di emancipazione. Negli anni di questa ricerca, inoltre, il mercato turistico alberghiero risultava in depressione dopo il Covid-19 e dopo il boom delle strutture non alberghiere sul mercato degli affitti brevi. Le politiche abitative hanno elaborato i nessi tra questi processi, non senza esiti più complessi. L'uso degli alberghi commerciali per alloggiare persone in necessità di un alloggio – *homeless* e migranti richiedenti asilo, sostanzialmente – è di fatto una misura che può reggere solo come misura temporanea per far fronte al problema dei senzatetto, e che peraltro sembrava in dismissione.

Come abbiamo già scritto, all'inizio del 2017, la città utilizzava circa 80 hotel per ospitare circa 7.500 senzatetto⁷⁸. Eravamo in un momento in cui il numero di persone che necessitavano di un rifugio stava aumentando drasticamente, sia a causa degli effetti persistenti della recessione del 2008, ma anche per l'interruzione delle uscite dai rifugi accompagnate dalle sovvenzioni, attraverso il programma di assistenza per l'affitto *Advantage*⁷⁹, che in quegli anni veniva dismesso. Il *NYC Department of Homeless Services* stava gestendo la situazione attraverso agenzie di servizi sociali senza scopo di lucro, che poi subappaltavano al singolo hotel l'alloggio in camere d'albergo. La città aveva pianificato in ogni caso di abbandonare gli hotel come rifugio, con l'obiettivo di interrompere completamente l'uso di hotel commerciali per i senzatetto newyorkesi entro la fine del 2023. Tuttavia, evidentemente, durante la pandemia tale uso si è invece intensificato, tanto più che il settore alberghiero era in profonda crisi, e questo processo, dai numeri sempre più consistenti, ha determinato un intreccio tra le politiche di accoglienza e di prima casa e l'industria dell'*accomodation* che ha risvolti ambivalenti.

Gli hotel commerciali fanno parte di un sistema di rifugi

clients in court + Coalition for *Homeless*

78 Fonte: https://comptroller.nyc.gov/reports/comparing-per-diem-hotel-and-service-costs-for-shelter-for-asylum-seekers/#_ftnref3

79 *Advantage* è un programma che prevede un sussidio per chi permane oltre 60 giorni nel sistema dell'accoglienza in rifugio: <https://furmancenter.org/coredata/directory/entry/advantage>

parallelo gestito da organizzazioni non profit che agiscono per conto del *NYC Department of Homeless Services*. Il sistema di ricovero alberghiero commerciale nel suo complesso pesa con un significativo tributo finanziario sulle risorse della città (Bhattacharya, 2016), oltre a generare un incommensurabile costo umano per chi viene collocato in quartieri in via transitoria, con la prospettiva di trasferimenti e sradicamenti repentini. Tale sistema produce, inoltre, una sorta di *Homeless Fix*⁸⁰ nella gestione dei tempi tra locazione e non locazione degli spazi destinati ai migranti.

Ma non solo. Dietro le storie degli *homeless* newyorkesi che finiscono in albergo ci sono spesso traiettorie di uscita dal mercato immobiliare legate a parabole di ordinaria espulsione dovute all'incapacità di sostenere i nuovi livelli di affitto, per esempio, o per l'aumento repentino dei tassi di mutuo, che rende un numero cospicuo di cittadini senza casa. In questo contesto di ordinaria deprivazione, la condizione sospesa della vita di una persona che non riesce a mantenere i costi di una casa, ma che magari nel frattempo in un certo quartiere ha costruito relazioni lavorative, quando non reti di supporto di vicinato, è ulteriormente aggravata dalle politiche di gestione di questo sistema di accoglienza. Giselle Routhier, direttrice delle politiche della *Coalition for the Homeless*, nei report che abbiamo già citato (2024), ha dichiarato che l'aumento della popolazione di senzatetto è dovuto ai successivi tagli agli alloggi e ai sussidi per l'affitto, culminati nella fine di tutti i sussidi per l'affitto per le famiglie di senzatetto con la fine del programma *Advantage*, annunciata già nel 2011.

La condizione può essere definita quella di *Testimonios in Liminal Spaces* (Crespo, 2019), che vivono *in between* tra avere una casa e essere *homelessness*.

Inoltre, le più recenti modifiche alla legge che garantiva il *Right to the Shelter* – che abbiamo descritto in modo più approfondito nel secondo capitolo in relazione alla svolta indirizzata dal sindaco Adams – hanno introdotto limiti temporali alla permanenza negli alloggi assegnati, con i trasferimenti obbligati in successive sistemazioni temporanee per

80 Per estensione del meccanismo e del concetto di *spatial fix* definito da David Harvey (2001).

la riassegnazione, ogni 30 o 60 giorni. Come conseguenza, nella prassi, molte persone si perdono in questo percorso di trasferimenti e riassegnazioni e ritornano *in situazioni* di grave deprivazione, e senza casa.

Ad oggi, ci sono alcune politiche che inseriscono alcuni soggetti nel circuito delle politiche della casa, ma l'indirizzamento dei soggetti entro i programmi più adeguati non è un dato scontato. Tra questi, i programmi di *Emergency Housing Voucher*⁸¹. I programmi di voucher per l'affitto, finanziati da NYC hanno un design in continua evoluzione, si sono rivelati uno strumento molto efficace per aiutare le famiglie senzatetto che passano dal sistema di prima accoglienza ad alloggi permanenti e stabilità. Negli anni, per esempio, i *vouchers* hanno introdotto nuove regole di ammissibilità, escludendo l'obbligo che il destinatario abbia risieduto di recente in un rifugio o abbia una determinata condizione lavorativa o fonte di reddito, così da espandere la misura anche a beneficio di coloro che sono a rischio di sfratto o rischiano di entrare nello status di senzatetto; così come è stata successivamente introdotta la possibilità di usare il sostegno per chi trova casa al di fuori dei cinque distretti di New York. Tuttavia, se consideriamo i numeri, queste misure hanno bisogno di una attuazione più efficace: 'diventa evidente che occorre fare molto di più per aiutare gli individui e le famiglie a utilizzarli voucher – soprattutto considerando che entro la fine del 2023 più di 10.000 famiglie nel Il sistema di accoglienza si era qualificato per i *vouchers*, ma non era in grado di utilizzarli'⁸².

Se dunque esiste un indubbio dato di virtuosità nel meccanismo messo in campo nella Città di New York rispetto alla garanzia di un tetto a chi non ha dove dormire, che la rende peraltro un caso unico negli Stati Uniti, dalla ricostruzione critica che abbiamo presentato si evincono anche tutti i limiti della gestione evenemenziale di una condizione strutturale, che interroga la dimensione di politiche abitative di scala cittadina.

81 Un panorama qui: <https://hcr.ny.gov/ehv> I programmi sono vari e tra questi c'è anche il Section 8 Voucher, su cui siamo ritornate a più riprese nel libro, che interessa anche chi ha un reddito molto basso, ma non è propriamente in uscita dallo stato di *homeless*.

82 <https://www.coalitionforthehomeless.org/facts-about-homelessness/>

CONCLUSIONI

Qualche apprendimento, decentrando lo sguardo

Questa riflessione di chiusura ambisce a recuperare i nodi della questione abitativa a New York, per come compresa durante la ricerca, al fine di selezionare quelli che possano costituire un indirizzo di apprendimento nella realizzazione di politiche abitative inclusive in contesti a forte spinta neoliberale, aldilà del caso di studio.

Come ribadito in introduzione, questo esercizio verrà condotto decentrando lo sguardo e dichiarando un posizionamento (Rich, 2003) per cui, assunta la postura situata nel contesto in cui è stata elaborata la domanda di ricerca, New York possa rappresentare una specificità che allo stesso tempo può diventare oggetto di dialoghi transnazionali (Roy, 2009). Esercitare quello sguardo dal Sud (del Global Nord) sul Nord (del Global Nord) diventa così un modo per comprendere come la questione abitativa nella città neoliberale rappresenti le criticità più consistenti proprio quando deve trattare categorie come la povertà, la precarietà o l'incertezza (Watson, 2009; Parnell e Robinson, 2012), che sono elaborate in modo più articolato in contesti altri da quello di studio, ma che lo interrogano perciò in modo più fertile. Inoltre, questo sguardo decentrato consente di indagare gli indirizzi strumentali elaborati a New York per trattare queste categorie/condizioni, con la consapevolezza che questi possano essere allo stesso tempo molto situati, ma anche molto "dislocabili", e quindi orientare qualche riflessione che ha potenziali comparativi.

Un primo nodo riguarda senz'altro la natura di alcuni fattori strutturali, e ricorrenti, di tipo multidimensionale, che connotano la questione abitativa, per come emerge oggi nelle sue maggiori problematicità.

Le ragioni della crisi dell'accessibilità abitativa a New York sono molteplici. Essa riflette processi molto vari, dovuti a: l'intensità della domanda di alloggi accessibili espressa in modo trasversale tanto dai soggetti a basso reddito, che da quelli con reddito medio o addirittura discreto (in termini assoluti); l'alto costo dei terreni e delle costruzioni; il rischio di indebolimento progressivo delle politiche di regolamentazione degli affitti sia per l'indirizzo politico, sia per la scarsità dei sussidi a livello cittadino, statale e federale, sia per la tendenza dei proprietari a depauperare il patrimonio disponibile per queste politiche; la perdita progressiva di alloggi disponibili a basso costo, anche in funzione dei processi di liberalizzazione del mercato per le cooperative; il basso reddito medio diffuso; la difficile *governance* delle politiche abitative nell'identificare efficacemente i soggetti più fragili ed indirizzarli ad usufruirne.

Le tre storie indiziarie, seppure nella peculiarità delle situazioni che rappresentano, sollecitano alcune domande che in questo quadro emergono. Esse riguardano per esempio le nuove vulnerabilità e le nuove alleanze di tipo comunitario come possibile campo di risposta collettiva alle difficoltà circa l'accesso alla casa o al diritto di abitare in una condizione dignitosa e in contesti con servizi di qualità, o la consistenza e la difficoltà dell'elaborazione di una domanda articolata, nella varietà dei soggetti che si collocano dinamicamente tra la condizione di *homeless* e di nuovi e meno nuovi fragili. I soggetti con reddito medio che rappresentano un orizzonte non scontato di indirizzo per le politiche di accesso alla casa, per esempio, sono un profilo che anticipa, nella sua massa, l'orizzonte di domanda abitativa che già interessa – e interesserà sempre di più – il Sud Europa. New York è di per sé uno scenario di rappresentazione e di attrazione di queste domande, che ne amplifica la portata e dunque diventa anche un possibile scenario di elaborazione di una offerta diversificata.

Un secondo nodo riguarda la centralità dell'*affordability* nelle politiche abitative. Come abbiamo già messo in evidenza nella riflessione intermedia del terzo capitolo, l'accessibilità abitativa a New York è un nodo strumentale il cui panorama di azione presenta elementi contraddittori: nel periodo oggetto di questo studio il ritmo degli aumenti degli

affitti è rallentato, lo sviluppo di nuovi alloggi senza scopo di lucro è aumentato e il mercato dei condomini di lusso risulta indebolito, a causa di una sovrabbondanza della produzione edilizia dedicata e dei cambiamenti macroeconomici internazionali. Allo stesso tempo, però, il numero dei senzatetto permane in crescita esponenziale, gli affitti continuano a essere gravosi per i residenti a basso reddito, le nuove costruzioni favoriscono prevalentemente l'accessibilità per soggetti più abbienti e la qualità del *Public Housing* e degli alloggi a bassa rendita continuano a deteriorarsi. E sebbene molte delle più recenti riforme hanno effettivamente migliorato l'accessibilità economica e smorzato la commodificazione del mercato abitativo, queste contraddizioni permangono. Inoltre, il quadro delle politiche che possiamo collocare sotto il cappello dell'*affordability* è ricco, ma necessita di competenza e di politiche di accompagnamento affinché possa usufruirne un numero significativo di abitanti, e in ogni caso risponde a un bisogno di base, imprescindibile, che connota la questione abitativa, ma che non ne esaurisce le istanze incorporate. Avere una casa, senza politiche integrate, non garantisce di abitare in un contesto dove sia possibile realizzare traiettorie di emancipazione da condizioni di deprivazione, oppure l'eliminazione di dinamiche razzializzanti e stigma territoriali che bloccano l'uscita delle trappole di povertà. E non garantisce le generazioni successive.

In ogni caso, la riflessione per/sulle politiche che tutelino una *affordability* diffusa che riduca le diseguaglianze, resta centrale, perché le dinamiche del mercato immobiliare in una città come New York (ma non solo) hanno attori che le orientano in una specie di dimensione parallela ma potente, che fagocita anche tutte le migliori intenzioni delle politiche abitative. In questo mercato, infatti, i soggetti con maggiore potere (politico e d'acquisto) si muovono secondo logiche proprie, che considerano la casa come mero *asset*, per esempio, per le quali la produzione di una disponibilità residenziale effettivamente abitata, abitabile, e che abbia un mercato reale, non è affatto centrale, anzi.

Un ulteriore nodo riguarda il ruolo dell'azione pubblica. Questo offre spunti di riflessione sulla relazione tra soggetto pubblico e soggetti privati – che connota l'orizzonte di molti altri contesti geografici e politici – e che si comprende nella

chiave della differente capacità di attuazione e dunque di negoziazione che hanno l'uno e gli altri, e che per estensione interroga le asimmetrie di potere che in questa diversa capacità di attuazione si generano nella negoziazione. La limitata capacità delle amministrazioni locali di affrontare in modo radicale la crisi dell'accessibilità abitativa, sia dal punto di vista politico, che finanziario, che attuativo, costituisce un nodo aperto per risolvere i dati più rilevanti dell'emergenza abitativa per la città di New York, ma si manifesta come nodo che interessa molti dei contesti occidentali in senso lato, all'indomani della evidenza delle pesanti esternalità negative dell'applicazione di posture neoliberali nel trattamento anche pubblico del tema della casa, nell'immediato e sul lungo periodo, tanto per i soggetti più vulnerabili, quanto per l'azione pubblica stessa. Tali posture sono infatti quelle che abdicano in modo sempre più ricorrente alla responsabilità di indirizzo e delegano a soggetti privati la gestione del mercato abitativo, spesso in nome di una presunta migliore efficacia gestionale e operativa nella risoluzione dei problemi che la questione della casa pone, sottovalutando in modo non sempre inconsapevole il vantaggio limitato di impatti positivi socialmente molto disomogenei, e il peso consistente di impatti negativi diffusamente distribuiti.

New York resta una città dalle grandi disuguaglianze, e continue soglie tendono a definire vite parallele: ricchi e poveri continuano a incontrarsi, ma sono anche sempre più resi visibilmente distanti. Le disuguaglianze si fanno evidenti con le peculiarità del contemporaneo e le politiche abitative spesso nei fatti alimentano strategie di esclusione. In questo contesto, forse è possibile aggiungere un campo di azione aperto per le politiche abitative, quello delle politiche abitative come attivatrici di *agency*. Oltre a rappresentare una domanda, le tre storie identificano allo stesso tempo tre tattiche di sopravvivenza nel mercato abitativo e tre modi di muoversi anche nei limiti che le politiche definiscono, che sono molto diversi ma analogamente eloquenti, da quelle dei migranti *homeless*, a quelle dei poveri deprivati e razzializzati, a quelle di una sorta di classe media che altrimenti non potrebbe vivere in città. In questo contesto, come abbiamo visto, esiste una *agency* molto forte, connaturata per esempio alle *Community*, che non ha bisogno di un at-

tore pubblico come *enabler*, che abbia formule ambigue di intestazione delle azioni dal basso, ma trova spazio in una architettura istituzionale che allo stesso tempo garantisce questa *agency* collettiva, e ne fa godere anche chi, invece, non avrebbe tutto quel capitale sociale per agirla. In questa prospettiva, la ricerca condotta – proprio per i metodi adottati – realizza la possibilità di cogliere quella che potremmo chiamare *l'agency of places*: osservare i modi di abitare, i modi in cui i soggetti sono in relazione con *l'agency* di cui spazi e luoghi sono dotati (Mattiucci, 2024), diventa non solo un modo per comprendere la reciproca costruzione di contesti e soggettività, ma anche di esplorare quali siano e dove atterrino gli esiti più e meno virtuosi delle politiche abitative, configurando una agenda di ricerca operativa.

La sintesi che abbiamo riportato corrisponde sostanzialmente a modi e strumenti per trattare la questione abitativa, che si collocano in un contesto politico che ha utilizzato nel tempo strumenti abbastanza consolidati – dalla casa pubblica, alle sovvenzioni, alla regolazione degli affitti – che in ogni caso, qui come altrove, garantiscono per gli inquilini a basso reddito l'accesso alla casa. Di fronte alle sempre nuove domande che i vecchi e nuovi soggetti vulnerabili esprimono, e di fronte all'evidenza dei nuovi fattori strutturali delle disuguaglianze urbane, emerge dunque una agenda di lavoro che sollecita politiche probabilmente più articolate, che agiscano anche su altri fattori, oltre la casa, per ridimensionare l'emergenza abitativa e la riproduzione sociale delle disuguaglianze.

Attraversare New York con lo sguardo decentrato di una *flâneuse* consapevole fa cogliere pienamente, nella materialità dell'urbano, questa sollecitazione.

RIFERIMENTI

Aalbers, Manuel B. 2017. "The Variegated Financialization of Housing". *International Journal of Urban and Regional Research* 41 (4): 542–54. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12522>.

Allen, Judith, et al. 2004. *Housing and Welfare in Southern Europe*. London: Blackwell. <http://dx.doi.org/10.1002/9780470757536>

Allen, Judith. 2006. "Welfare Regimes, Welfare Systems and Housing in Southern Europe." *International Journal of Housing Policy* 6, no. 3: 251–77. <http://dx.doi.org/10.1080/14616710600973102>

Amin, Ash. 2002. "Spatialities of Globalisation." *Environment and Planning A: Economy and Space* 34, no. 3: 385–99. <http://dx.doi.org/10.1068/a3439>

Amin, Ash and Lancione, Michele. 2022. *Grammars of the Urban Ground*. Durham, NC: Duke University Press. <https://doi.org/10.1215/9781478022954>

Annunziata, Sandra and Mattiucci, Cristina. 2018. "SI Austerity and (spatial) rights." *Lo Squaderno* 47. <https://www.losquaderno.net/wp-content/uploads/2018/04/losquaderno47-1.pdf>.

Angotti, Tom, and Cecilia Jagu. 2007. *Community Land Trusts and Low-Income Multifamily Rental Housing: The Case of Cooper Square, New York City*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy. <http://dx.doi.org/10.1080/14616718.2016.1198082>

Angotti, Tom. 2007. "Advocacy and Community Planning: Past, Present and Future." *Progressive Planning* 171: 21–24. <http://dx.doi.org/10.1177/0739456X21997901>

Angotti, Tom, e Sylvia Morse, a c. di. 2023. *Zoned out! race, displacement, and city planning in New York City, revised edition*. Revised. New York: New Village Press.

Barker, Kim. 2018. "Behind New York's Housing Crisis: Weakened Laws and Fragmented Regulation." *The New York Times*.

Bhattacharyya, Suman. s.d. "Homeless Hotels in New York: Who Benefits from the Industry's Side Business?" *CUNY academic works*. City University of New York.

Bathla, Nitin, and Duyne Barenstein, Jennifer. 2022. *THE [SEASONAL] ARRIVAL CITY*. ETH Wohnforum – ETH CASE <https://doi.org/10.3929/ethz-b-000543590>.

Bianchetti, Cristina. 2011. *Il novecento è davvero finito. Considerazioni sull'urbanistica*. Roma: Donzelli.

Blomley, Nicholas. 2016. "The Right to Not Be Excluded: Common Property and the Struggle to Stay Put." In *Releasing the Commons*, 89–106. Routledge.

Bourne, Larry S. 1981. *Geography of Housing*. Scripta series in geography. Silver Spring, Md.] : New York : [New York, N.Y.: V.H. Winston ; Wiley ; distributed in the U.S.A. by Halsted Press.

Bovo, Martina, Paola Briata, e Massimo Bricocoli. 2023. "A Bus as a Compressed Public Space: Everyday Multiculturalism in Milan". *Urban Studies* 60 (15): 2979–93. <https://doi.org/10.1177/00420980221107518>.

Braun, Mark Z. 2020. "New York City Property Values Rise 4.7% on Construction Boom." *Bloomberg News*.

Brenner, Neil. 2000. "The Urban Question: Reflections on Henri Lefebvre, Urban Theory and the Politics of Scale." *International Journal of Urban and Regional Research* 24 (2): 361–378. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.00234>

Brenner, Neil. 2004. *New State Spaces: Urban Governance and the Rescaling of Statehood*. Oxford: Oxford University Press. <https://doi.org/10.1093/acprof:oso/9780199270057.001.0001>

Careri, Francesco. 2017. *Walkscapes*. Barcelona: Gili Editore.

Carr, John. 2012. "Public Input/Elite Privilege: The Use of Participatory Planning to Reinforce Urban Geographies of Power in Seattle". *Urban Geography* 33 (3): 420–41. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.33.3.420>.

Cassar, Nancy. 2022. "Financialization and Residential Vacancies." *CUNY academic works*. City University of New York.

Crespo, Jessica Frances. 2019. "Testimonios in Liminal Spaces: Puerto Rican Women Living in Extended-Stay and Shelter Hotels in New York City After Hurricane Maria." M.A. thesis, *The Graduate Center, The City University of New York*.

Collins, Timothy. 2020. "An Introduction to the NYC Rent Guidelines Board and the Rent Stabilization System." Updated and revised by the staff of the Rent Guidelines Board. New York: Rent Guidelines Board.

Davidoff, Paul. 1965. "Advocacy and Pluralism in Planning." *Journal of the American Institute of Planners* 31 (4): 331–338. <https://doi.org/10.1080/01944369408975562>

Davis, John Emmeus. 2010. "Origins and Evolution of the Community Land Trust in the United States." *The Community Land Trust Reader* 1 (4): 3–47.

Dawson, Ashley "Liberated Spaces: Community Land Trusts and the Fight for Sustainable Cities" <https://artsoftheworkingclass.org/text/liberated-spaces-1>

DeFilippis, James. 2004. *Unmaking Goliath: Community Control in the Face of Global Capital*. New York: Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203499917>

DeFilippis, James, e Elvin Wyly. 2008. "Running

to Stand Still: Through the Looking Glass With Federally Subsidized Housing in New York City". *Urban Affairs Review* 43 (6): 777–816. <https://doi.org/10.1177/1078087407312179>.

DeFilippis, James, and Susan Saegert. 2012. *The Community Development Reader*. 305. <https://doi.org/10.4324/9780203935569>

DeFilippis, James, Brian Stromberg, e Olivia R. Williams. 2018. "W(h)ither the *Community* in Community Land Trusts?" *Journal of Urban Affairs* 40 (6): 755–69. <https://doi.org/10.1080/07352166.2017.1361302>

Dente, Bruno. 2006. "Analisi delle politiche pubbliche e valutazione." *Rassegna Italiana di Valutazione*, no. 34

Didi-Huberman, Georges. 2014. *Essayer Voir*. Paris: Minuit.

Dines, Nick, and Mattiucci, Cristina. 2022. "Constantly Evoked but Under-Researched: The Conundrum of Vertical Stratification in Naples." In *Vertical Cities*, 23–38. Cheltenham: Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781800886391.00009>

Dreyer, Benard P. 2018. "A Shelter Is Not a Home: The Crisis of Family Homelessness in the United States." *Pediatrics* 142 (5): e20182695. <https://doi.org/10.1542/peds.2018-2695>.

Elmedni, Bakry. 2018. "The Mirage of Housing Affordability: An Analysis of Affordable Housing Plans in New York City". *Sage Open* 8 (4): 2158244018809218. <https://doi.org/10.1177/2158244018809218>.

Fainstein, Susan S. 1991. "Promoting Economic Development Urban Planning in the United States and Great Britain". *Journal of the American Planning Association* 57 (1): 22–33. <https://doi.org/10.1080/01944369108975469>.

Ferré-Sadurní, Luis. 2019. "Inside the Rise and Fall of a Multimillion-Dollar Airbnb Scheme." *The New York Times*.

Fields, Desiree. 2015. "Contesting the Financialization of Urban Space: Community Organizations and the Struggle to Preserve Affordable Rental Housing in New York City". *Journal of Urban Affairs* 37 (2): 144–65. <https://doi.org/10.1111/juaf.12098>.

Forester, John. 1994. "Bridging Interests and Community: Advocacy Planning and the Challenges of Deliberative Democracy." *Journal of the American Planning Association* 60 (2): 153–158. <https://doi.org/10.1080/01944369408975567>

Gaumer, Elizabeth. 2024. "The 2023 New York City Housing and Vacancy Survey: Selected Initial Findings. New York" NY: *New York City Department of Housing Preservation and Development*

Gelinas, Nicole. 2023. "No Room at the Inn—Except in New York! ". *City Journal*

Glass, Matthew R., Rebecca Woldoff, and Lauren Morrison. 2014. "Does the Middle Class Have Rights to the City? Contingent Rights and the Struggle to Inhabit Stuyvesant Town, New York." *International Journal of Housing Policy* 14 (3): 214–235. <https://doi.org/10.1080/14616718.2014.931717>.

Glenn, Alicia. 2014. *Housing New York: A Five Borough, Ten-Year Plan*.

Glenn, Alicia. *Housing New York 2.0*. <http://www1.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdf/about/hny-2.pdf>.

Goldstein, Brian D. 2017. *The roots of urban renaissance: gentrification and the struggle over Harlem*. Cambridge, Massachusetts: Harvard University Press.

Grosso, Joseph. 2020. *Emerald city: how capital transformed New York*. Culture, society and politics. Winchester, UK ; Washington, USA: Zero Books, an imprint of John Hunt Publishing Ltd.

Gurian, C. 2004. "Let Them Rent Cake: George Pataki, Market Ideology, and the Attempt to Dismantle Rent

Regulation in New York.” *Fordham Urban Law Journal* 31: 339.

Hanlon, James. 2017. “The Origins of the Rental Assistance Demonstration Program and the End of Public Housing”. *Housing Policy Debate* 27 (4): 611–39. <https://doi.org/10.1080/10511482.2016.1262445>.

Harvey, David. 1989. “From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism”. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography* 71 (1): 3–17. <https://doi.org/10.1080/04353684.1989.11879583>.

Harvey, David. 2001. “Globalization and the ‘Spatial Fix’.” *Geographische Revue: Zeitschrift für Literatur und Diskussion* 3 (2): 23–30.

Harvey, David. 2007. “Neoliberalism and the City.” *Studies in Social Justice* 1 (1): 2–13. <https://doi.org/10.26522/ssj.v1i1.977>.

Healey, Patsy. 2012. “The universal and the contingent: Some reflections in the transnational flow of planning ideas and practices.” *Planning Theory*, 11(2): 188–207. <https://doi.org/10.1177/1473095211419333>

Ingold, Tim. 2004. "Culture on the Ground: The World Perceived through the Feet." *Journal of Material Culture* 9, no. 3: 315–40.

Jacob, Brian A., Max Kapustin, and Jens Ludwig. 2015. “The Impact of Housing Assistance on Child Outcomes: Evidence from a Randomized Housing Lottery.” *The Quarterly Journal of Economics* 130 (1): 465–506. <https://doi.org/10.1093/qje/qju030>.

Kadi, Justin, e Richard Ronald. 2016. “Undermining Housing Affordability for New York’s Low-Income Households: The Role of Policy Reform and Rental Sector Restructuring”. *Critical Social Policy* 36 (2): 265–88. <https://doi.org/10.1177/0261018315624172>.

Kadi, Justin, Lisa Vollmer, e Samuel Stein. 2021.

“Post-Neoliberal Housing Policy? Disentangling Recent Reforms in New York, Berlin and Vienna”. *European Urban and Regional Studies* 28 (4): 353–74. <https://doi.org/10.1177/09697764211003626>.

Kemeny, Jim. 1995. *From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective*. Abingdon, UK: Taylor & Francis.

Koutrolikou, Penny, and Cristina Mattiucci. 2024. “The Lens of the Glossy Urban Dystopia.” *Lo Squaderno*.

Lees, Loretta, Sara Annunziata, and Carlos Rivas-Alonso. 2018. “Resisting Planetary Gentrification: The Value of Survivability in the Fight to Stay Put.” *Annals of the American Association of Geographers* 108 (2): 346–355. <http://dx.doi.org/10.1080/24694452.2017.1365587>

Lefebvre, Henri. 1974. *The Production of Space*. Paris: Anthropos.

Low, Setha. 1996. “Spatializing Culture: The Social Production and Social Construction of Public Space.” *American Ethnologist* 23, no. 4: 861–79.

Lyon, Linda, and Robert Driskell. 2011. *The Community in Urban Society*. Waveland Press.

Madden, David, and Peter Marcuse. 2016. “In Defense of Housing.” In *The Politics of Crisis*.

Marcuse, Peter. 1987. “The Grid as City Plan: New York City and Laissez-faire Planning in the Nineteenth Century”. *Planning Perspectives* 2 (3): 287–310. <https://doi.org/10.1080/02665438708725645>.

Marcuse, Peter. 1995. “Interpreting ‘Public Housing’ History.” *Journal of Architectural and Planning Research* 12 (3): 240–258.

Marcuse, Peter. 2009. “A Critical Approach to the Subprime Mortgage Crisis in the United States: Rethinking the Public Sector in Housing”. *City & Community* 8 (3): 351–56. https://doi.org/10.1111/j.1540-6040.2009.01292_3.x.

Marcuse, Peter. 2017. "Unwilling Subjects of Financialization". *International Journal of Urban and Regional Research* 41 (4): 588–603. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12519>.

Marwell, Nicole P., e Paul-Brian McInerney. 2005. "The Nonprofit/For-Profit Continuum: Theorizing the Dynamics of Mixed-Form Markets". *Nonprofit and Voluntary Sector Quarterly* 34 (1): 7–28. <https://doi.org/10.1177/0899764004269739>.

Massey, Doreen. 2005. *For Space*. London: Sage.

Mattiucci, Cristina. 2018. *Il paesaggio come spazio pubblico. Interpretazioni da una ricerca sulle metropoli alpine*. Barcelona: LIST Lab.

Mattiucci, Cristina. 2024. "The Agency of Socially Mixed Neighbourhoods Insights from the Historic Centre of Naples". *Built Environment*, no. 50 : 42–53

McFarlane, Colin. 2011. "Assemblage and Critical Urbanism." *City* 15, no. 2: 204–24.

Meubrink, Yuca. 2024. *Inclusionary Housing and Urban Inequality in London and New York City: Gentrification Through the Back Door*. 1^a ed. London: Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781003468479>.

Moody, Kim. 2007. *From welfare state to real estate: regime change in New York City, 1974 to the present*. New York: New Press : Distributed by W.W. Norton & Co.

Moore, Tom, e Kim McKee. 2012a. "Empowering Local Communities? An International Review of Community Land Trusts". *Housing Studies* 27 (2): 280–90. <https://doi.org/10.1080/02673037.2012.647306>.

Nethercote, Megan. 2020. "Build-to-Rent and the Financialization of Rental Housing: Future Research Directions". *Housing Studies* 35 (5): 839–74. <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1636938>.

Newman, Kathe, and Edward K. Wyly. 2006. "The Right to Stay Put, Revisited: Gentrification and Resistance to

Displacement in New York City. " *Urban Studies*, 43(1): 23-57. <https://doi.org/10.1080/00420980500388710>.

Newman, Kathe J. 2018. "Urban Governance and Inclusionary Housing in New York City." *Fordham Urban Law Journal* 46(5): 1081–1112.

NYU Furman Center. 2016. "Understanding Affordable Housing." http://furmancenter.org/files/publications/AHistoryofHousingPolicycombined0601_000.pdf.

Parnell, Susan, and Jennifer Robinson. 2012. "(Re) theorizing Cities from the Global South: Looking Beyond Neoliberalism." *Urban Geography* 33, no. 4: 593–617. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.33.4.593>.

Peck, Jamie, Nik Theodore, e Neil Brenner. 2010. "Postneoliberalism and Its Malcontents". *Antipode* 41 (s1): 94–116. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8330.2009.00718.x>.

Pierce, Joseph, e Mary Lawhon. 2015. "Walking as Method: Toward Methodological Forthrightness and Comparability in Urban Geographical Research". *The Professional Geographer* 67 (4): 655–62. <https://doi.org/10.1080/00330124.2015.1059401>.

Price, Marie, a c. di. 2008. *Migrants to the Metropolis: The Rise of Immigrant Gateway Cities*. 1. ed. Space, Place, and Society. Syracuse, N.Y: Syracuse University Press.

Radford, Gail. 1996. *Modern Housing for America: Policy Struggles in the New Deal Era*. Historical Studies of Urban America. Chicaho (Ill.): the University of Chicago press.

Rahola, Federico. 2014. "Urban at Large: Notes for an Ethnography of Urbanization and Its Frictious Sites." *Etnografia e Ricerca Qualitativa* 7, no. 3: 379–400.

RHJ Editorial Collective. 2020. "Covid-19 and Housing struggles: The (re)makings of austerity, disaster capitalism, and the no return to normal". *Radical Housing Journal* 2 (1): 9–28. <https://doi.org/10.54825/APWX1864>.

Rich, Adrienne. 2003. "Notes Towards a Politics of

Location." In *Feminist Postcolonial Theory: A Reader*, 29–42. Edinburgh: Edinburgh University Press.

Riis, Jacob A. 2010. *How the Other Half Lives: Studies among the Tenements of New York*. A cura di Sam Bass Warner. Harvard University Press. <https://doi.org/10.2307/j.ctv1p6hntz>.

Rolnik, Raquel, e David Harvey. 2019. *Urban Warfare: Housing under the Empire of Finance*. Tradotto da Gabriel Hirschhorn. London Brooklyn, NY: Verso.

Roy, Ananya. 2009. "The 21st-Century Metropolis: New Geographies of Theory." *Regional Studies* 43, no. 6: 819–30. <https://doi.org/10.1080/00343400701809665>.

Roy, Ananya. 2021. "Decentering Global Urbanism." In *Global Urbanism*, 25–33. Routledge.

Savitch-Lew, Abigail, and Amelia Spittal. 2017. "Boom and Bust Have Gone but 'Predatory Equity' Remains a Threat, Say Advocates." *City Limits*.

Schwartz, Amy. 2019. "New York City's Affordable Housing Plans and the Limits of Local Initiative." *Cityscape* 21 (3): 355–388.

Schwartz, Scott W. 2024. "Decolonize This Dystopia! Wealth Pollution on the Hudson River." *Lo Squaderno*.

Sites, William, Robert J. Chaskin, and Veronica Parks. 2007. "Reframing Community Practice for the 21st Century: Multiple Traditions, Multiple Challenges." *Journal of Urban Affairs* 29 (5): 519–541.

Smith, Neil. 1984. *Uneven Development: Nature, Capital, and the Production of Space*. Oxford: Blackwell

Stein, Samuel. 2018. "Progress for Whom, toward What? Progressive Politics and New York City's Mandatory Inclusionary Housing". *Journal of Urban Affairs* 40 (6): 770–81. <https://doi.org/10.1080/07352166.2017.1403854>

Stein, Samuel. 2019. *Capital City: Gentrification and the Real Estate State*. London New York: Verso.

Story, Louise, and Stephanie Saul. 2015. "Stream of Foreign Wealth Flows to Elite New York Real Estate." *The New York Times*.

Streule, Monika. 2020. "Doing Mobile Ethnography: Grounded, Situated, and Comparative." *Urban Studies* 57, no. 2: 421–38.

Theodore, Nik, Jamie Peck, e Neil Brenner. 2011. "Neoliberal Urbanism: Cities and the Rule of Markets". In *The New Blackwell Companion to the City*, a cura di Gary Bridge e Sophie Watson, 1^a ed., 15–25. Wiley. <https://doi.org/10.1002/9781444395105.ch2>.

Tosi, Antonio. 2017. *Le case dei poveri. È ancora possibile un welfare abitativo?* Milano: Mimesis.

Watson, Vanessa. 2009. "Seeing from the South: Refocusing Urban Planning on the Globe's Central Urban Issues." *Urban Studies* 46, no. 11: 2259–75. <https://doi.org/10.1002/9781119084679.ch27>.

Whitlow, J. 2019. "Gentrification and Countermovement: The Right to Counsel and New York City's Affordable Housing Crisis." *Fordham Urban Law Journal* 46: 1081.

Wyly, Elvin, e James DeFilippis. 2010. "Mapping Public Housing: The Case of New York City". *City & Community* 9 (1): 61–86. <https://doi.org/10.1111/j.1540-6040.2009.01306.x>.

Wyly, Elvin, Kathe Newman, Alex Schafran, e Elizabeth Lee. 2010. "Displacing New York". *Environment and Planning A: Economy and Space* 42 (11): 2602–23. <https://doi.org/10.1068/a42519>.

Yiftachel, Oren. 2009. "Critical Theory and 'Gray Space': Mobilization of the Colonized." *City* 13 (2-3): 246–263.

NOTE PER LA LETTURA

In questo libro troverete spesso parole in inglese che corrispondono non tanto a termini in traducibili o a inglesismi introdotti nella lingua italiana, ma quanto a concettualizzazioni che la letteratura di settore riconosce proprio in quei termini.

Affordability, Housing, Housing Justice, Displacement, e così via. Per ognuna di esse esiste effettivamente una corrispondenza nella lingua italiana, che non è mera traduzione, ma declina nel dibattito accademico e politico parole che rappresentano temi molto attuali per le politiche abitative che hanno i loro propri riferimenti nel dibattito italiano, cui si rimanderebbe di fatto, generando allo stesso tempo una ambiguità di comprensione. Sono termini inevitabilmente situati. Per un motivo analogo, per la concettualizzazione a cui ciascuna di queste parole rimanda, si fa dunque riferimento ai termini in inglese. Come è noto, per esempio, *Housing* non è meramente qualcosa che concerne la casa come dato materiale, ma è un più ampio sistema di diritti, un campo di politiche, una contesa, un indirizzo politico, una possibilità di emancipazione e un desiderio. Preservando i molteplici significati di queste parole, e quelli che le connotano nel contesto di ricerca, esse sono dunque riportate in lingua originale.

La prima edizione del libro è pubblicata da una casa editrice accademica, di una università pubblica, e sarà online e *open access*. Per questo motivo, il libro riporta come *hyperlinks* attivi molti dei riferimenti adottati, ciascuno in nota, opportunamente collocato nel discorso, invece di collocarli in quella che altrimenti si chiamerebbe “sitografia”, come un elenco astratto di fonti. In coerenza con il design editoriale, questa scelta rappresenta una occasione di fare del libro anche una sorta di ipertesto, dato che i links rimandano a ulteriori rapporti ed elaborazione di dati.

Ogni link deve essere considerato come correttamente consultato e consultabile al 31 ottobre 2024.

CREDITS

La ricerca *Understanding Housing Dynamics: Frictions and Potentialities in Policies and Practices*, condotta presso il *Graduate Center* della CUNY – The City University of New York – è stata realizzata grazie ad un finanziamento di ateneo, assegnato su candidatura competitiva, all'accordo internazionale di ricerca tra il Dipartimento di Architettura dell'Università Federico II di Napoli e l' *Institute of Geography, Chair of Human Geography*, della *Technische Universität Dresden*, di cui l'autrice è responsabile scientifico. La ricerca è infatti uno sviluppo tematico di un progetto di ricerca sul nesso tra le inclusioni ed esclusioni urbane e le politiche urbane, avviato come *Junior Visiting Fellow* vincitrice del *Dresden Fellowship Programme* presso l'*Institute of Geography TU Dresden*, nel 2020.

Il periodo di *Visiting Research Scholar* è stato inoltre co-finanziato con i fondi del Dipartimento di Eccellenza ABIT *InhAbiting the Transition*. L'autrice ringrazia il Dipartimento di Architettura, nella persona del Direttore Michelangelo Russo, per aver contribuito a questa pubblicazione.

L'autrice ringrazia inoltre tutte persone incontrate durante il periodo trascorso come *Visiting Research Scholar* a New York, e citate di volta in volta nelle pagine del libro, per il loro supporto e per il loro contributo, sia pratico che intellettuale. Un riconoscimento particolare va a Setha Low, che ha sostenuto la candidatura e il programma di ricerca presso il *Graduate Center* della CUNY, e a Karen Baez, Beth Bingham, Ashley Dawson e Virginia, che si sono prestate alle lunghe interviste intorno alle quali è il progetto di questo libro è stato costruito.

Volumi all'interno della collana TRIA Urban Studies

1. Carlo Gerundo (2018), *L'adattamento delle città ai cambiamenti climatici*

2. Antonio Acierno, Giuseppe B. Las Casas, Piergiuseppe Pontandolfi (2019), *Non solo petrolio: strategie per lo sviluppo sostenibile della Val d'Agri*

3. Antonio Acierno (2019), *Chromatic City: Applying s-RGB Design to contemporary space*

4. Marco Lucignano (2021), *Comunicare l'assenza. L'Incompiuta di Venosa tra conservazione e innovazione*

5. Francesca Coppola, Michele Grimaldi, Isidoro Fasolino (a cura di) (2021), *Spazi urbani sicuri: Strategie e azioni per un approccio integrato alla qualità insediativa*

6. Alberto Fortelli (2021), A. *Elementi di Meteorologia per la Progettazione Green*

7. Mario Coletta (2022), *Napoli Città-Paese. Un libero peregrinare tra "storia" e "storie"*

8. Antonio Acierno, Emanuela Coppola (2022), *Green Blue Infrastructure methodologies and design proposals*

A partire da tre storie indiziarie, che l'autrice ha seguito durante un soggiorno di ricerca come *Visiting Research Fellow* presso la CUNY the City University of New York, che aveva come focus di studio *Understanding Housing Dynamics: Frictions and Potentialities in Policies and Practices*. il libro restituisce al dibattito italiano alcuni nodi della questione abitativa, per come si configura oggi a New York, proponendo una mappatura delle politiche e dei programmi che la affrontano, per elaborare un esercizio di apprendimento da/con una prospettiva decentrata.

Le storie sono anche una occasione per riflettere sulla gestione dell'*Affordability* - che si conferma l'obiettivo principale delle politiche abitative - intorno alla quale interrogare il ruolo delle *Community*, le rinnovate posture dell'*Advocacy Planning*, le polarizzazioni sociali e i diritti spaziali.

Articolato in tre parti che perimetrano il campo della riflessione a cavallo della pandemia come momento che ha esacerbato alcuni tratti dell'emergenza abitativa, il libro propone una lezione di metodo per gli *Housing Studies* in prospettiva comparativa.

Cristina Mattiucci, European PhD, è professoressa associata in Tecnica e Pianificazione Urbanistica presso il Dipartimento di Architettura dell'Università degli Studi di Napoli Federico II. *Marie Curie Alumna*, ha all'attivo numerose esperienze di ricerca transdisciplinare in Italia ed all'estero.

I suoi studi si sviluppano all'intersezione tra la pianificazione urbana, l'urbanistica ed i Critical Urban Studies, con un approccio di indagine di tipo etnografico e una prospettiva di riflessione che muove dalle teorie della pianificazione come *decentered and travelling objects*.

Tra le più recenti esperienze di ricerca internazionali: *Visiting Research Scholar* presso CUNY Graduate Center - the City University of New York (2023) e *Visiting Fellow* presso l'*Institute of Geography at the Technische Universität in Dresden* (2020).

Le linee su cui attualmente vertono i suoi interessi di ricerca sono: la questione abitativa, l'urbano nel rapporto tra spazio e società, controversie e governance nei/dei processi di trasformazione urbana.