



2022

IL CAPITALE CULTURALE
Studies on the Value of Cultural Heritage

eum

Rivista fondata da Massimo Montella



Il capitale culturale

Studies on the Value of Cultural Heritage

n. 25, 2022

ISSN 2039-2362 (online)

© 2015 eum edizioni università di macerata

Registrazione al Roc n. 735551 del 14/12/2010

Direttore / Editor in chief Pietro Petrarola

Co-direttori / Co-editors Tommy D. Andersson, Elio Borgonovi, Rosanna Cioffi, Stefano Della Torre, Michela di Macco, Daniele Manacorda, Serge Noiret, Tonino Pencarelli, Angelo R. Pupino, Girolamo Sciuillo

Coordinatore editoriale / Editorial coordinator Maria Teresa Gigliozzi

Coordinatore tecnico / Managing coordinator Pierluigi Feliciati

Comitato editoriale / Editorial board Giuseppe Capriotti, Mara Cerquetti, Francesca Coltrinari, Patrizia Dragoni, Pierluigi Feliciati, Costanza Geddes da Filicaia, Maria Teresa Gigliozzi, Chiara Mariotti, Enrico Nicosia, Emanuela Stortoni

Comitato scientifico - Sezione di beni culturali / Scientific Committee - Division of Cultural Heritage Giuseppe Capriotti, Mara Cerquetti, Francesca Coltrinari, Patrizia Dragoni, Pierluigi Feliciati, Maria Teresa Gigliozzi, Susanne Adina Meyer, Marta Maria Montella, Umberto Moscatelli, Caterina Paparello, Sabina Pavone, Francesco Pirani, Mauro Saracco, Emanuela Stortoni, Carmen Vitale

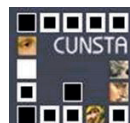
Comitato scientifico / Scientific Committee Michela Addis, Mario Alberto Banti, Carla Barbati, Caterina Barilaro, Sergio Barile, Nadia Barrella, Gian Luigi Corinto, Lucia Corrain, Girolamo Cusimano, Maurizio De Vita, Fabio Donato, Maria Cristina Giambruno, Gaetano Golinelli, Rubén Lois Gonzalez, Susan Hazan, Joel Heuillon, Federico Marazzi, Raffaella Morselli, Paola Paniccia, Giuliano Pinto, Carlo Pongetti, Bernardino Quattrococchi, Margaret Rasulo, Orietta Rossi Pinelli, Massimiliano Rossi, Simonetta Stopponi, Cecilia Tasca, Andrea Ugolini, Frank Vermeulen, Alessandro Zuccari

Web <http://riviste.unimc.it/index.php/cap-cult>, email: icc@unimc.it

Editore / Publisher eum edizioni università di macerata, Corso della Repubblica 51 – 62100 Macerata, tel (39) 733 258 6081, fax (39) 733 258 6086, <http://eum.unimc.it>, info.ceum@unimc.it

Layout editor Oltrepagina srl

Progetto grafico / Graphics +crocevia / studio grafico



Rivista accreditata WOS
Rivista riconosciuta SCOPUS
Rivista riconosciuta DOAJ
Rivista indicizzata CUNSTA
Rivista indicizzata SIMED
Inclusa in ERIH-PLUS

Geografie dell'abitare nella città post pandemica: nuove traiettorie nel mercato immobiliare italiano

Sonia Malvica*, Carmelo Maria Porto**

Abstract

La pandemia e le conseguenti restrizioni della mobilità individuale hanno impattato, tra gli altri e in maniera forse più incisiva, sulle recenti dinamiche del mercato immobiliare italiano. I bisogni abitativi degli italiani sono mutati, non solo dal punto di vista della scelta della tipologia di immobile, ma anche in termini di geolocalizzazione. Tale status quo emerge da numerosi studi di settore pubblicati nell'ultimo anno. I lunghi periodi di quarantena e le restrizioni più o meno ampie alle libertà individuali imposte su base regionale e locale secondo l'evolversi della "geografia" dei contagi hanno fortemente influito sulle scelte dei consumatori, reindirizzando i loro bisogni abitativi verso formule in grado di garantire le

* Sonia Malvica, Dottoressa di ricerca in Scienze Cognitive, Università degli Studi di Messina, Dipartimento di Scienze Cognitive, Psicologiche, Pedagogiche e degli Studi Culturali, Via Concezione, 6, 98122 Messina, e-mail: sonia.malvica@unime.it.

** Carmelo Maria Porto, Professore ordinario di Geografia economico-politica, Università degli Studi di Messina, Dipartimento di Scienze Cognitive, Psicologiche, Pedagogiche e degli Studi Culturali, Via Concezione, 6, 98122 Messina, e-mail: carmelomaria.porto@unime.it.

Pur essendo il presente lavoro frutto di una collaborazione tra gli autori, il § 1 è da attribuire a Carmelo Maria Porto, i §§ 2 e 3 sono da attribuire a Sonia Malvica.

nuove necessità legate al lavoro agile e, più in generale, allo *smart working*. I *lockdown* ripetuti e il dover rimanere in casa per lunghi periodi hanno fatto emergere, inoltre, il bisogno di vivere tipologie abitative con giardino o almeno con la disponibilità di un terrazzo abitabile. Scopo del contributo è restituire un quadro complessivo delle variazioni intervenute nel periodo influenzato dalla pandemia in un mercato che appare fortemente trasformato, sia in un confronto tra localizzazioni urbane ed extraurbane, sia nelle transazioni nei diversi contesti regionali, alla luce di alcuni *report* specializzati che evidenziano una ritrovata attrattività verso le province meridionali del nostro Paese. L'innescò di un positivo riequilibrio territoriale necessita comunque una verifica non esente da riflessioni circa una nuova modalità di urbanizzazione quale concezione sostenibile dello spazio vissuto anche a conclusione della pandemia.

The individual pandemic and its consequences on individual mobility had repercussions on the current Italian real estate market dynamics. The housing needs of Italian people changed for the required type of property and geolocation. This status quo emerges from different studies on the topic published in the last year. The long periods of extensive quarantine and the restrictions on individual freedoms (imposed on a regional and local basis, according to the evolution of the “geography” of the infections) strongly influenced consumers’ house choices by redirecting their needs towards formulas capable of guaranteeing the new needs related to the smart working. The repeated lockdowns and the need to stay at home also highlighted the need for housing with a garden or available terrace. This contribution aims to provide an overall picture of the real estate market, highly transformed due to the pandemic. Also, the changes in the Italian real estate by comparing urban and extra-urban locations and analyzing transactions in the regional contexts (e.g., the new-found attractiveness towards the southern provinces) are investigated. Although territorial rebalancing effects could be provided, this new phenomenon needs to be verified. Therefore, some reflections on a post-pandemic, sustainable urbanization are finally required.

1. *La pianificazione degli spazi nel contesto pandemico*

La pandemia di COVID-19 (denominato anche SARS-CoV-2 o 2019-nCoV) ha letteralmente messo in discussione il normale vivere quotidiano. Identificato per la prima volta a Wuhan (China) nel mese di Dicembre 2019, questo particolare tipo di coronavirus è associato a una sindrome respiratoria acuta grave, i cui sintomi (quando presenti) variano da una più (come anosmia e iposmia) o meno (come cefalea, astenia, diarrea, vomito) specificità, fino alla morte nei casi più gravi. La principale diffusione tramite *aerosol* e *droplet* e il variabile periodo di incubazione (da uno a quattordici giorni)¹ ha comportato la messa in atto di meccanismi contro la diffusione con conseguenze sul piano socio-economico mondiale²: la velocità di diffusione, accentuata dal flusso

¹ <<https://www.salute.gov.it/portale/nuovocoronavirus/homeNuovoCoronavirus.jsp>>, 06.11.2021.

² Nicola *et al.* 2020.

continuo e dinamico della rete globale, ha concesso a questa pandemia lo status di fenomeno senza precedenti, tale da esigere analisi che possono fruire degli accadimenti simili del passato a patto però di non sfociare in una forzata uguaglianza e ripetibilità degli interventi³.

Una conseguenza sostanzialmente immediata è riscontrabile nello scardinamento di paradigmi comunicativi nonché dell'organizzazione di un quotidiano ben consolidato. In accordo alle dichiarazioni dell'Organizzazione Mondiale della Sanità⁴, al fine di prevenire o quanto meno contenere l'andamento dei contagi senza compromettere il benessere globale si è cercato di promuovere tra i cittadini/consumatori tipologie di mobilità individuale in grado di garantire forme di distanziamento che potessero preservare lo stato di salute del singolo, privilegiando gli spostamenti a piedi e l'utilizzo della bicicletta. Una delle conseguenze di siffatta esigenza riorganizzativa ha trovato concretizzazione, alle diverse scale geografiche, in un processo di *street reallocation*, investigato, ad esempio, in uno studio di Fisher e Winters⁵ su tre città del Canada (Halifax, Kelowna, Victoria). Ponendo l'attenzione sulla relazione tra la variabile socio-demografica e i cambiamenti in termini di mobilità e accessibilità, gli autori rilevano, nelle tre città analizzate, la creazione di uno spazio patio attraverso la chiusura di alcune parti delle strade centrali, con l'obiettivo di creare delle temporanee aree di sosta e traffico pedonale nel rispetto del distanziamento; a ciò si aggiunge una chiusura totale di alcune strade per il raggiungimento di parchi e spazi ricreativi a Victoria e la creazione di spazi accessibili a livello locale a Halifax, attraverso anche il supporto di segnaletiche per il riconoscimento delle aree condivise. Halifax, in particolare, si dimostra la realtà con la migliore risposta, adibendo oltre 16 Km a una strada a scorrimento lento, circa 620 m per lo scorrimento pedonale e circa 400 m per uno spazio patio, il tutto potenziando le funzionalità comunicative tramite un sito web e un approccio partecipativo per il coinvolgimento dei residenti.

Simili interventi associati a tecnologie di supporto per l'eliminazione del contatto fisico con gli oggetti (come i segnali pedonali automatizzati nel caso di Victoria) si scontrano, in ogni caso, con la possibilità di un piano non omogeneo in termini socio-demografici, essendo comunque facile cadere nel privilegio delle aree centrali (più reattive all'introduzione dei cambiamenti) a scapito di quelle più marginali ma con una maggiore presenza di bambini e persone della terza fascia di età; non vanno, inoltre, sottovalutate le problematiche relative alle possibilità nonché ai costi di spostamento, che comportano uno scarto notevole tra chi possiede o meno i supporti fisici ed economici necessari

³ De Vecchis 2020.

⁴ <<https://www.euro.who.int/en/health-topics/health-emergencies/coronavirus-covid-19/publications-and-technical-guidance/environment-and-food-safety/moving-around-during-the-covid-19-outbreak>>, 06.11.2021.

⁵ Fisher, Winters 2021.

all'accesso alle aree di soddisfacimento dei bisogni personali. Ciò apre le porte a una riflessione su un intervento maggiormente localizzato che, d'altronde, risponde a una manifestata esigenza da parte delle persone, durante il periodo di *lockdown*, di spostare temporaneamente la propria residenza nelle seconde case lontane dal contesto urbano, mettendo in atto un processo soggettivo per la fruizione di ampi spazi all'aperto (privati e pubblici) che consentirebbero l'accesso a un contesto idoneo al benessere sia mentale che fisico.

Graziano riconosce nella pandemia un «back-to-the-village-movement»⁶ come conseguenza di un necessario aggiornamento dei modi di intendere la spazialità e temporalità dell'individuo: si tratta, quindi, di concretizzare una nuova relazione tra l'urbano e il non-urbano (comprendente il periurbano e il rurale) quale risposta compatibile al nuovo flusso umano, delineatosi attraverso opportune norme di distanziamento sociale e di rivisitazione delle pratiche lavorative, fenomeni che, a loro volta, hanno compromesso la distinzione standard tra il dominio pubblico e quello privato. Di conseguenza, si ritiene indispensabile una messa in atto dell'«utilità sociale dell'investigazione geografica»⁷ attraverso un'analisi della riorganizzazione dello spazio domestico nel periodo di pandemia, in quanto fondamentale per opportuni piani di riorganizzazione urbana come effetto collaterale, nonché per la messa in atto di interventi sostenibili⁸.

2. *Lo spazio domestico come ri-definizione*

Lo spazio domestico è il risultato di una dichiarata separazione tra la sfera pubblica e quella privata. In particolare, ciò che è domestico si delinea tramite un confine che vieta l'accesso agli *outsiders* a spazi tanto interni quanto esterni: la casa è, infatti, concretizzazione estrema di un concetto identitario che, attraverso mura e recinzioni, si inserisce a pieno titolo tra i mezzi comunicativi dell'individuo, contribuendo alla prossemica nello stabilire opportune distanze tra ciò che è privato e ciò che è, invece, condivisibile.

L'interesse della geografia umana per gli spazi domestici risiede nell'identificazione del domestico in un paesaggio che sfrutta elementi quali la disposizione e la strutturazione (per esempio, la suddivisione delle stanze di una casa) per veicolare un preciso codice culturale, testimonianza delle modalità di vivere in un determinato ambiente condiviso con gli altri conspecifici⁹: è indispensabile, dunque, analizzare il rapporto uomo-paesaggio (incluso quel-

⁶ Graziano 2021, p. 80.

⁷ Casti 2020, p. 62.

⁸ Acheampong, Anokye 2013; Saaty, De Paola 2017.

⁹ Collignon, Staszak 2003; Collignon 2010.

lo domestico, appunto) per comprendere, a partire dal secondo, la specificità storica del primo.

In accordo a Del Giudice e collaboratori¹⁰, pochissimi studi si sono occupati dell'impatto di una pandemia sul mercato immobiliare, citando ad esempio lo studio di Wong¹¹ del 2008 sugli effetti negativi della precedente sindrome respiratoria acuta grave (SARS), che ha comportato una diminuzione dei prezzi fino al 3%. Nel caso della pandemia di COVID-19, l'interesse non ricade solo sulle ripercussioni incidenti sulla vendita di per sé, quanto piuttosto sulle modifiche di richiesta su un mercato che, per via della portata dell'evento, può considerarsi a tutti gli effetti "nuovo". Un ruolo fondamentale e pionieristico è giocato dallo *smart working*, ossia la possibilità di lavorare da casa¹²: ciò consentirebbe ai lavoratori di cambiare la propria residenza senza ripercussioni sul posto di lavoro, con conseguenze sui prezzi del mercato immobiliare a scapito, come si vedrà, delle aree metropolitane¹³.

La sensibilità nei confronti della rivisitazione degli spazi abitativi è presente anche in argomentazioni di intervento più eterogeneo. In risposta alle strategie di salute pubblica associate ai contesti urbani, Capolongo e collaboratori¹⁴ propongono una serie di azioni a immediato e medio-lungo termine con l'obiettivo di integrare le necessità urbane nonché strutturali a un contesto ambientale che esige la distanza fisica e, dunque, la prevenzione della diffusione del contagio. La digitalizzazione dei contenuti, l'introduzione delle tecnologie *smart* e lo sviluppo di nuove opportunità di accesso alle offerte turistiche sono inserite nelle azioni da concretizzare nell'immediato: si tratta di sfruttare le potenzialità delle *embedded technologies* nella regolazione di una nuova spazialità che, in un certo modo, rivoluziona l'idea di condivisione e di urbano stesso, coinvolgendo i cittadini stessi nella *governance* urbana¹⁵. A ciò si associa la proposta di un piano di servizi di vicinato, consentendo alle persone di perseguire uno stile di vita positivo a breve distanza, accedendo a tutti gli strumenti e soddisfacendo le personali necessità in poco tempo, senza allontanarsi eccessivamente dalla propria residenza.

La concretizzazione di una città dalla realtà *smart*, nel caso dell'Italia, potrebbe tuttavia comportare delle ulteriori differenziazioni territoriali: se la trasformazione digitale e sostenibile caratterizza, infatti, le pretese di alcune Regioni del Nord, quelle meridionali condividono le lacune con le aree marginali¹⁶, manifestando problematiche nell'attuazione dei piani precedentemente

¹⁰ Del Giudice *et al.* 2020.

¹¹ Wong 2008.

¹² Agnoletti 2021.

¹³ Althoff *et al.* 2020; Brueckner *et al.* 2021.

¹⁴ Capolongo *et al.* 2020.

¹⁵ Silva 2013.

¹⁶ Graziano 2021.

esposti. Ritornando, però, alle azioni esposte da Capolongo e collaboratori, a siffatto progetto di riqualificazione si affiancano le azioni a medio-lungo termine, più indirizzate alla revisione della progettazione delle abitazioni. Nel rispetto degli interessi del presente lavoro, si sottolinea la dichiarata attenzione¹⁷, da parte degli stessi autori, alle *Housing and Health Guidelines*¹⁸ fornite dall'Organizzazione Mondiale della Sanità, proponendo dunque un *re-design* delle costruzioni e, in particolare, degli spazi domestici. In questo caso, si tratta di evitare l'affollamento, derivante da una scorretta proporzione tra gli utenti, dell'ambiente domestico, aggiornandone la relativa progettazione in termini di suddivisione e dimensione delle stanze; si aggiungono anche considerazioni sugli spazi esterni, trovando un buon compromesso tra le aree interne condivise e quelle esterne adatte al distanziamento e, in generale, alla pratica idonea al mantenimento della salute fisica e sociale dell'individuo. Tali punti comportano, spesso, l'esigenza di un ricollocamento in contesti che possano superare le difficoltà degli spazi ristretti tipici dell'affollamento urbano, sia in termini di strade che di strutturazione delle abitazioni, scegliendo realtà con una minore densità di popolazione¹⁹.

Un cambiamento di percezione dello spazio domestico da parte, in particolare, degli italiani è identificabile nell'aumento di domanda di abitazioni situate in aree meno popolate rispetto ai centri urbani e, soprattutto, dotate di spazi esterni. Lo studio condotto da Guglielminetti e collaboratori²⁰ sulle famiglie italiane si dimostra di notevole rilevanza per la tematica trattata: in particolare, relativamente al periodo della pandemia si evidenzia un aumento della richiesta nel mercato immobiliare nella seconda metà del 2020 e, sebbene sia stata rilevata una crescita abbastanza eterogenea, si registra anche una maggiore ricerca nelle aree classificate come suburbi o rurali. Tra le cause del fenomeno, gli autori sottolineano l'importanza dello *smart working*, che ha necessariamente messo in questione gli spazi domestici pre-pandemici, con particolari ripercussioni su tutti i servizi commerciali costruiti sul flusso lavoro-casa dei *city users*, tipici delle grandi realtà urbane: le previsioni della Cisl Lombardia su Milano, ad esempio, stimano un aumento di oltre cinquecentomila lavoratori in modalità smart a conclusione del periodo di emergenza²¹. Tornando all'analisi di Guglielminetti e collaboratori, particolarmente interessante risulta la raccolta dati svolta per mezzo dei *click* dei potenziali acquirenti: nello specifico, attraverso i dati forniti da Immobiliare.it, è stato possibile monitorare le preferenze dei visitatori dal sito web dell'agenzia immobiliare, tenendo sotto controllo le

¹⁷ Ivi, p. 17.

¹⁸ <<https://apps.who.int/iris/bitstream/handle/10665/276001/9789241550376-eng.pdf>>, 06.11.2021.

¹⁹ Jones, Grigsby-Toussaint 2020; Liu, Su 2021.

²⁰ Guglielminetti *et al.* 2021.

²¹ Tricarico, De Vidovich 2020.

aree geografiche e la tipologia di prodotto; a questi dati, si accostano i contatti rivolti al venditore attraverso gli *advertising* digitali sulla pagina. I risultati sulle tendenze mostrano una divergenza da Marzo 2020²², coincidente con l'inizio delle restrizioni. Considerando il cambiamento della media giornaliera dei *click* attraverso un confronto nel periodo Maggio-Dicembre del 2019 e del 2020, con la fine delle restrizioni del *lockdown* si osserva una diminuzione della ricerca su Milano, Torino e Roma, a vantaggio delle realtà vicine ma meno popolate²³; in accordo ai dati sui contatti, solo negli ultimi mesi del 2020 si osserva una risalita delle ricerche sulle città secondo le tendenze dell'anno precedente²⁴. La ricerca si spinge oltre, permettendo di isolare, oltre alla localizzazione geografica, anche le caratteristiche delle abitazioni, registrando una preferenza per le case unifamiliari provviste di giardino o comunque di uno spazio all'aperto, con un rilancio delle case di dimensioni maggiori a partire da Maggio 2020. È interessante, inoltre, notare la copresenza di quanto affermato con la negativa correlazione tra lo stato di isolamento e l'attività di ricerca immobiliare, dovuta ovviamente alla riduzione degli spostamenti: in accordo agli autori, questo aumenterebbe ancora di più l'importanza della variabile del lavoro da casa, la quale, associata alle regole di distanziamento sociale, ha improvvisamente comportato l'esigenza di rivedere i personali spazi privati²⁵.

Il connubio del lavoro da casa e della ricerca di una tipologia differente di spazio domestico ha avuto delle ripercussioni rivalutative interessanti, in particolare, nel Sud Italia: si parla, infatti, di *south working* proprio per delineare il fenomeno della possibilità di occupare un posto lavorativo presso una realtà del Nord Italia vivendo, però, al Sud. L'indagine svolta dall'Osservatorio Smart Working del Politecnico di Milano²⁶ evidenzia come il 40% dei lavoratori intervistati preferirebbe trasferirsi nel Sud Italia se fosse concesso mantenere il proprio lavoro a distanza²⁷; a siffatto fenomeno dei lavoratori si associa quello degli studenti universitari fuori sede, rientrati nella propria residenza in risposta alla pandemia²⁸. Il ritorno presso i territori di origine e la ricerca di un nuovo spazio abitativo lontano dalla "eccessività demografica" delle grandi città hanno innescato un ripopolamento del Mezzogiorno e una richiesta abitativa al di fuori delle aree metropolitane: le nuove condizioni lavorative si sono concretizzate in un notevole aumento della richiesta di abitazioni lontane

²² Ivi, p. 11.

²³ Ivi, p. 16.

²⁴ Ivi, p. 19.

²⁵ Ivi, p. 27.

²⁶ <<https://www.osservatori.net/it/ricerche/osservatori-attivi/smart-working>>, 14.11.2021.

²⁷ <<https://www.ilgiorno.it/economia/south-working-1.6358108>>, 14.11.2021.

²⁸ In merito agli studenti fuori sede, con lo scoppio della pandemia non solo si è assistito a un flusso dall'alto verso il basso, bensì anche a un aumento dell'attrattività degli Atenei del Centro e del Sud (Bellandi *et al.* 2021).

dalla possibilità di contagio dei grandi contesti urbani, puntando in particolare sul Sud Italia, dotato di opportunità decisamente meno costose rispetto alle città del Nord²⁹.

A conferma di ciò, l'analisi ISTAT³⁰ rileva, nel terzo trimestre del 2020, un aumento delle transazioni per l'abitativo del 2,3% rispetto al terzo trimestre del 2019, con un incremento tendenziale dell'8,9% nel Sud Italia (fig. 1); per le Isole, tuttavia, si rileva un calo (-1,2%), seguendo dunque l'andamento del Centro (-1,6%) ma anche delle città metropolitane (-0,7%).

Si potrebbe supporre, di conseguenza, che a trainare gli Italiani sia un'unione di vantaggi economici e spaziali, privilegiando comunque (come affermato precedentemente) spazi abitativi idonei, innanzitutto, alla riaffermazione di un benessere compatibile con la realtà imposta dalla pandemia. Le minori transazioni registrate fotografano una situazione – tuttora in atto – caratterizzata da un generale attendismo. Aziende e operatori stanno cercando di capire che strada intraprendere nel post-pandemia riguardo alla gestione e alla modalità del lavoro, in relazione soprattutto allo *smart working* che, presumibilmente, in molti continueranno a utilizzare in accordo a modalità differenti. In merito al mercato immobiliare italiano relativo al settore uffici, un'analisi riportata nella seconda metà del 2021 ha registrato una generale diminuzione delle transazioni, prevedendo anche una stabilità dei prezzi delle compravendite e dei canoni delle locazioni come risposta a siffatta “attesa sul da farsi”³¹; per quanto riguarda il mercato immobiliare residenziale, le compravendite attestano, in un confronto tra il primo trimestre del 2021 e del 2020, una variazione del +38,6%, mentre nel 2020 si è registrata, rispetto al 2019, una crescita del volume degli investimenti nelle locazioni, passando da 60 milioni di euro a 370 milioni di euro³².

3. Considerazioni conclusive

Come giustamente osservato da De Vecchis³³, il COVID-19 esige dai geografi una riflessione che sia tanto spaziale quanto temporale. Se la corretta provocazione lanciata dallo studioso è legata alla messa in opera di concetti quali

²⁹ <<https://www.thelocal.it/20201020/reversed-trend-demand-surges-for-property-in-southern-italy-due-to-pandemic/>>, 14.11.2021.

³⁰ <https://www.istat.it/it/files//2021/07/Flash_Mercato_immobiliare_III_trim_2020.pdf>, 14.11.2021.

³¹ <<https://www.idealista.it/news/finanza/investimenti/2021/07/06/154711-mercato-immobiliare-il-futuro-dopo-il-covid-per-tutti-i-settori>>, 30.01.2022.

³² *Ibidem*.

³³ De Vecchis 2020.

la prossimità e la distanza all'interno della dinamica rete della mondializzazione, a sostegno della tematica in tale sede affrontata si esige un approccio che sia innanzitutto crono-geografico³⁴, ricostruendo le dinamiche dell'individuo attraverso le sue possibilità spazio-temporali. Approcci cognitivi come l'ecologia della cultura³⁵ e la nozione di *affordance* di Gibson³⁶ sono solo esempi di un nuovo modo di intendere la relazione individuo-ambiente quale scenario di possibilità di azione, con la conseguenza che il soggetto riuscirà a manifestare il proprio essere-nel-mondo solo attraverso l'identificazione di un ambiente che sia compatibile con le proprie possibilità innanzitutto corporee.

Se il concetto-chiave è la dinamicità dell'abitante, è evidente che le restrizioni della pandemia hanno necessitato una revisione della spazio-temporalità del soggetto, con conseguenze abitative intese in termini strutturali e di geolocalizzazione. Nella ricerca di un accordo con la nuova quotidianità così intesa, la casa, durante il *lockdown*, si trasforma nel luogo principale di espressione: lo spazio e il tempo sono stati riassorbiti dalla stessa, la quale ha inglobato gli istanti lavorativi e di ristoro e i momenti tanto condivisi quanto dediti all'espressione del singolo, tutte priorità che hanno trasformato senz'altro il mercato immobiliare, in particolare quello italiano. L'associazione di parametri come gli spazi aperti e i feedback sensoriali (come quelli visivi e sonori) di tipo naturale alla salute fisico-mentale ha comportato evidenti considerazioni nel settore dell'organizzazione degli spazi domestici³⁷, a favore anche di una ritrovata attrattività verso le realtà meridionali.

La ricerca pubblicata dall'ufficio studi della piattaforma Idealista³⁸ registra, considerando il periodo da Gennaio a Ottobre 2020, un incremento delle case in affitto principalmente nel Centro-Sud, dunque a scapito di città come Bologna (-29%) e Milano (-31%) e a favore di realtà come Brindisi (+60%), Crotone (+58%), Vibo Valentia (+56%), e Agrigento (+39%); anche per quanto riguarda le domande di vendita, tra le prime dieci province per incremento si riscontrano diverse realtà del Sud e delle isole (fig. 2). L'andamento delle statistiche sembra riconoscere nel fenomeno analizzato un potenziale effetto di riequilibrio territoriale, che tuttavia necessita un'indagine capace di afferrare i meccanismi utili a una visione prospettica, sfruttando gli elementi a disposizione per predisporre il flusso italiano a una tendenza che non si esaurisca in fretta, slacciandosi dallo stato pandemico. Si tratta, in sostanza, di accogliere

³⁴ Hägerstrand 1970.

³⁵ Ingold 2001.

³⁶ Gibson 1979.

³⁷ Zarrabi *et al.* 2021.

³⁸ <<https://www.idealista.it/news/immobiliare/residenziale/2020/10/20/151371-il-covid-ribalta-la-geografia-della-domanda-abitativa-piu-interesse-al-sud>>, 14.11.2021; <https://www.ilsole24ore.com/art/il-covid-inverte-trend-cresce-domanda-casa-sud-ADwmhBx?refresh_ce=1>, 14.11.2021.

il “nuovo individuo” per donargli il giusto paesaggio, distribuendo soluzioni in grado di soddisfarlo anche in futuro:

Se è vero che lo spazio vissuto rappresenta il nostro divenire e il nostro essere individui all'interno della società, ogni variazione che influisce su di esso determina uno sconvolgimento in termini fisici, psicologici e relazionali. L'uomo vive nel territorio e il territorio è plasmato, nel bene e nel male, dall'uomo. In particolare, eventi come le pandemie costringono l'uomo a confrontarsi con un nemico subdolo in grado di minare le certezze acquisite, poiché viene messo tutto in discussione, dai rapporti sociali di vita quotidiana a quelli economici, e innescata, a sua volta, la ridefinizione di libertà personali e collettive³⁹.

In accordo ad Alderighi⁴⁰, la pandemia ha comportato dei cambiamenti economici strutturali riassumibili in tre punti: la percezione dell'interazione a distanza, la rivisitazione di quest'ultima attraverso un confronto con il contesto digitale e, non da ultimo, l'approccio percettivo a tutto ciò che può essere racchiuso sotto il termine “naturale”. Se i primi due punti includono considerazioni già precedentemente indagate attraverso lo *smart working* e i correlati flussi delle richieste sul mercato immobiliare, il terzo cambiamento riflette non solo una riscoperta della salute fisica nell'abbracciare spazi ampi e verdi, bensì una nuova consapevolezza di una salute più generale, o meglio, non solo umana.

Quanto appena dichiarato, unito alle riflessioni sulla notevole differenza di contagio tra i grandi centri urbani e le aree periferiche, apre le porte a una considerazione che si serve di due concetti solo con l'obiettivo di allacciarli in un'unica, globale provocazione: tali parole-chiave sono l'urbanizzazione e l'Antropocene.

Per quanto riguarda l'urbanizzazione, si parla della concretizzazione di un modo umano di intendere la quotidianità sia sociologicamente che geograficamente: i primi, grandi agglomerati urbani della rivoluzione industriale, ad esempio, rappresentavano l'esigenza di offrire ai lavoratori una residenza non lontana dalle industrie, svolta mantenuta -seppur con dovute, storiche differenze- anche nel pieno dell'età fordista. L'entrata in scena della pandemia, tuttavia, sembra coltivare quesiti e risposte diverse, facendo leva sulle possibilità tecnologiche che consentirebbero uno svolgimento delle attività individuali e collettive anche nel rispetto di distanze maggiori; eppure, le possibilità delle *smart technologies* non sono sufficienti a spiegare siffatta inversione di rotta. In un certo senso, si sente quasi rievocare il modello di città concepito da Frank Lloyd Wright nel 1932: la Broadacre City⁴¹ rappresenta, infatti, una proposta di urbanizzazione a bassa densità di popolazione e rispettosa dei requisiti della sostenibilità, attraverso un accesso ai servizi comodo ma non esonerato dal

³⁹ Zignale 2020, p. 321.

⁴⁰ Alderighi 2021.

⁴¹ Wright 1932.

controllo dell'inquinamento inteso a trecentosessanta gradi (incluso, ad esempio, il traffico automobilistico) e dalla disponibilità di spazi verdi e ampi contesti abitativi⁴². Si potrebbe affermare che tale utopia rispecchi con notevole intensità le aspettative spazio-temporali dell'individuo pandemico.

Si tratta, in pratica, dell'inserimento dell'operato umano all'interno delle pretese dell'ambiente, il quale non esita a fornire risposte compatibili spesso con vigorosa intensità, come confermato dalla pandemia. La portata del COVID-19 è probabilmente già messa in chiaro dalla definizione di *sindemia* proposta da Singer⁴³ nel secolo scorso: trattasi, brevemente, dell'entrata in scena di una correlazione tra la pandemia e altri fattori (come la povertà e l'inquinamento) tale da compromettere la solidità nonché efficacia di un'analisi del rapporto individuo-ambiente che non sia a tutti gli effetti sistemica. Ciò comporta aprire gli occhi di fronte alla consapevole definizione di malattia infettiva quale risposta dell'ambiente naturale al percorso intrapreso dagli esseri umani su scala globale⁴⁴. A sostegno della definizione di Singer e, allo stesso tempo, della rete della vita su cui Capra⁴⁵ ha costruito da tempo il filtro di un'onesta analisi fisica, Zamberlan⁴⁶ mette in campo le riflessioni della bioeconomia per corroborare il riconoscimento, nella Terra, di un sistema complesso, capace dunque di ricorrere a cicli retroattivi per un'autoregolazione di cui l'uomo, volente o non volente, sostiene il peso. Tale ciclicità interattiva, nel rispetto della complessità, esige un'invarianza di scala, abbracciando dunque la consapevolezza di come un intervento globale possa confermare la portata del cambiamento a partire da dinamiche effettuate, innanzitutto, su microscala. È qui che entra in gioco la chiave dell'Antropocene, concetto che Zamberlan invita ad abbandonare nella definizione classica coniata da Crutzen e Stoermer: la preoccupazione odierna-pandemica concede, infatti, delle riflessioni su un possibile eccessivo antropocentrismo, cieco a predizioni e risoluzioni efficienti. Meschiari⁴⁷, ad esempio, unisce le considerazioni sull'Antropocene a riflessioni anticipate da altri fenomeni (come il riscaldamento globale), che, però, non sono stati sufficientemente forti da mandare in crisi l'immaginario umano con lo stesso impatto disarmante del COVID-19. L'Antropocene è il mondo dell'*homo technologicus*, che si fa esso stesso veicolo del fenomeno di portata globale attraverso le possibilità di intervento sul naturale che si consolidano, innanzitutto, nel requisito della continua accelerazione che caratterizza l'Antropocene stesso⁴⁸.

⁴² Cutini, Rusci 2020.

⁴³ Singer 2009.

⁴⁴ Sansonetti 2020.

⁴⁵ Capra 2014.

⁴⁶ Zamberlan 2020.

⁴⁷ Meschiari 2021.

⁴⁸ Lo Giudice 2020.

La «malattia dell'Antropocene»⁴⁹ si traduce in un collasso ambientale che è anche della specie umana, se non fermato da opportuni cambiamenti di rotta: tale potere spetta proprio a un nuovo periodo storico che si traduce, soprattutto, in un rinnovato “fare urbano”, che parte da un dialogo costruttivo tra l'uomo e l'ambiente, senza che il primo, peccando di antropocentrismo anacronistico, finisca per fissare la propria immagine allo specchio, sordo ai richiami del sistema. Si auspica, in conclusione, un intervento che riconosca nel ripopolamento demografico né un fenomeno transitorio (legato al solo problema pandemico), né un motivo per accentuare il divario tra l'urbano e il non urbano: si tratta, invece, di afferrare siffatto nuovo, generale spazio vissuto, attraverso un'opportuna visione sistemica che riconosca nelle variegate possibilità territoriali italiane una nuova e unica *smartness* sostenibile, in grado di mostrare le proprie peculiarità vantaggiose anche a pandemia conclusa.

Riferimenti bibliografici / References

- Acheampong R.A., Anokye P.A. (2013), *Understanding Households' Residential Location Choice in Kumasi's Peri-Urban Settlements and the Implications for Sustainable Urban Growth*, «Research on Humanities and Social Sciences», 3, n. 9, pp. 60-70.
- Agnoletti C. (2021), *La città in era (post) covid: tra tendenze centrifughe e cambiamenti funzionali*, «EyesReg», 11, n. 3, pp. 74-80.
- Alderighi M. (2021), *Il post pandemia: l'effetto di lungo termine sulle attività economiche*, «EyesReg», 11, n. 3, pp. 110-113.
- Althoff L., Eckert F., Ganapati S., Walsh C. (2020), *The City Paradox: Skilled Services and Remote Work*, CESifo Working Paper, n. 8734.
- Bellandi M., Mariotti I., Nisticò R. (2021), *Città nel Covid: Centri urbani, periferie e territori alle prese con la pandemia*, Roma: Donzelli editore.
- Brueckner J., Kahn M.E., Lin G.C. (2021), *A New Spatial Hedonic Equilibrium in the Emerging Work-from-Home Economy?*, National Bureau of Economic Research Working Paper, n. 28526.
- Capolongo S., Rebecchi A., Buffoli M., Apolloni L., Signorelli C., Fara G.M., D'Alessandro D. (2020), *COVID-19 and Cities: from Urban Health Strategies to the Pandemic Challenge. A Decalogue of Public Health Opportunities*, «Acta Biomed» 91, n. 2, pp. 13-22.
- Capra F. (2014), *La rete della vita. Perché l'altruismo è alla base dell'evoluzione*, Milano: BUR.

⁴⁹ David *et al.* 2021.

- Casti (2020), *Geografia a “vele spiegate”*. *Analisi territoriale e mapping riflessivo sul COVID-19 in Italia*, «Documenti Geografici», 1, pp. 61-83.
- Collignon B. (2010), *Domestic Spaces and Cultural Geography*, in *Percorsi di geografia. Tra cultura, società e turismo*, a cura di L. Mercatanti, Bologna: Pàtron, pp.131-142.
- Collignon B., Staszak J.F. (2003), *Espaces domestiques - construire, habiter, représenter*, Paris: Bréal.
- Cutini V., Rusci S. (2020), *Il contagio urbanistico. Effetti temporanei e permanenti del Covid-19 sulla città*, «UrbanisticaTre», Aprile 2020.
- David P., Le Dévédec N., Alary A. (2021), *Pandemics in the Age of the Anthropocene: Is ‘Planetary Health’ the Answer?*, «Global Public Health», 16, n. 8-9, pp. 1141-1154.
- De Vecchis G. (2020), *Esiti della pandemia sulla rimodulazione spazio-temporale*, «Documenti Geografici», 1, pp. 97-107.
- Del Giudice V., De Paola P., Del Giudice F.P. (2020), *COVID-19 Infects Real Estate Markets: Short and Mid-Run Effects on Housing Prices in Campania Region (Italy)*, «Social Sciences», 9, n. 114.
- Fisher J., Winters M. (2021), *COVID-19 Street Reallocation in Mid-sized Canadian Cities: Socio-spatial Equity Patterns*, «Canadian Journal of Public Health. Revue canadienne de santé publique», 112, n. 3.
- Gibson J.J. (1979), *The Ecological Approach to Visual Perception*, New York-London: Psychology Press & Routledge Classic Editions.
- Graziano T. (2021), *Smart Technologies, Back-to-the-Village Rhetoric, and Tactical Urbanism: Post-COVID Planning Scenarios in Italy*, «International Journal of E-Planning Research», 10, n. 2, pp. 80-93.
- Guglielminetti E., Loberto M., Zevi G., Zizza R. (2021), *Living on my Own: the Impact of the Covid-19 Pandemic on Housing Preferences*, «Bank of Italy Occasional Papers», n. 627.
- Hägerstrand T. (1970), *What about People in Regional Science?*, «Papers of the Regional Science Association», XXIV, pp. 8-21.
- Idealista (2020), <<https://www.idealista.it/>>, 14.11.2021, 30.01.2022.
- Il giorno (2021), <<https://www.ilgiorno.it/>>, 14.11.2021.
- Il Sole 24 ore (2020), <<https://www.ilsole24ore.com/>>, 14.11.2021.
- Ingold T. (2001), *Ecologia della cultura*, Roma: Meltemi.
- Istituto Nazionale di Statistica - ISTAT (2021), <<https://www.istat.it/>>, 14.11.2021.
- Jones A., Grigsby-Toussaint D.S. (2020), *Housing Stability and the Residential Context of the COVID-19 Pandemic*, «Cities & Health», <<https://doi.org/10.1080/23748834.2020.1785164>>, 04.05.2022.
- Lo Giudice A. (2020), *Antropocene e giustizia climatica: l'importanza di un'etica della responsabilità*, «Teoria e Critica della regolazione sociale», 2, pp. 109-127.
- Liu S., Su Y. (2021), *The Impact of the COVID-19 Pandemic on the Demand for Density: Evidence from the U.S. Housing Market*, «Economics Letters», 207, <<http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3661052>>, 04.05.2022.

- Meschiari M. (2021), *Geografie del collasso. L'Antropocene in 9 parole chiave*, Prato: Piano B Edizioni.
- Ministero della Salute, <<https://www.salute.gov.it>>, 06.11.2021.
- Nicola M., Alsafi Z., Sohrabi C., Kerwan A., Al-Jabir A., Iosifidis C., Agha M., Agha R. (2020), *The Socio-economic Implications of the Coronavirus Randemic (COVID-19): A Review*, «International Journal of Surgery», 78, pp. 185-193.
- Osservatori Digital Innovation (2021), <<https://www.osservatori.net>>, 14.11.2021.
- Saaty T.L., De Paola P. (2017), *Rethinking Design and Urban Planning for the Cities of the Future*, «Buildings», 7(3), n. 76.
- Sansonetti P.J. (2020), *COVID-19, Chronicle of an Expected Pandemic*, «EMBO Molecular Medicine», 12, <<https://doi.org/10.15252/emmm.202012463>>, 04.05.2022.
- Silva C.N. (2013), *Open Source Urban Governance: Crowdsourcing, Neogeography, VGI, and Citizen science*, in *Citizen E-Participation in Urban Governance: Crowdsourcing and Collaborative Creativity*, a cura di C.N. Silva, IGI Global, pp. 1-18.
- Singer M. (2009), *Introduction to Syndemics: A Systems Approach to Public and Community Health*, San Francisco: Jossey-Bass.
- The Local (2020), <<https://www.thelocal.it/>>, 14.11.2021.
- Tricarico L., De Vidovich L. (2020), *Economie di prossimità post Covid-19. Riflessioni con alcuni riferimenti al contesto urbano italiano*, «Impresa Sociale», 2, pp. 84-96.
- Wong G. (2008), *Has SARS Infected the Property Market? Evidence from Hong Kong*, «Journal of Urban Economics», 63, n. 1, pp. 74-95.
- World Health Organization (2018), <<https://www.who.int>>, 06.11.2021.
- World Health Organization - Regional Office for Europe (2021), <<https://www.euro.who.int/>>, 06.11.2021.
- Wright F.L. (1932), *The Disappearing City*, New York: W.F. Payson.
- Zamberlan S. (2020), *La fine dell'antropocene? Dalla pandemia alla presa di coscienza della Terra come sistema complesso*, «Economia e Ambiente», XXXIX, n. 1, pp. 3-9.
- Zarrabi (2021), *COVID-19 and Healthy Home Preferences: The Case of Apartment Residents in Tehran*, «Journal of Building Engineering», 35 102021.
- Zignale M. (2020), *Lo spazio vissuto tra mobilità e restrizioni da COVID-19*, «Documenti Geografici», 1, pp. 321-330.

Appendice

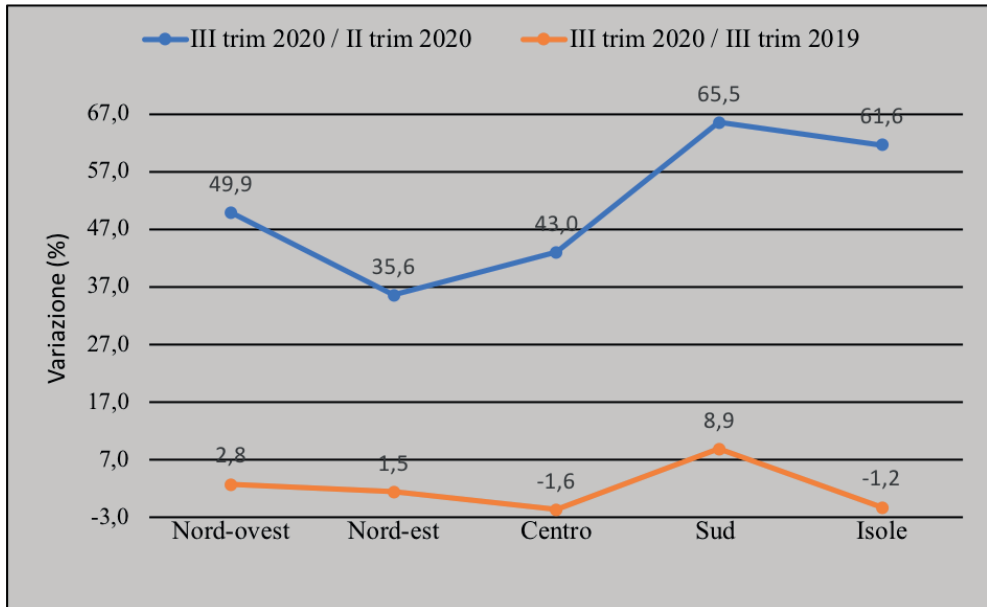


Fig. 1. Compravendita di unità immobiliari a uso abitazione e accessori, considerando le variazioni congiunturali (terzo trimestre 2020 / secondo trimestre 2020) sugli indici destagionalizzati e tendenziali (terzo trimestre 2020 / terzo trimestre 2019) sugli indici grezzi (Fonte: ISTAT)

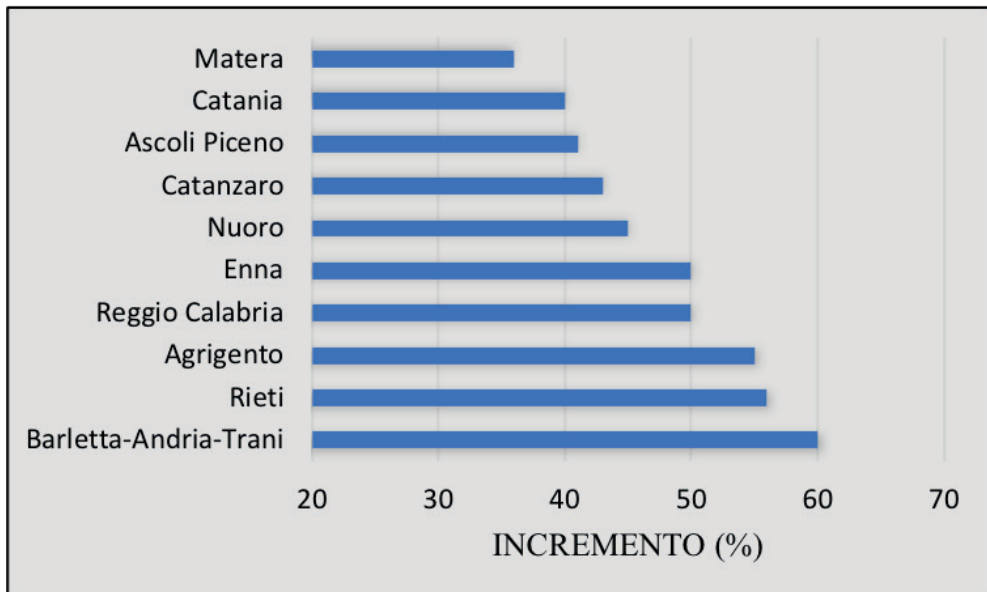


Fig. 2. Le dieci province con il maggiore incremento della domanda di vendita da gennaio a ottobre 2020 (Fonte: Idealista)

JOURNAL OF THE DIVISION OF CULTURAL HERITAGE
Department of Education, Cultural Heritage and Tourism
University of Macerata

Direttore / Editor
Pietro Petroroia

Co-direttori / Co-editors

Tommy D. Andersson, Elio Borgonovi, Rosanna Cioffi, Stefano Della Torre,
Michela di Macco, Daniele Manacorda, Serge Noiret, Tonino Pencarelli,
Angelo R. Pupino, Girolamo Sciuillo

Texts by

Diego Borghi, Valentina Borniotto, Quentin Brouard-Sala,
Andrea Carnevali, Maria Luisa Catoni, Sonia Cavicchioli, Chiara Cecalupo,
Luca Ciancabilla, Antonino Crisà, Elena Dai Prà, Andrea D'Andrea, Federica
Epifani, Begoña Fernandez Rodríguez, Fabrizio Ferrari, Nicola Gabellieri,
Camilla Giantomaso, Rosalina Grumo, Antonietta Ivona,
Denise La Monica, Rosario Lancellotti, Luciana Lazzeretti, V.K. Legkoduh,
Ruben Camilo Lois Gonzalez, Lucrezia Lopez, Sonia Malvica,
Patrizia Miggiano, Angel Miramontes Carballada, Enrico Nicosia,
Sara Nocco, Paola Novara, Sharon Palumbo, Miguel Pazos Otón,
Pietro Petroroia, María de los Ángeles Piñeiro Antelo, Fabio Pollice,
Carmelo Maria Porto, Donatella Privitera, Pier Ludovico Puddu,
Katia Ramponi, Antonella Rinella, Marina Sabatini, Ilaria Sanetti,
Nicola Scanu, Giusy Sola, Emanuela Stortoni, Hakan Tarhan,
Yeşim Tonga Uriarte.

<http://riviste.unimc.it/index.php/cap-cult/index>

