

Abitare oltre la proprietà

Abitare oltre la proprietà

Torino, Novembre 2018

Contratto di Ricerca

Sidief

Centro Interdipartimentale FULL, Politecnico di Torino

Responsabile scientifico

Matteo Robiglio

Coordinamento

Nicola Russi

Ricerca condotta da:

Federico Coricelli, Matteo Robiglio, Nicola Russi

Collaboratori

Lorenzo Rabagliati, Giulia Ravera

Progetto grafico

Federico Coricelli

La presente ricerca è stata realizzata con il contributo di Sidief. Un particolare ringraziamento a Carola Giuseppetti e Ernesto Casara.

ISBN 978-88-85745-30-8

«Society is rapidly tending towards hotel life»

Putnam's Magazine, 1853



POLITECNICO
DI TORINO

Future
Urban Legacy
Lab

La città contemporanea presenta nuove e molteplici forme d'abitazione temporanea, alcune delle quali rimangono ancora inesplorate nell'ambito del contesto italiano.

L'obiettivo di questa ricerca è quello di fornire una prima investigazione a scala globale sulla più ampia offerta di forme non tradizionali di residenza in affitto. Nuove tipologie d'abitazione che ad una più attenta osservazione consentono di rintracciare differenti modelli generatori. Da un lato l'hotel e la stanza progettata su principi antropometrici, dall'altro lato l'unità abitativa normata dagli standard.

Da ciò emerge un più ampio spettro di condizioni spaziali a cavallo tra privacy e dimensione collettiva, che amplificano e mettono in crisi la dicotomia classica tra pubblico e privato.

Indice

1. L'affitto in Italia

Proprietà e affitto in Italia	10
Confronto tra Italia ed Europa	12
Potenziale	14
<i>L'alloggio in affitto:</i>	16
<i>Casa diminuita o albergo aumentato?</i>	

2. Dalla camera alla città

Origini	24
Campioni	28
Campioni: modelli distributivi	30
Campioni: unità abitativa spazi condivisi	32
<i>Modelli di housing temporaneo</i>	34

3. Rentscape

Dalla privacy allo spazio pubblico	38
Casa come prodotto	40
Offerta globale	42
Elementi della privacy	44
Elementi della condivisione	62
Indice <i>Rentscape</i>	80

<i>Modelli di case modelli di città</i>	82
---	----

4. Sei città per sei domande

Sei realtà differenti	88
Guida	90
Superficie media <i>affordable</i>	92
Casi studio vs superficie <i>affordable</i>	94
New York	96
1_Ollie Carmel Place	98
Frankfurt	100
2_iPartment	102
Tokyo	104
3_Codan Shinonome Canal Court	106
Philadelphia	108
4_Bridge on Race	110
Dubai	112
5_Bluwaters	114
Huningue (Basilea)	116
6_La Dunette	118
Tassonomia dei casi	120
Spazi e servizi	122
Fonti	127

1.

L'affitto in Italia

Proprietà e affitto in Italia

L'Italia è un paese di proprietari.

A partire dagli anni '60 l'accesso alla casa è stato garantito da politiche che incoraggiavano l'acquisto del bene casa come stabilizzatore sociale.

In questo contesto, la locazione diviene uno stadio transitorio per il passaggio alla proprietà, o l'unica alternativa per chi non può permettersi una casa.

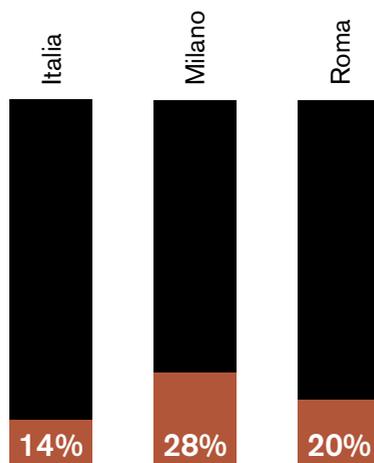
In realtà la storia urbana delle metropoli e delle città ad alta densità, mostrano come l'affitto sia una componente fondamentale per ospitare una popolazione in transito ed in continuo ricambio, vitale per alcuni settori dell'economia.

Le statistiche su base nazionale mostrano l'affitto come titolo di godimento accessibile per la

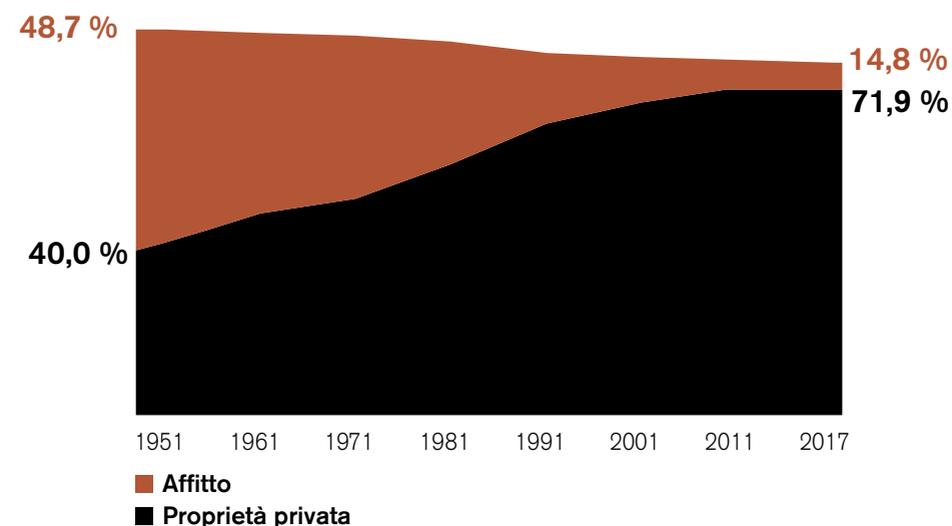
maggioranza della popolazione: in media i 9 milioni di affittuari italiani spendono 400€ per l'affitto (14% del salario medio). Tuttavia, i dati riguardanti città come Milano o Roma mostrano un mercato dell'affitto molto competitivo ed una popolazione degli affittuari superiore alla media nazionale.

La dimensione media dell'alloggio in locazione in Italia è di circa 70m²

A Milano la quota di abitanti in affitto equivale al doppio della media nazionale



Il grafico mostra come le realtà urbane di Milano e Roma abbiano una quota di abitanti in affitto superiore alla media nazionale. Fonti: ISTAT.



Il grafico mostra come a partire dagli anni '60 la proprietà privata sia divenuta il titolo di godimento prevalente in Italia. Fonte: ISTAT, Housing Europe

Confronto tra Italia ed Europa

La proporzione tra proprietari ed affittuari in Europa non si discosta troppo dai numeri italiani: 71% contro 17%.

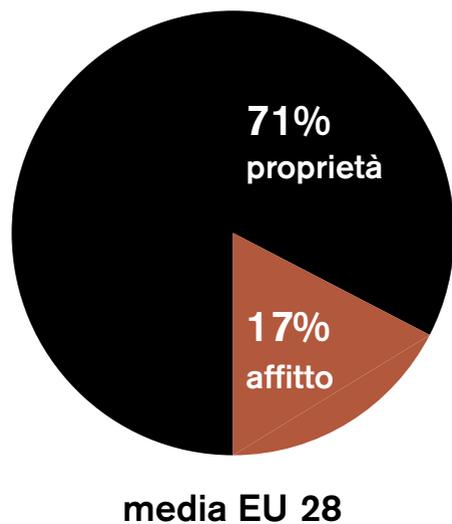
Questa media è influenzata notevolmente dai paesi dell'est, dove la redistribuzione degli alloggi post-socialista è avvenuta mediante il trasferimento di proprietà dallo Stato ai singoli.

Le uniche eccezioni europee in cui l'affitto rappresenta un'alternativa rilevante rispetto alla proprietà sono i paesi del nord Europa. La Germania, per particolari condizioni politiche, ha addirittura una divisione equa dei due

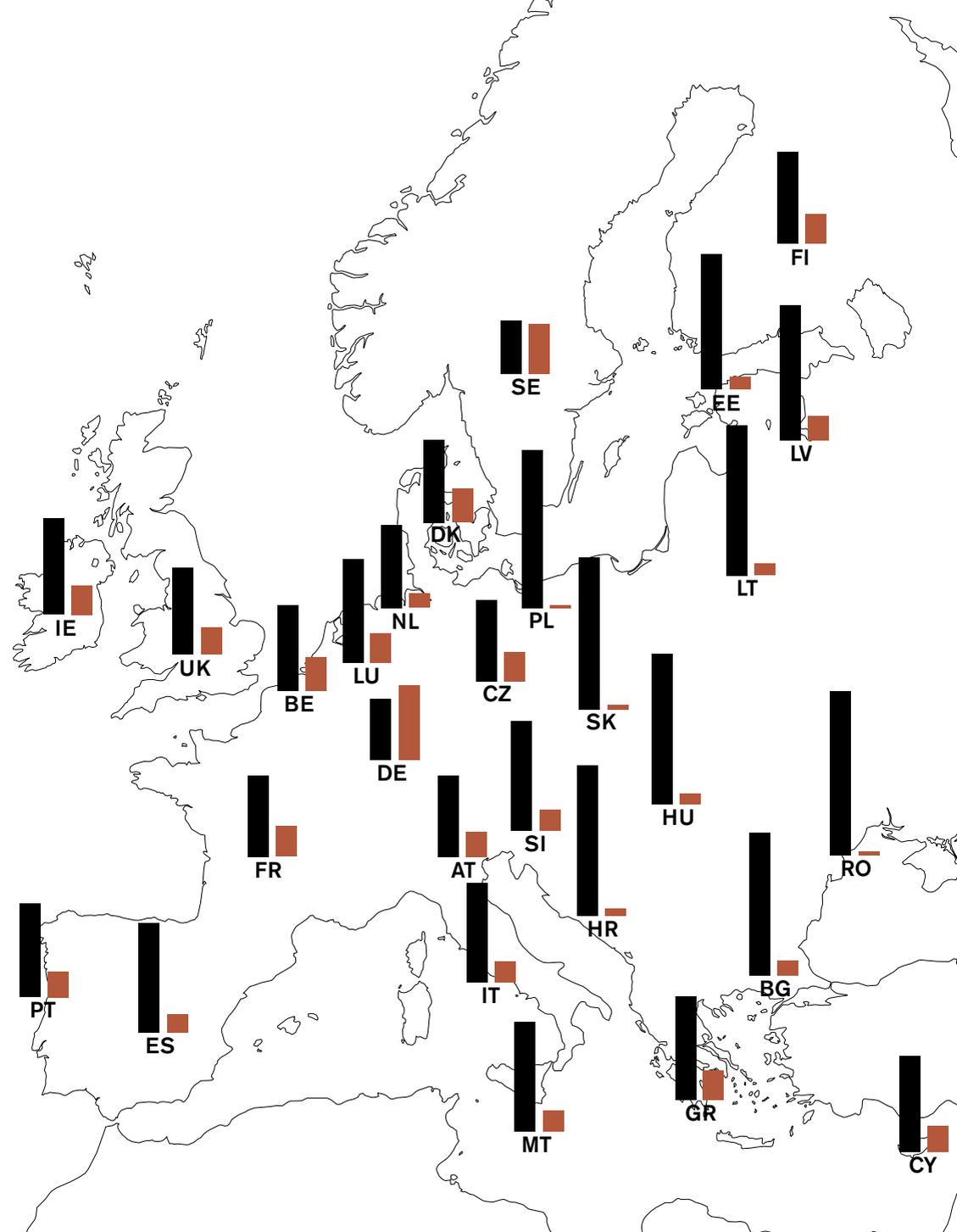
titoli di godimento.

In generale, si può affermare che il livello di osservazione da cui guardare il fenomeno sia quello delle città rispetto a quello delle medie nazionali. La città è il luogo in cui l'agglomerazione di economie, migrazioni, turismo ed opportunità da luogo alle sperimentazioni e sull'offerta di housing costruito e pensato per l'affitto.

In Europa il titolo di godimento preferenziale è la proprietà privata a prescindere dai differenti contesti



Il grafico mostra la media europea dei titoli di godimento principali. Fonte: Housing Europe



La mappa mostra la proporzione tra proprietari ed affittuari in Europa. Fonte: Housing Europe

Potenziale

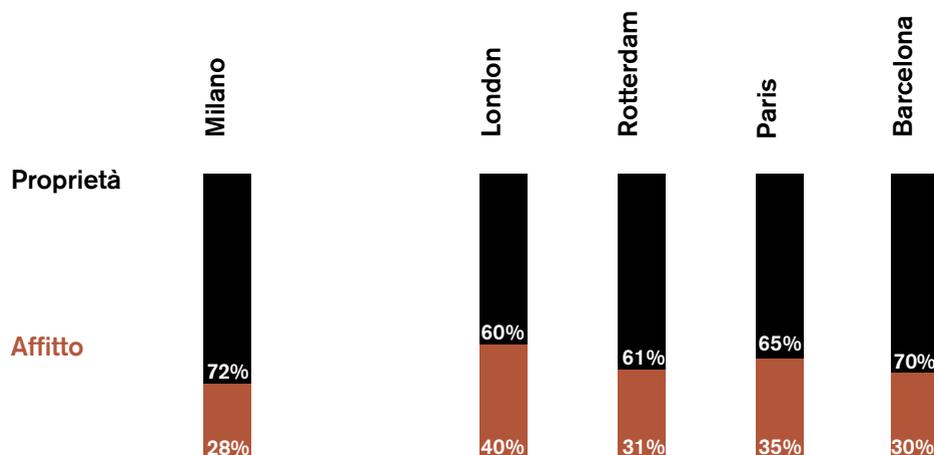
Analizzando le principali metropoli ed agglomerati urbani si ottiene una quota maggiore di affittuari sul mercato privato, ed in alcuni casi anche di affitto sociale.

Nel contesto Italiano, Milano non fa eccezione rispetto alla dinamica europea in cui la metropoli è il luogo in cui l'offerta di casa in affitto si esprime su un mercato denso ed altamente competitivo.

Milano è anche la città con il reddito pro capite più alto di Italia (numero). Tuttavia, l'alloggio economicamente sostenibile per questo reddito corrisponderebbe a poco più di 30m². Attualmente la superficie media di mercato dell'unità in affitto è di circa 70m². Le ragioni di questo scarto sono

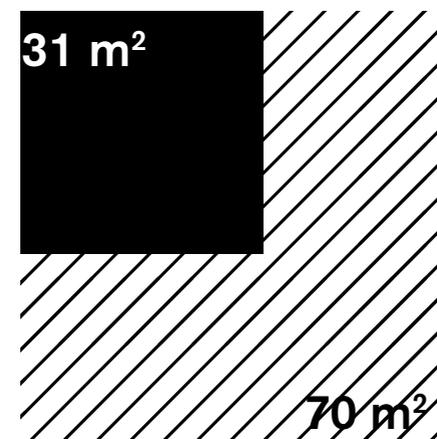
molteplici ed imputabili a questioni di ordine sociale ed economico che esulano lo spazio di questa ricerca. Si può però asserire che esiste uno spazio di manovra per ripensare ad una ottimizzazione del mercato e degli standards qualitativi sull'offerta per i vari segmenti di mercato.

L'alloggio affordable a Milano è di 31m². La superficie media dell'alloggio è di 70m².



Il grafico mostra la proporzione tra affittuari e proprietari di casa nelle principali metropoli europee.

Alloggio affordable



Alloggio medio

Il diagramma mostra la differenza tra la superficie media dell'alloggio in affitto a Milano e la superficie di un ipotetico alloggio *affordable*. Per superficie *affordable* si intende la superficie accessibile ad un terzo del salario medio cittadino. Fonte: Scenari Immobiliari, Agenzia delle entrate.

L'alloggio in affitto: casa diminuita o albergo aumentato?

“When moving to a new apartment, one no longer has to pack the moving van, but only one's suitcase. The model of the dwelling is no longer the detached house, which is inadequate as mass housing, but the hotel, which is adapted to provide all conveniences and the utmost comfort”.

Ludwig Hilberseimer, *Großstadtarchitektur*, 1927

La locazione è apparsa nel corso del secondo dopoguerra come condizione temporanea da superare attraverso l'acquisizione di una casa propria. Questo processo, comune a tutti i paesi europei, ha notevolmente ridotto l'offerta delle case in locazione anche nell'ambito del social housing. Lo sviluppo urbano incentrato esclusivamente sulla casa di proprietà ha prodotto una sovra-dotazione di manufatti edilizi, poco resilienti alle fluttuazioni demografiche e sociali presenti nelle città contemporanee. A partire dall'esempio dell'american Hotel è possibile immaginare un cambio di paradigma tra la casa come bene a scapito della casa come servizio, dove lo spazio è modulato ed ottimizzato sulle reali esigenze dei suoi abitanti.

2.

Dalla camera alla città

Origini

Osservando una qualsiasi città contemporanea si può notare come il concetto di casa in affitto corrisponda ad una molteplicità di differenti formalizzazioni.

Da un lato le unità residenziali inserite in case d'abitazione la cui tipologia non si distingue dalla casa di proprietà. Questo è il caso di tutti i tessuti urbani ottocenteschi di città come Parigi o Berlino, costruiti da interi edifici di case d'affitto poi passate in regime di proprietà privata.

Dall'altro lato si trovano edifici collettivi nati dalla sperimentazione tipologica legata alla combinazione di spazi collettivi e di spazi privati in un unico edificio. Il social housing nasce dall'idea di una casa per l'occupazione temporanea, dove la dimensione di condivisione di una comunità transitoria è accolta negli spazi comuni.

Due modelli fondanti della tipologia residenziale si confrontano con quello dell'hotel, le cui innovazioni tecnologiche e spaziali sono state determinanti nello sviluppo diverse forme di housing.

1. la casa d'affitto

La città moderna è da sempre stata caratterizzata dall'alta dotazione di case d'affitto.

Le *Mietskasernen* berlinesi, i *tenements* newyorchesi, gli *immeubles de rapport* parigini.

Queste tipologie sono state messe a punto dagli architetti e regolatori della città come infrastrutture efficienti per accogliere una società che si stava rapidamente inurbando. Gli abitanti si distribuivano nelle sezioni di questi edifici in spazi di qualità e misura corrispondenti alla loro capacità economica.

Al volgere del diciannovesimo secolo alcuni quartieri di case d'affitto avevano raggiunto condizioni di densità e disagio insostenibili per le città.

La reazione a questo fenomeno ha dato vita alle sperimentazioni sul social housing, rendendo il *welfare state* a sua volta grande proprietario a servizio dei cittadini.

Nel dopoguerra la costruzione in massa di entrambe queste tipologie ha portato alla definizione degli standards dimensionali degli alloggi, ancora oggi in uso nei regolamenti edilizi urbani.

2. casa per tutti

Insieme alla casa d'affitto urbana, i complessi di housing sociale sono una delle matrici tipologiche su cui si modella l'offerta temporanea della città moderna e contemporanea.

A partire dalle proposte utopiche e filantropiche dell'Ottocento, modelli come il Falansterio di Guise (1840) o le sperimentazioni nella Russia sovietica sono serviti come base per tutte le future iterazioni e reinterpretazioni della casa sociale. La produzione di massa nel dopoguerra contribuisce ad una sostanziale tipizzazione dei modelli, operata sull'ottimizzazione dei costi per alloggiare più abitanti possibile. L'idea della "casa per tutti" si è poi spostata su politiche che hanno favorito l'accesso alla proprietà privata rispetto all'approvvigionamento diretto. Nonostante questo passaggio fondamentale, edifici come il Narkomfin di Ginzburg e Milinis (1930), anche se pensati per una società dai valori opposti a quelli contemporanei, rimangono icone e modelli con cui ogni progetto di residenza collettiva si confronta.

In particolare, progetti pensati e costruiti (o convertiti) per l'affitto sono organizzati a partire da molte delle idee che hanno caratterizzato la nascita e lo sviluppo dell'housing sociale.

3. hotel

L'hotel nasce alla fine del Settecento negli Stati Uniti come tipologia più efficiente per ospitare una società plurale e democratica di sconosciuti. Questa "tecnologia sociale" propone per la prima volta in chiave commerciale un complesso di servizi all'abitare connessi con unità abitative della dimensione di una camera da letto.

L'unità è minima e modulata sulle dimensioni antropometriche, non regolata dagli *standards* di natura sociale che successivamente entreranno nei regolamenti edilizi di tutte le città.

Nella città contemporanea l'hotel si ibrida con l'edificio per appartamenti dando vita a diversi modelli di housing: *residential hotels*, *boarding houses*, *co-living*, *serviced apartments*. Tutti modelli caratterizzati dalla compresenza di servizi materiali ed immateriali inclusi nel contratto d'affitto.





Vista di due file di *tenements* a Manhattan nel 1902



Esterno del Narkomfin nel 1930.



Vista esterna dell'Astor Hotel, New York. Fonte: ephemeralnewyork.wordpress.com



The Astor Roof - HOTEL ASTOR - New York

Salone da pranzo dell'Astor Hotel, New York. Fonte: ephemeralnewyork.wordpress.com

Campioni

1. la casa d'affitto

La Mietskasernen (caserma d'affitto) rappresenta il modello fondamentale di casa d'appartamenti urbana, costruita con una pianta a 'C' permette di accorpare due edifici formando una corte interna. Anche i Tenements Newyorchesi sono costruiti per formare delle corti esagonali lunghe e strette una volta accorpati, in questo caso in linea rispettando l'andamento della griglia della città.

Mietskasernen



Berlino, 1850s

Tenements



New York, 1910s

2. casa per tutti

La tipologia a ballatoio diviene a partire dal Moderno quella ritenuta più efficiente per ottenere il massimo numero di alloggi in un corpo di fabbrica. Nel Narkomfin questo principio viene estremizzato anche mediante l'utilizzo di piani sfalsati per minimizzare la distribuzione. Queste logiche si propongono anche nel dopo guerra in casi come la casa INA di Lingeri.

Narkomfin



Mosca, 1930

Casa INA al QT8



Milano, 1951

3. hotel

La tipologia urbana del 'palace hotel' si sviluppa tipicamente con un podio pubblico ed una serie di edifici per le camere al di sopra. Il Pennsylvania Hotel di McKim Mead & White si imposta su un intero isolato di New York. Il The Public di Herzog & de Meuron sfrutta ampie superfici vetrate per massimizzare l'utilizzo dei suoi spazi comuni a tutti i piani dell'hotel.

Hotel Pennsylvania



New York, 1919

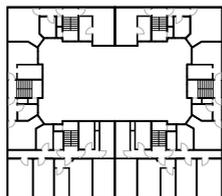
The Public



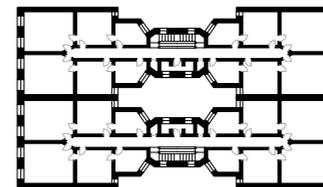
New York, 2014

Campioni: impianti distributivi

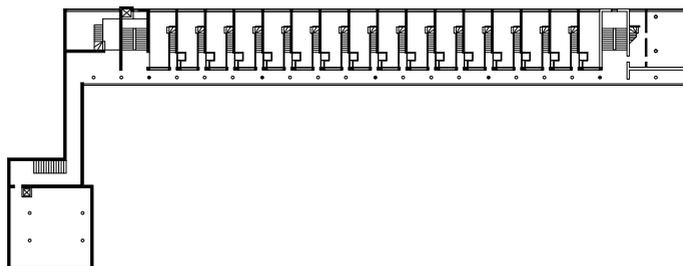
1A



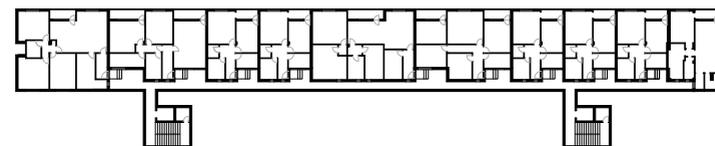
1B



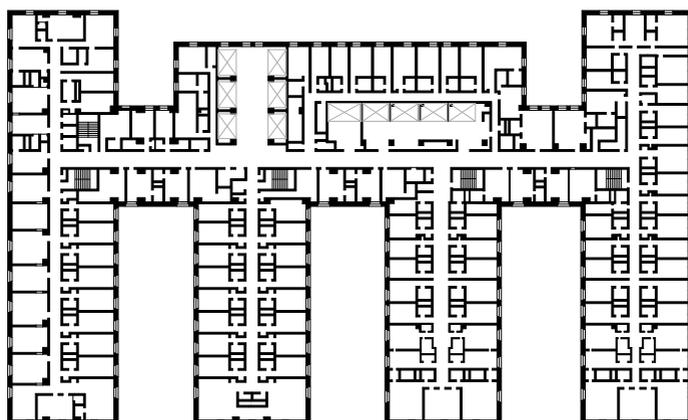
2A



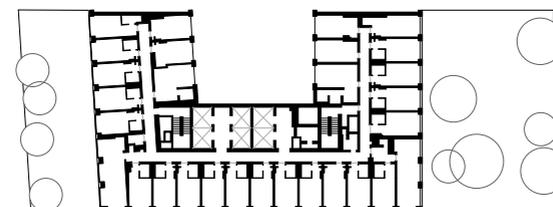
2B



3A



3B



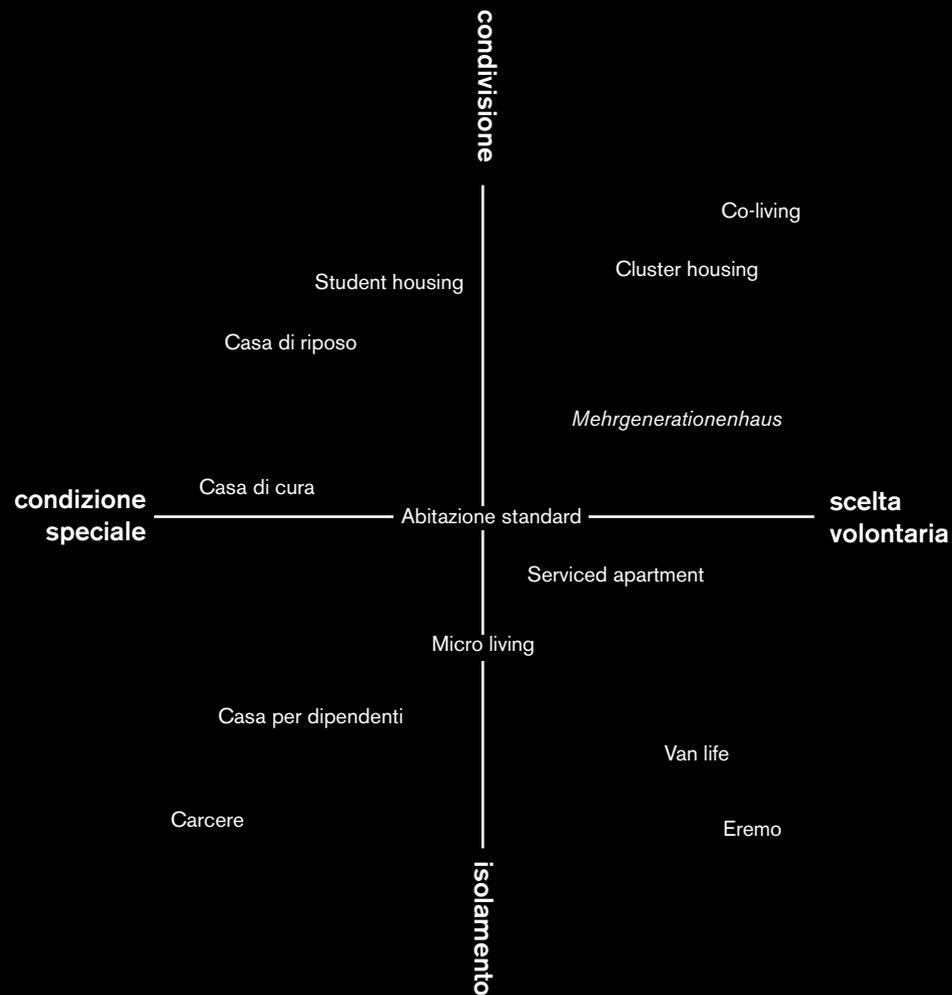
Piante tipo: 1A Mietskaserne, 1B Tenements, 2A Narkomfin, 2B Casa alta al QT8, 3A Pennsylvania Hotel 3B The Public

Unità abitativa

1A	70m ²			
1B	32m ²			
2A	56m ²			
2B	53m ²			
3A	24m ²			
3B	18m ²			

Spazi condivisi

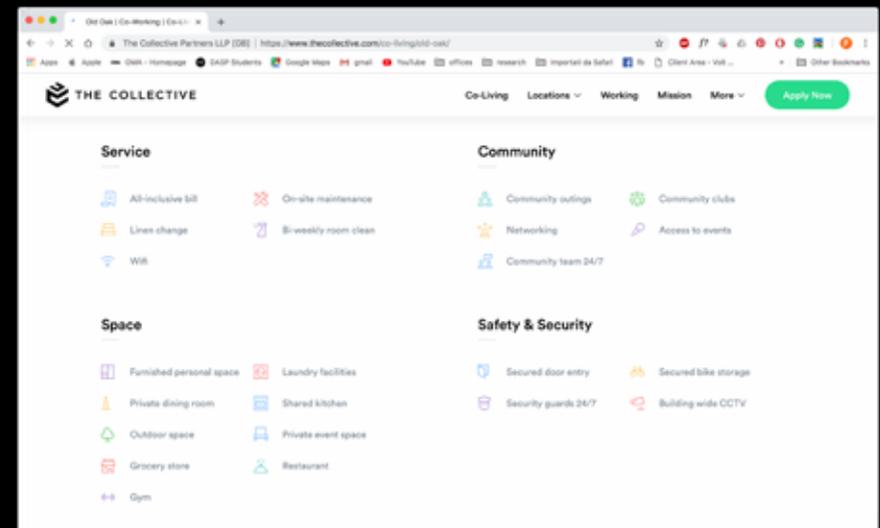
Modelli di housing temporaneo



La casa di proprietà si adatta al contenuto sociale che ospita durante l'arco della sua "vita". La casa d'affitto, soprattutto nella sua forma urbana, si riferisce spesso ad un target specifico di abitanti. Nel diagramma nella pagina di fianco si vede come l'uso temporaneo di una casa sia legato a condizioni speciali o ad una scelta volontaria: da un lato il carcere dall'altro l'eremo.

La presente ricerca investiga le tipologie di case per l'affitto urbane per abitanti che scelgono volontariamente di abitare (grazie alle loro capacità economiche).

Diversi modelli di housing temporaneo corrispondono ad un diverso grado di privacy e condivisione nell'organizzazione degli spazi. Se pur dotate di servizi collettivi, le tipologie per fasce di reddito superiori tendono a garantire la privacy dell'abitante con unità domestiche complete di tutti i servizi (cucina, sala da pranzo, living room), mentre le tipologie più competitive sul mercato, come il co-living, rendono collettivi anche quegli spazi tipicamente privati come la cucina o lo spazio per il riposo, il tempo libero e altre attività sociali.



3.

Rentscape

Dalla privacy allo spazio pubblico

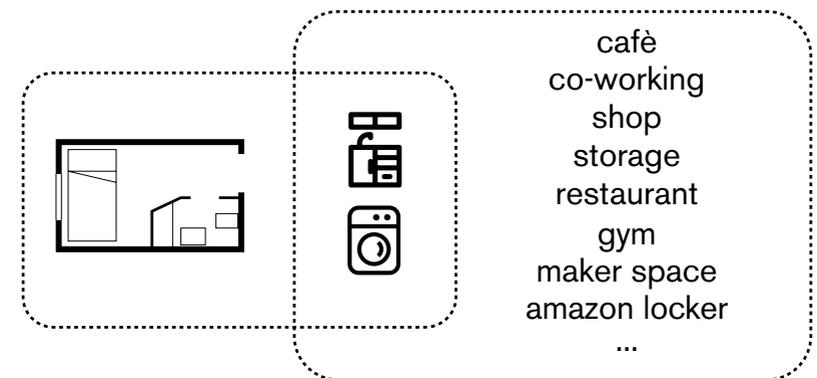
Osservando il paesaggio domestico negli edifici pensati e progettati per l'affitto (*rentscape*) si possono costruire possibili parentele tra progetti in contesti diversi per target totalmente differenti.

Scomponendo gli spazi dei vari progetti si ottiene un campionario di ambienti che variano da quelli più privati a quelli direttamente connessi con lo spazio pubblico

L'elemento di base, la stanza da letto, sembra condividere trasversalmente ai vari esempi mappati un grado di "genericità" assimilabile a quello della camera d'hotel. In un gradiente dalla privacy allo spazio

pubblico, il *rentscape* si compone progressivamente di elementi del mondo dei servizi professionali, come lavanderie, cucine, tavoli da gioco, se pure inseriti in ambienti collettivi per una comunità ristretta. Se gli elementi ricorrenti dell'unità abitativa minima paiono essere trasversali globalmente, quelli della condivisione danno luogo a spazi ibridi dove gli usi si sovrappongono grazie ad accostamenti inediti.

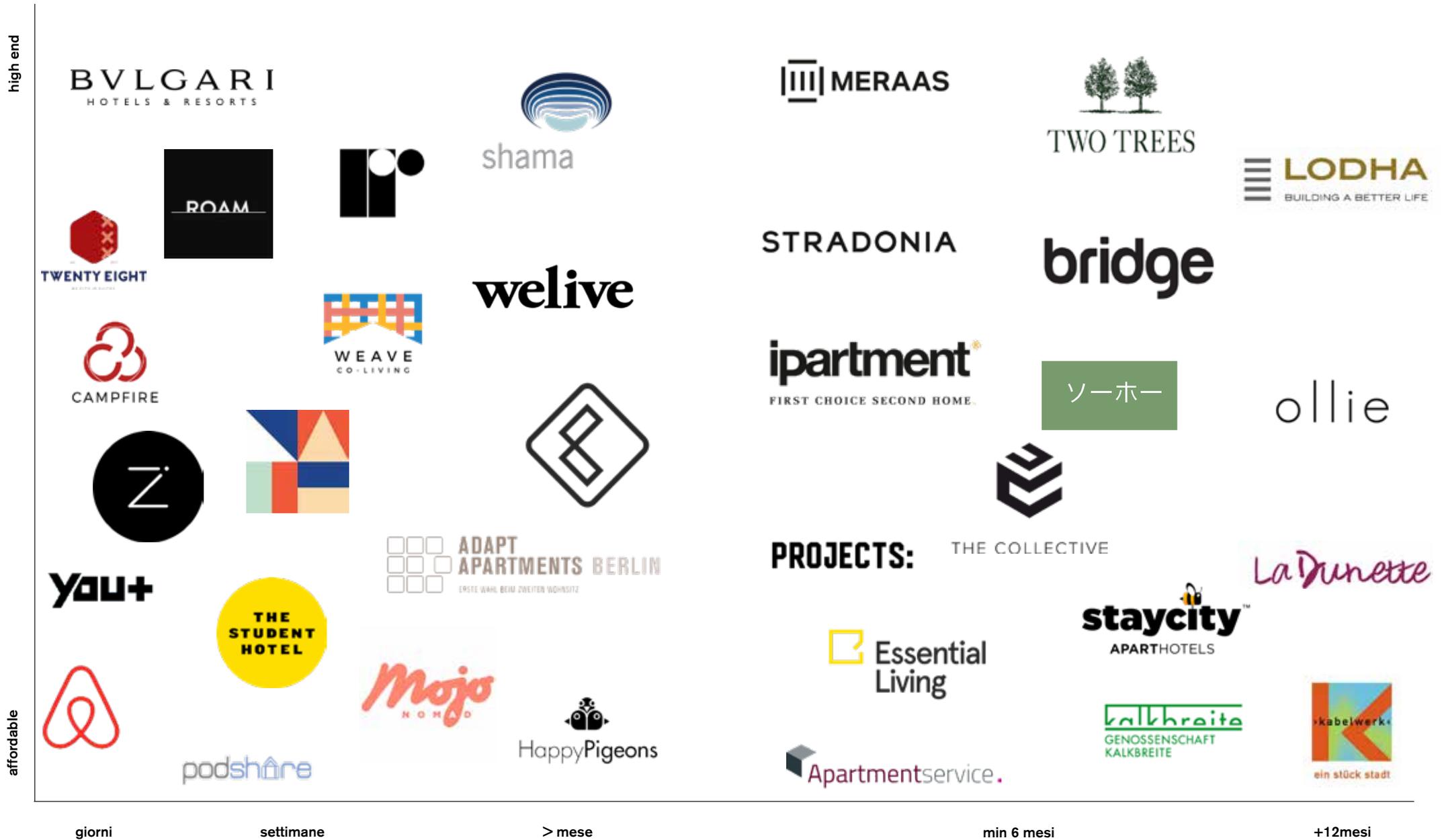
kitchen	dining	salon = club
house-keeping	bathing	children's space
services	physical culture	individual living cell



Il diagramma viene realizzato da Karel Teige nel 1932 come schema base per la collettivizzazione della casa sovietica.

Il diagramma in basso mostra il gradiente da sinistra verso destra dalla privacy dell'unità minima agli spazi collettivi passando per i servizi domestici collettivizzati.

Casa come prodotto



Offerta globale



- 1_The Student Hotel
- 2_Ollie Carmel Place
- 3_Common
- 4_Roam
- 5_Welive
- 6_Zoku
- 7_The Collective

- 8_Podshare
- 9_Weave
- 10_Campfire
- 11_The Nate
- 12_Mojo Nomad
- 13_Essential Living
- 14_Happy Pigeons

- 15_Projects
- 16_Shama
- 17_Stradonia
- 18_TwentyEight
- 19_Adapt
- 20_Staycity
- 21_lpartment

- 22_TwoTrees
- 23_BridgeonRace
- 24_Packard Building
- 25_Meraas
- 26_Shinonome Canal Court
- 27_La Dunette

● Co-living

● Serviced apartments

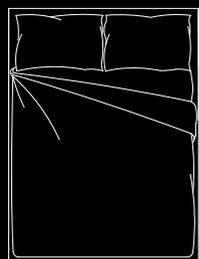
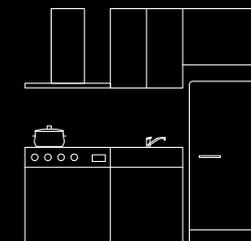
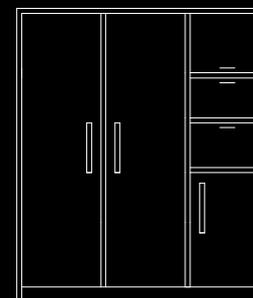
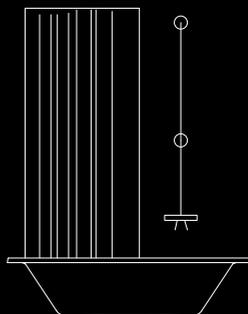
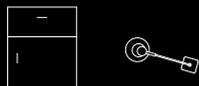
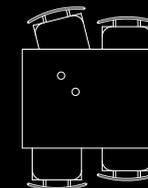
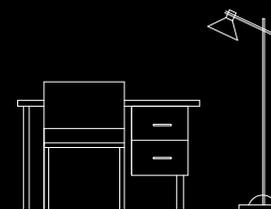
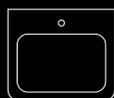
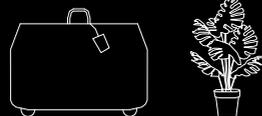
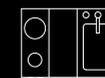
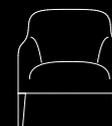
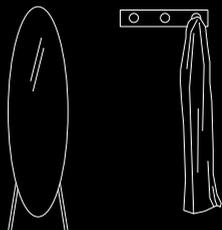
● Luxury apartments

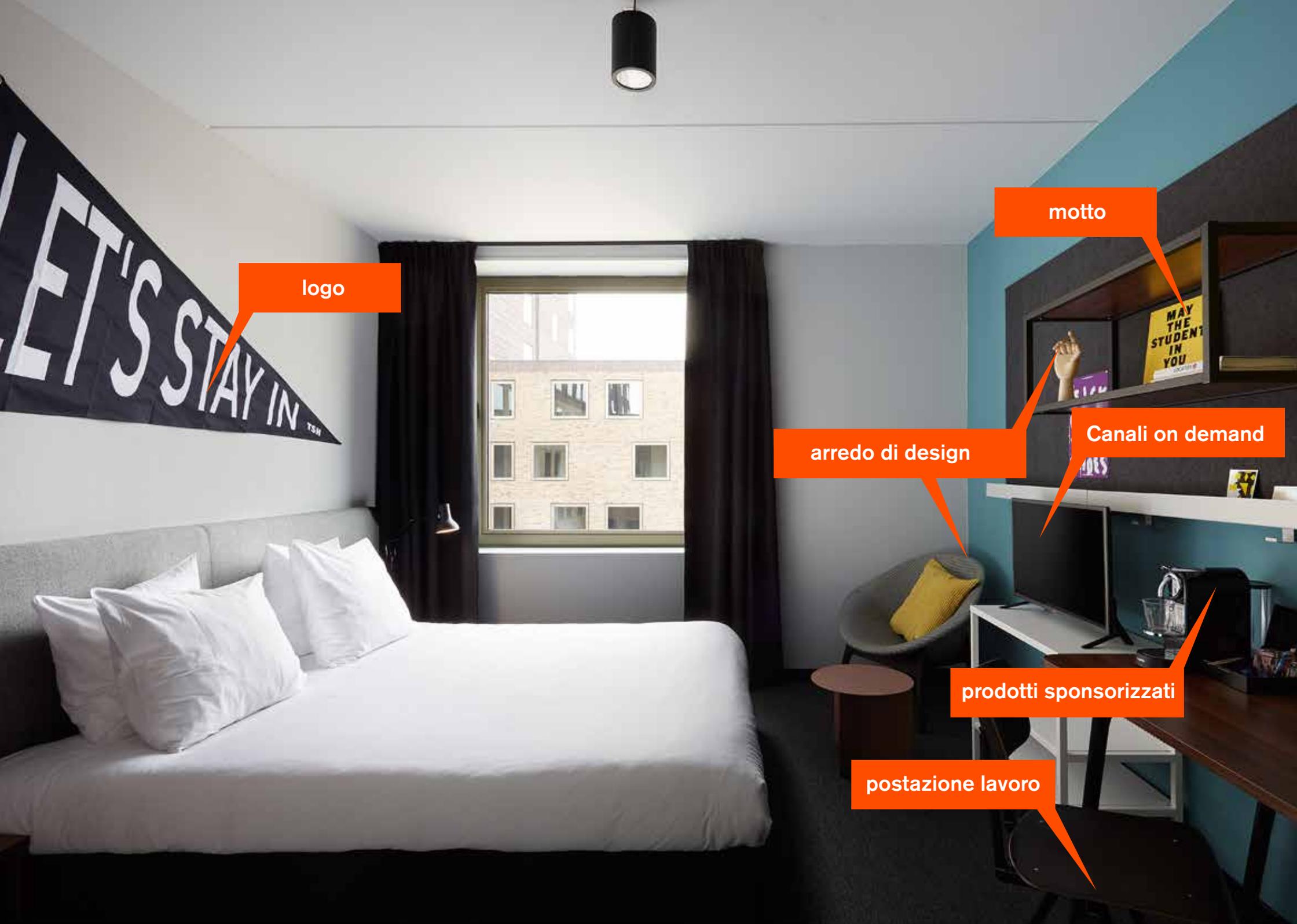
● SoHo

● Elderly

Elementi della privacy

Lo spazio generico dell'unità si può comporre di vari elementi che ne aumentano la potenziale autosufficienza. L'assenza del bagno o della cucina indica una progressiva dipendenza dell'unità dagli spazi connessi, mentre la loro inclusione di oggetti per il 'comfort' sposta lo spazio generico della stanza verso quello della 'casa'.





logo

motto

arredo di design

Canali on demand

prodotti sponsorizzati

postazione lavoro



01A_1_stanza
The Student Hotel, Amsterdam



01A_1_stanza
The Student Hotel, Barcellona



01A_1_stanza
The Student Hotel, Parigi



01A_1_stanza
The Student Hotel, Rotterdam



01A_1_stanza
The Student Hotel, Dresda



01A_1_stanza
The Student Hotel, Eindhoven



01A_2_stanza
Ollie co-living, New York



01A_2_stanza
Ollie co-living, New York



01A_1_stanza
The Student Hotel, Firenze



01A_1_stanza
The Student Hotel, Groninga



01A_2_stanza
Ollie co-living, Pittsburgh



01A_2_stanza
Ollie co-living, Pittsburgh



01A_1_stanza
The Student Hotel, LAia



01A_1_stanza
The Student Hotel, Maastricht



01A_2_stanza
Ollie co-living, Pittsburgh



01A_2_stanza
Ollie co-living, Pittsburgh



01A_3_stanza
Common, Chicago



01A_3_stanza
Common, Chicago



01A_4_stanza
Roam, Bali



01A_4_stanza
Roam, Bali



01A_3_stanza
Common, New York



01A_3_stanza
Common, New York



01A_4_stanza
Roam, Londra



01A_4_stanza
Roam, Miami



01A_3_stanza
Common, San Francisco



01A_3_stanza
Common, San Francisco



01A_4_stanza
Roam, San Francisco



01A_4_stanza
Roam, Tokyo



01A_3_stanza
Common, Seattle



01A_3_stanza
Common, Washington DC



01A_5_stanza
Welive, New York



01A_5_stanza
Welive, New York



01A_5_stanza
Welive, Washington DC



01A_5_stanza
Welive, Washington DC



01A_11_stanza
The Nate, Hong Kong



01A_12_stanza
Mojo Nomad Aberdeen, Hong Kong



01A_6_stanza
Zoku, Amsterdam



01A_7_stanza
The Collective, Londra



01A_13_stanza
Essential Living Vantage Point, Londra



01A_13_stanza
Essential Living Bethnal Green, Londra



01A_8_stanza
Podshare, Los Angeles



01A_8_stanza
Podshare, Los Angeles



01A_14_stanza
Happy Pigeons Prenzlauer Berg, Berlino



01A_14_stanza
Happy Pigeons Charlottenburg, Berlino



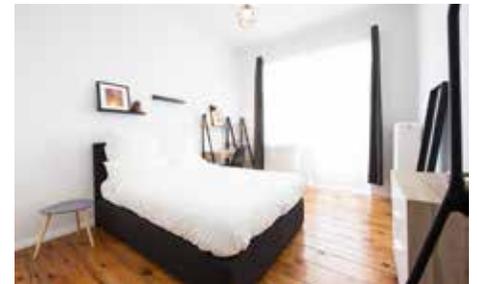
01A_9_stanza
Weave, Hong Kong



01A_10_stanza
Campfire, Hong Kong



01A_15_stanza
Project Ostkreuz, Berlino



01A_15_stanza
Project Neukolln, Berlino



01A_16_stanza
Shama, Bangkok



01A_16_stanza
Shama, Hangzhou



01A_20_stanza
Staycity, Birmingham



01A_20_stanza
Staycity, Dublino



01A_16_stanza
Shama, Hong Kong



01A_16_stanza
Shama, Shanghai



01A_20_stanza
Staycity, Edimburgo



01A_20_stanza
Staycity, Lione



01A_17_stanza
Stradonia, Cracovia



01A_17_stanza
Stradonia, Cracovia



01A_20_stanza
Staycity, Liverpool



01A_20_stanza
Staycity, Londra



01A_18_stanza
Twenty Eight, Amsterdam



01A_19_stanza
Adapt, Berlino



01A_20_stanza
Staycity, Marsiglia



01A_20_stanza
Staycity, York



01A_21_stanza
Ipartment, Colonia



01A_21_stanza
Ipartment, Colonia



01A_22_stanza
TwoTrees, New York



01A_22_stanza
TwoTrees, New York



01A_21_stanza
Ipartment, Colonia



01A_21_stanza
Ipartment, Francoforte



01A_23_stanza
BridgeonRace, Philadelphia



01A_24_stanza
Packard Building, Philadelphia



01A_21_stanza
Ipartment, Francoforte



01A_21_stanza
Ipartment, Francoforte



01A_25_stanza
Meraas, Dubai



01A_25_stanza
Meraas, Dubai



01A_21_stanza
Ipartment, Essen



01A_21_stanza
Ipartment, Zurigo



01A_26_stanza
Shinonome Canal Court, Tokyo



01A_27_stanza
LaDunette, Huningue



01B_1_cucina
The Student Hotel, Amsterdam



01B_2_cucina
Ollie co-living, New York



01B_16_cucina
Shama, Bangkok



01B_17_cucina
Stradonia, Cracovia



01B_3_cucina
Common, New York



01B_5_cucina
Welive, New York



01B_18_cucina
TwentyEight, Amsterdam



01B_19_cucina
Adapt, Berlino



01B_6_cucina
Zoku, Amsterdam



01B_7_cucina
The Collective, Londra



01B_20_cucina
Staycity, Liverpool



01B_21_cucina
Ipartment, Francoforte



01B_13_cucina
Essential Living, Londra



01B_15_cucina
Project, Berlino



01B_22_cucina
TwoTrees, New York



01B_23_cucina
BridgeonRace, Philadelphia



01C_1_bagno
The Student Hotel, Firenze



01C_4_bagno
Roam, Bali



01C_13_bagno
Essential Living Vantage Point, Londra



01C_16_bagno
Shama, Bangkok



01C_5_bagno
Welive, New York



01C_6_bagno
Zoku, Amsterdam



01C_17_bagno
Stradonia, Cracovia



01C_18_bagno
Twenty Eight, Amsterdam



01C_8_bagno
Podshare, Los Angeles



01C_9_bagno
Weave, Hong Kong



01C_20_bagno
Staycity, Marsiglia



01C_21_bagno
Ipartment, Francoforte



01C_11_bagno
The Nate, Hong Kong



01C_12_bagno
Mojo Nomad Aberdeen, Hong Kong



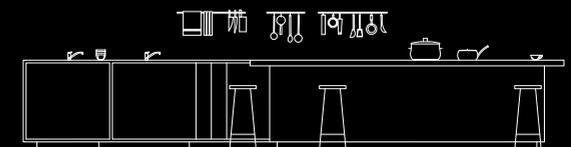
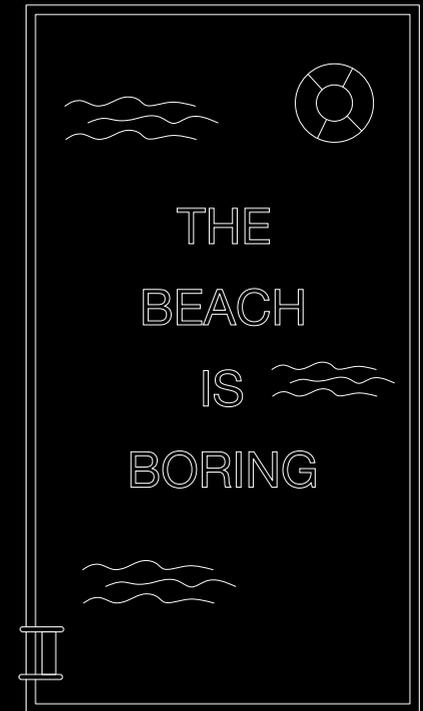
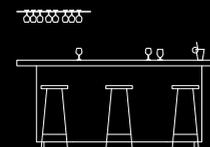
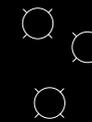
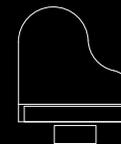
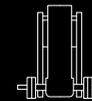
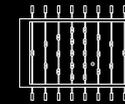
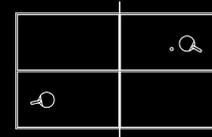
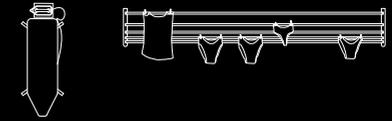
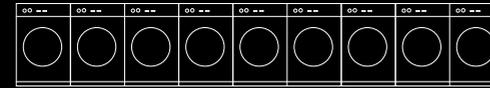
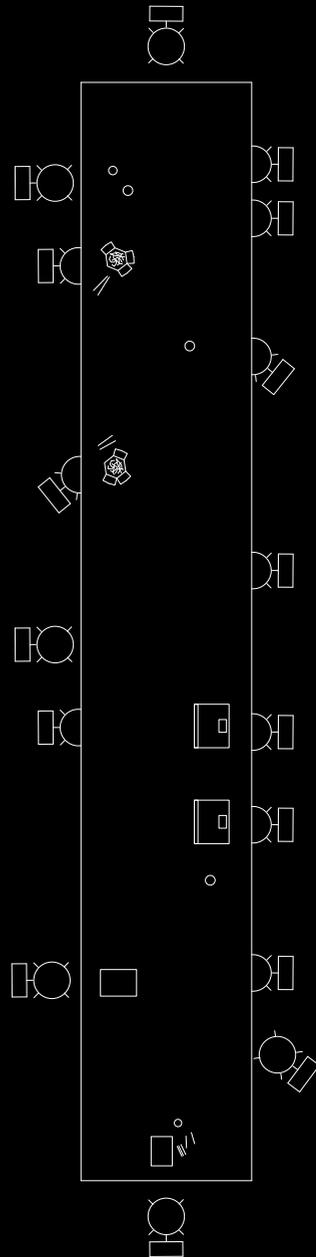
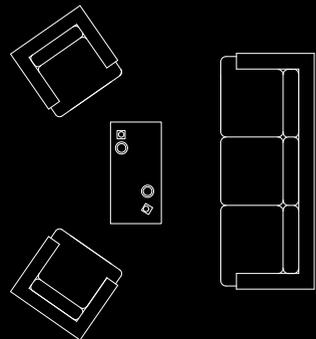
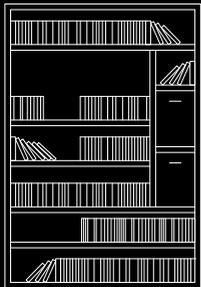
01C_23_bagno
BridgeonRace, Philadelphia



01C_25_bagno
Meraas, Dubai

Elementi della condivisione

Contrariamente alla unità/camera, in questo caso gli spazi condivisi, che possono avere varia entità, disposizione e funzione, sono concepiti sia come servizi domestici "necessari" sia come spazi collettivi. I diversi elementi che li compongono evidenziano questa duplice caratteristica a metà tra il domestico e l'oggetto di arredo professionale come cucine, macchinari da palestra, piscine.





piante in plastica

tavolo condiviso

cucina condivisa

bar à la carte

area relax

arredo sponsorizzato



02A_2_cucina comune
Ollie, Pittsburgh



02A_3_cucina comune
Common, New York



02B_1_lavanderia
The Student Hotel, Amsterdam



02B_1_lavanderia
The Student Hotel, Firenze



02A_4_cucina comune
Roam, Londra



02A_5_cucina comune
Welive, New York



02B_5_lavanderia
Welive, Washington DC



02B_7_lavanderia
The Collective, Londra



02A_6_cucina comune
Zoku, Amsterdam



02A_7_cucina comune
The Collective, Londra



02B_11_lavanderia
The Nate, Hong Kong



02B_12_lavanderia
Mojo Nomad Aberdeen, Hong Kong



02A_11_cucina comune
The Nate, Hong Kong



02A_14_cucina comune
Happy Pigeons, Berlino



02B_20_lavanderia
Staycity, Liverpool



02B_20_lavanderia
Staycity, Londra



03A_1_spazio di lavoro
The Student Hotel, Amsterdam



03A_1_spazio di lavoro
The Student Hotel, Firenze



03A_5_spazio di lavoro
Welive, New York



03A_5.1_spazio di lavoro
Wework, Londra



03A_1_spazio di lavoro
The Student Hotel, Groninga



03A_1_spazio di lavoro
The Student Hotel, Parigi



03A_6_spazio di lavoro
Zoku, Amsterdam



03A_6_spazio di lavoro
Zoku, Amsterdam



03A_1_spazio di lavoro
The Student Hotel, Rotterdam



03A_2_spazio di lavoro
Ollie, Boston



03A_6_spazio di lavoro
Zoku, Amsterdam



03A_6_spazio di lavoro
Zoku, Amsterdam



03A_4_spazio di lavoro
Roam, Bali



03A_4_spazio di lavoro
Roam, Tokyo



03A_7_spazio di lavoro
The Collective, Londra



03A_8_spazio di lavoro
Podshare, Los Angeles



03A_14_spazio di lavoro
Happy pigeons, Berlino



03A_16_spazio di lavoro
Shama, Bangkok



03B_1_palestra
The Student Hotel, Amsterdam City



03B_1_palestra
The Student Hotel, Amsterdam West



03A_17_spazio di lavoro
Stradonia, Cracovia



03A_18_spazio di lavoro
Twenty Eight, Amsterdam



03B_1_palestra
The Student Hotel, Eindhoven



03B_1_palestra
The Student Hotel, Firenze



03A_20_spazio di lavoro
Stacycity, Marsiglia



03A_23_spazio di lavoro
BridgeonRace, Philadelphia



03B_1_palestra
The Student Hotel, Groninga



03B_1_palestra
The Student Hotel, L'Aia



03A_24_spazio di lavoro
Packard Building, Philadelphia



03A_25_spazio di lavoro
Codan Shinonome Canal Court, Tokyo



03B_1_palestra
The Student Hotel, Rotterdam



03B_2_palestra
Ollie, New York



03B_3_palestra
Common, New York



03B_9_palestra
Weave, Hong Kong



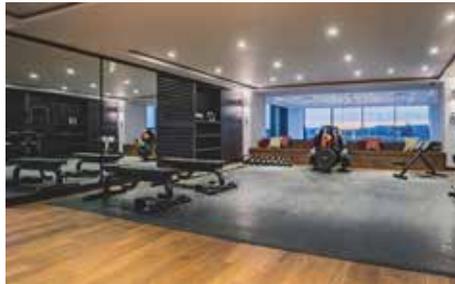
03B_20_palestra
Stay City, Lione



03B_20_palestra
Stay City, Liverpool



03B_9_palestra
Weave, Hong Kong



03B_13_palestra
Essential living, Londra



03B_20_palestra
Stay City, Manchester



03B_20_palestra
Stay City, Marsiglia



03B_16_palestra
Shama, Bangkok



03B_16_palestra
Shama, Hong Kong



03B_22_palestra
Two Trees, New York



03B_22_palestra
Two Trees, New York



03B_16_palestra
Shama, Shanghai



03B_18_palestra
TwentyEight, Amsterdam



03B_22_palestra
Two Trees, New York



03B_22_palestra
Bridge on Race, Philadelphia



03C_1_piscina
The Student Hotel, Barcellona



03C_1_piscina
The Student Hotel, Firenze



03D_1_spazi condivisi
The Student Hotel, Amsterdam



03D_1_spazi condivisi
The Student Hotel, Eindhoven



03C_4_piscina
Roam, Bali



03C_4_piscina
Roam, Miami



03D_1_spazi condivisi
The Student Hotel, Firenze



03D_1_spazi condivisi
The Student Hotel, L'Aia



03C_16_piscina
Shama, Bangkok



03C_16_piscina
Shama, Shanghai



03D_4_spazi condivisi
Roam, Bali



03D_4_spazi condivisi
Roam, Miami



03C_22_piscina
TwoTrees, New York



03C_25_piscina
Meraas, Dubai



03D_4_spazi condivisi
Roam, San Francisco



03D_4_spazi condivisi
Roam, San Francisco



03D_5_spazi condivisi
Welive, New York



03D_5_spazi condivisi
Welive, New York



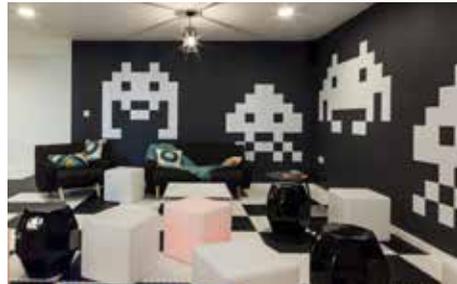
03D_11_spazi condivisi
The Nate, Hong Kong



03D_13_spazi condivisi
Essential Living Bethnal Green, Londra



03D_6_spazi condivisi
Zoku, Amsterdam



03D_7_spazi condivisi
The Collective, Londra



03D_16_spazi condivisi
Shama, Hangzhou



03D_17_spazi condivisi
Stradonia, Cracovia



03D_7_spazi condivisi
The Collective, Londra



03D_7_spazi condivisi
The Collective, Londra



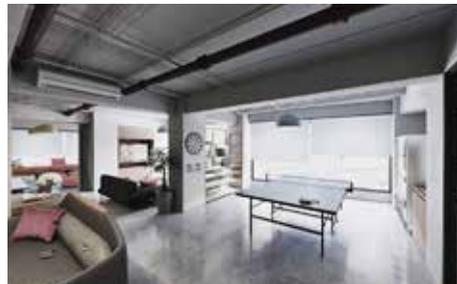
03D_18_spazi condivisi
Twenty Eight, Amsterdam



03D_20_spazio di lavoro
Staycity, Liverpool



03D_8_spazi condivisi
Podshare, Los Angeles



03D_9_spazi condivisi
Weave, Hong Kong



03D_22_spazi condivisi
TwoTrees, New York



03D_24_spazi condivisi
Packard Building, Philadelphia



03E_1_terrazza
The Student Hotel, Barcellona



03E_2_terrazza
Ollie co-living, New York



03E_22_terrazza
TwoTrees, New York



03E_23_terrazza
BridgeonRace, Philadelphia



03E_4_terrazza
Roam, Bali



03E_6_terrazza
Zoku, Amsterdam



03F_1_corte
The Student Hotel, Firenze



03F_3_corte
Common, San Francisco



03E_7_terrazza
The Collective, Londra



03E_11_terrazza
The Nate, Hong Kong



03F_4_corte
Roam, Miami



03F_7_corte
Stradonia, Cracovia



03E_13_terrazza
Essential Living Vantage Point, Londra



03E_20_terrazza
Staycity, Lionne



03F_18_corte
Twenty Eight, Amsterdam

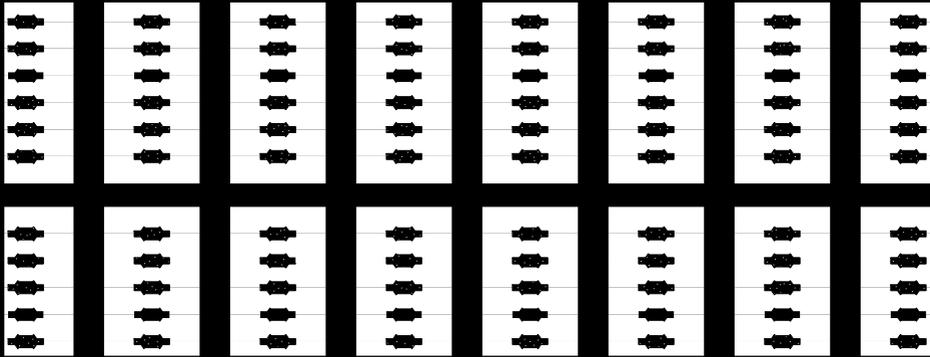


03F_20_corte
Staycity, Liverpool

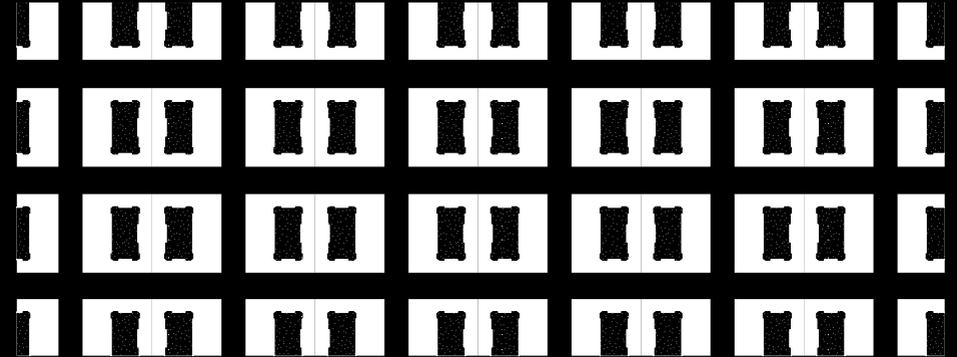
Modelli di case modelli di città

Onguno dei modelli architettonici mostrati nelle sezioni precedenti, oltre alle specifiche caratteristiche tipologiche, va compreso rispetto al suo rapporto col contesto urbano.

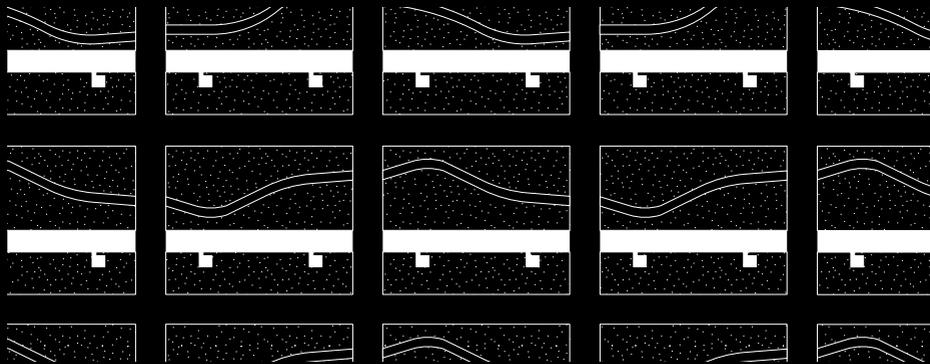
Effettuando un esercizio per assurdo di moltiplicazione in un pattern si può dedurre un meta-modello di città. Questo a seconda delle densità ottenute può oscillare tra il tessuto denso della città europea ottocentesca fino alla città giardino di ascendenza modernista.



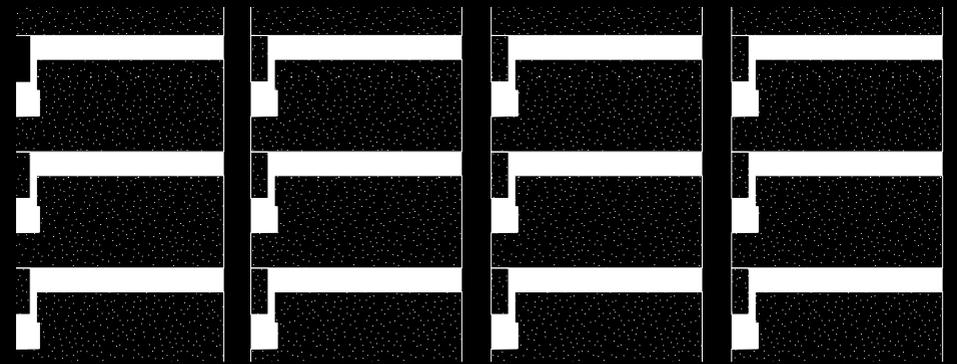
Tenements superficie coperta 87 % superficie aperta 13 %



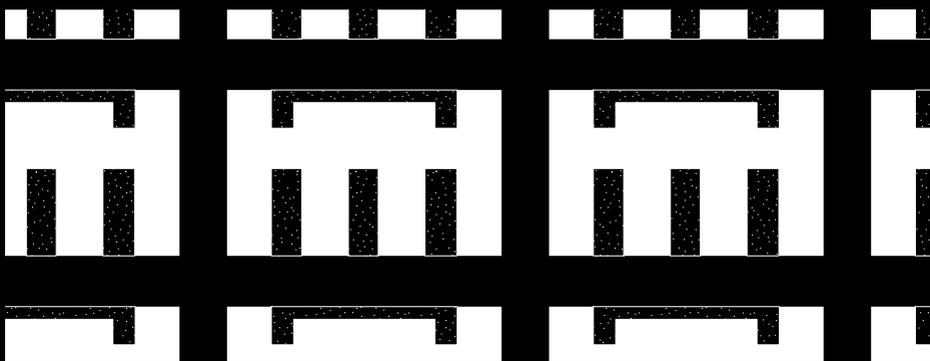
Mietskaserne superficie coperta 56 % superficie aperta 44 %



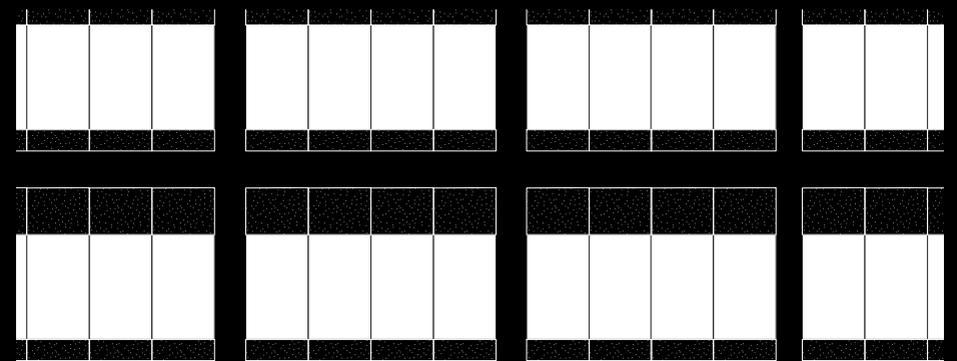
Casa INA al QT8 superficie coperta 12 % superficie aperta 88 %



Narkomfin superficie coperta 23 % superficie aperta 77 %



Pennsylvania Hotel superficie coperta 75 % superficie aperta 25 %



Thea Public Hotel superficie coperta 60 % superficie aperta 40 %

4. Sei città per sei domande

Sei realtà differenti

Le città selezionate rappresentano sei diverse realtà in cui la percentuale di affittuari risulta essere elevata ma la risposta dal mercato avviene sempre in maniera differente. Essendo edifici costruiti ex-novo il rapporto tra lo spazio privato e quello pubblico segue la distribuzione e ottimizzazione tipica dell'*hospitality*, il caso di New York (1.) ne è il primo esempio. Il caso di Francoforte (2.)

propone un servizio di tipo modulare, ancora diverso da Tokyo (3.) in cui casa e lavoro si intersecano. Il mondo *corporate* del rental housing si esprime didascalicamente nel caso di Philadelphia (4.), mentre il *luxury* da quello di Dubai (5.). Il mondo dei *serviced apartments* risponde anche ad esigenze specifiche di specifiche popolazioni, come nell'ultimo caso di Huningue (6.)

- | | | | |
|---------------------------------|---|---------------------------------|---|
| 1. Ollie Carmel Place, New York |  | 4. Bridge on Race, Philadelphia |  |
| 2. iPartment, Frankfurt |  | 5. Bluewaters, Dubai |  |
| 3. Codan Shinonome Canal Court |  | 6. La Dunette, Huningue |  |



Guida

Le caratteristiche con cui andiamo a identificare i diversi casi studio sono quelle di mercato, cioè il prezzo di affitto e i metri quadrati.

Attraverso un'indagine sulla dimensione media degli alloggi e il prezzo al metro quadro della città studiata, si riescono a identificare la superficie e l'affitto affordable per tale città, seguendo la definizione di affordable che prevede, per essere tale, la corrispondenza del prezzo a un terzo del salario medio.

Questi valori medi vengono paragonati ai valori dei casi studio dimostrando come a una minore quantità di superficie privata corrisponde comunque un prezzo

competitivo che ha la differenza di includere i servizi forniti dallo spazio collettivo. Quest'ultimo ottenuto sommando la superficie degli spazi comuni e divisa per il numero di unità del rispettivo caso studio. Si è riusciti quindi a identificare un prezzo che corrisponde ai metri quadri dell'unità domestica e un prezzo totale che è il risultato della somma tra quest'ultima e lo spazio collettivo.

alloggio affordable = €/m² x 1/3 salario medio

affitto affordable = 1/3 salario medio

**spazio collettivo = superficie totale spazi comuni /
numero di unità**

Fonti:

K. Dömer, H. Drexler, J. Schultz-Granberg; Affordable Living, Housing for everyone; Jovis, 2014



x m²

alloggio affordable

x €

affitto affordable



x m²

alloggio caso studio



xx m²

unità domestica

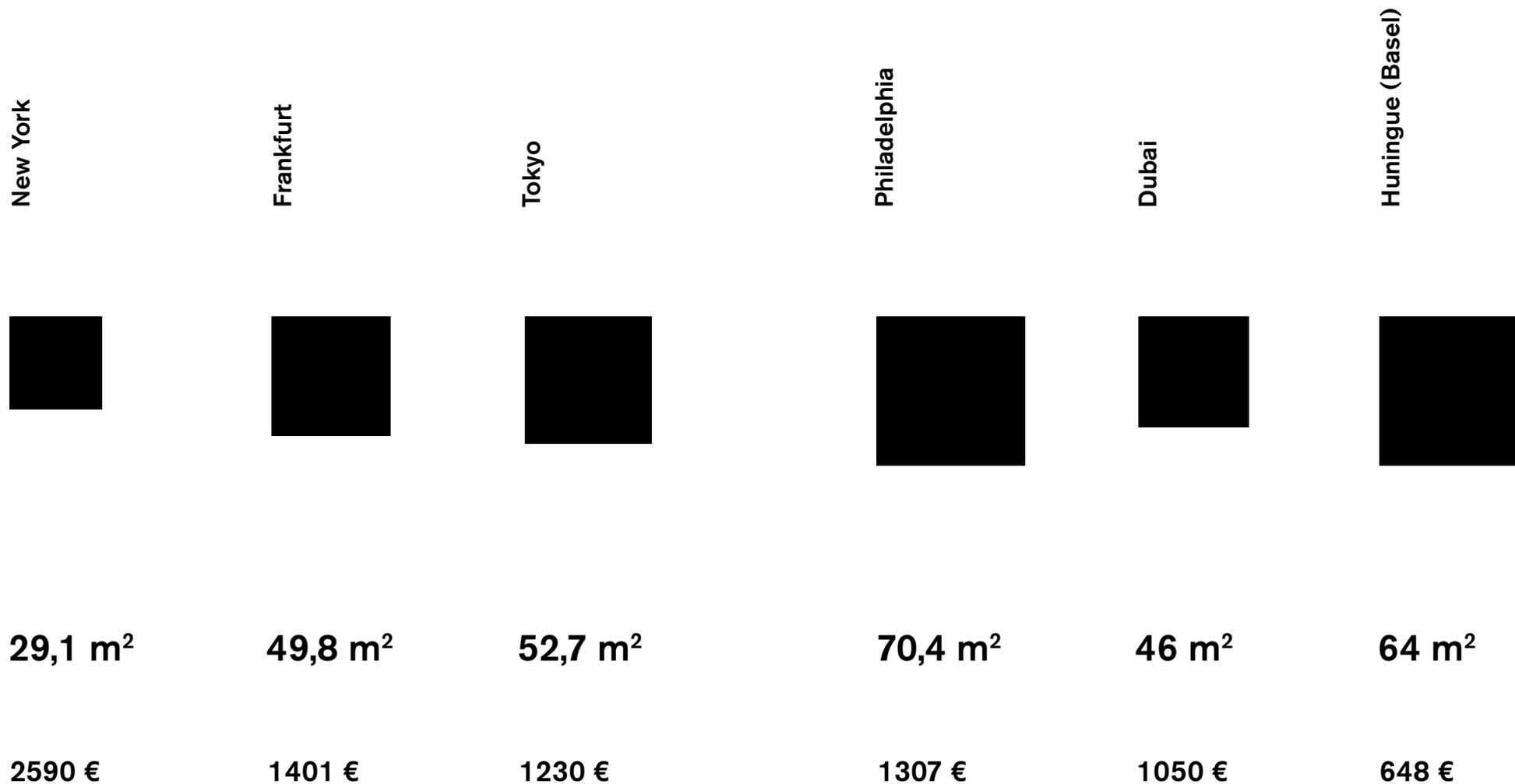
xx m²

spazio collettivo

= xx m²

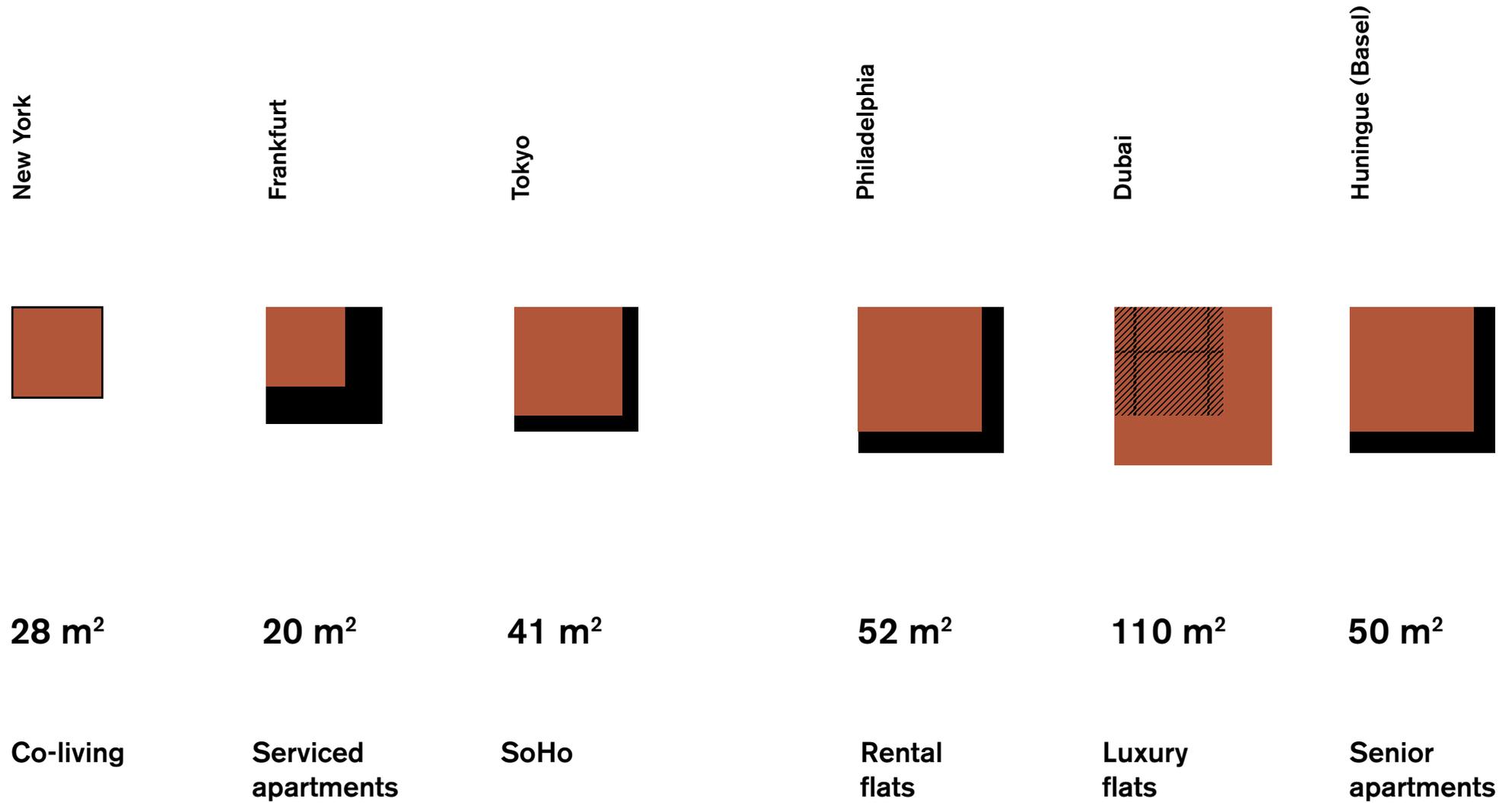
unità domestica +
spazio collettivo

Superficie media *affordable*



Fonti:
Agcnews.eu; dubaiblog.it; Il sole 24 ore; journaldunet.com; payscale.com

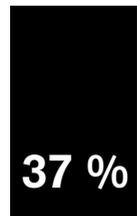
Casi studio vs superficie media affordable



Fonti:
Dezeen; Apartmentservice; Ur-housing.com; Apartmentlist.com; Bluewaters; Domus

New York

Numero abitanti	€/m ²	salario medio	affitto medio
8.623 milioni	34.53	3,350 €	2,590 €



case di proprietà



case di affitto

superficie affordable
ottenibile con 1/3
dello stipendio



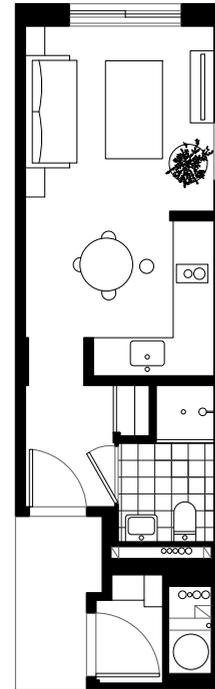
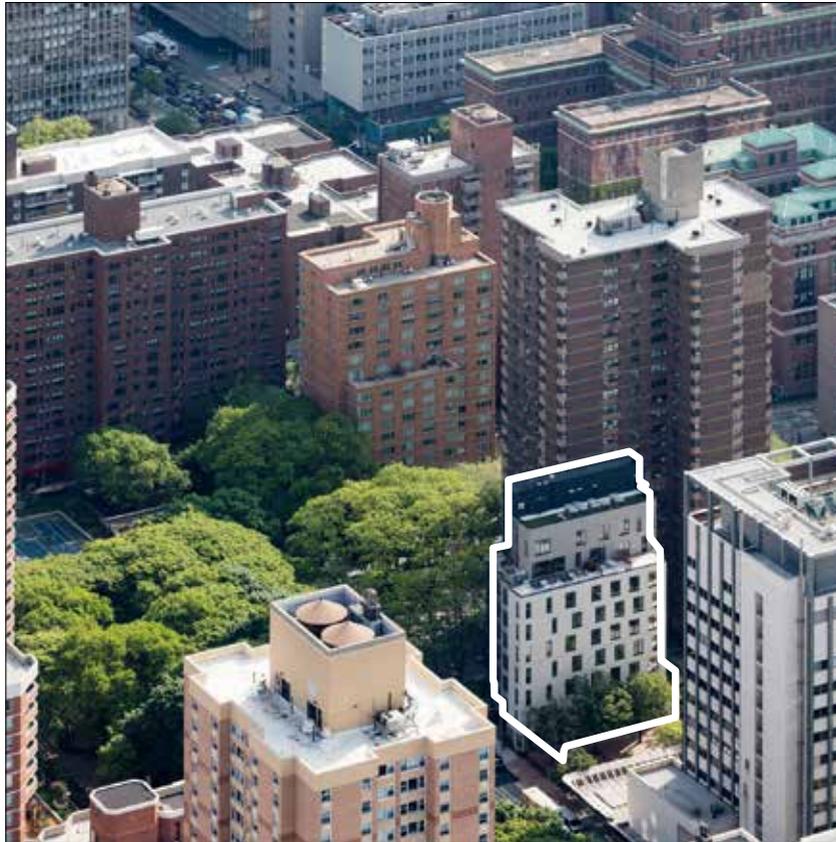
62 m²

superficie media
degli alloggi a New York



Fonti:
K. Domer, H. Drexler, J. Schultz-Granberg; Affordable Living, Housing for everyone; Jovis, 2014
Corriere della Sera; Il sole 24 ore; Nakedapartments.com

1_Ollie Carmel Place, Co-living



28 m²



- palestra
- terrazza
- bbq grill
- eventi collettivi
- lavanderia
- housekeeping
- wifi



28 m²

15 m²

= 43 m²

Numero unità: 55 micro-unità domestiche + retail
 SLP: 3,250 m²
 Cronologia progetto: 2013- 2016
 Architettura: nArchitects
 Tipologia: co-living
 Durata: short
 Affitto/salario : 49%
 Affitto: 2,368
 Unità m² : 28 m²

ollie

1,888 € unità domestica
 490 € spazio collettivo
 2,368 € affitto
 4,746 € salario medio
 49 % affitto / salario

Frankfurt

Numero abitanti	€/m ²	salario medio	affitto medio
736,414	13.20	2,192 €	2,126 €

16 %

case di
proprietà

84 %

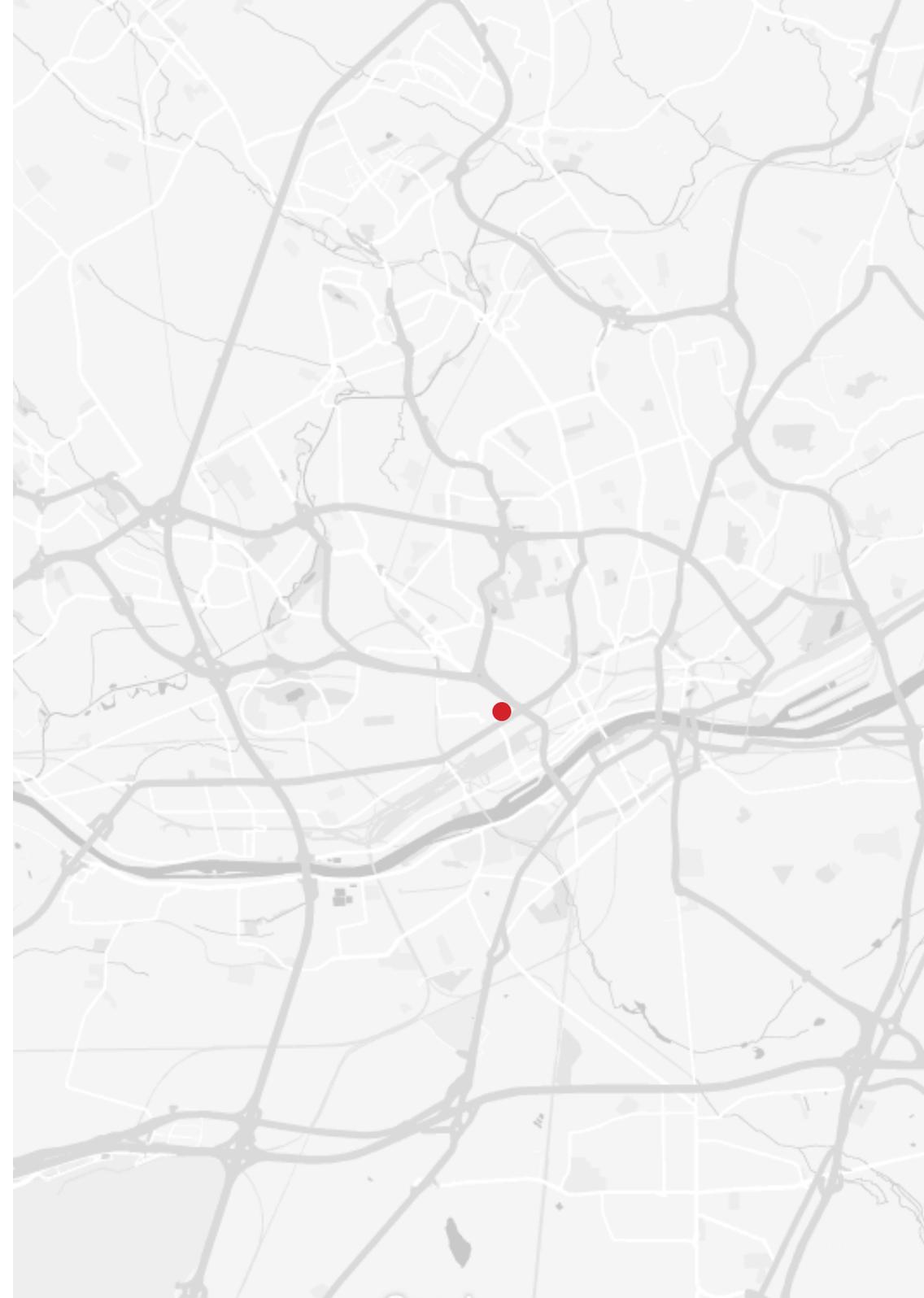
case di
affitto

superficie affordable
ottenibile con 1/3
dello stipendio

49.8 m²

85 m²

superficie media
degli alloggi a Frankfurt



2_iPartment, serviced apartments



Numero unità: 73 unità domestiche
 SLP: 2,232 m²
 Cronologia progetto: 2003
 Architettura: BERGNER MEIJERINK
 Tipologia: serviced apartments
 Durata: mid
 Affitto/salario : 27-63%
 Affitto: 1,290-2,950 €
 Unità m² : 20-100 m²

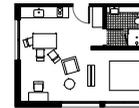
ipartment[®]
 FIRST CHOICE SECOND HOME.



XS
 20 m²



ristorante
 palestra
 terrazza
 lavanderia
 parcheggio auto
 housekeeping
 wifi
 sala conferenze



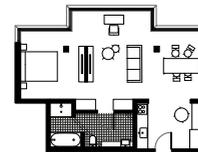
S
 28 m²



M
 42 m²

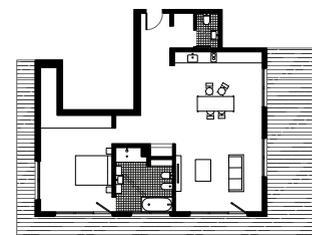


15 m²



L
 55 m²

= 35 m²



XL
 100 m²

1,090 € unità domestica

203 € spazio collettivo

1,290 € affitto

4670 € salario medio

27 % affitto/salario

Tokyo

Numero abitanti	€/m ²	salario medio	affitto medio
9.273 milioni	16.8	4,100 €	1,817 €

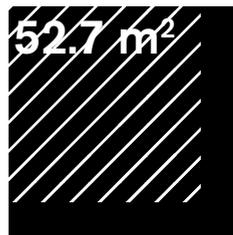


case di proprietà



case di affitto

superficie affordable
ottenibile con 1/3
dello stipendio



45 m²

superficie media
degli alloggi a Tokyo



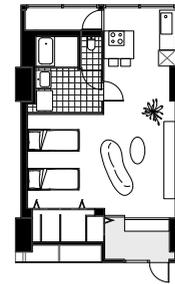
Fonti:
K. Domer, H. Drexler, J. Schultz-Granberg; Affordable Living, Housing for everyone; Jovis, 2014
Resources.realestate.co.jp; Ur-chintai-info.com; Agcnews

3_Codan Shinonome Canal Court, SoHo



Numero unità: 1,635 unità domestiche
 SLP: 56,000 m²
 Cronologia progetto: 2003
 Architettura: Riken Yamamoto
 Tipologia: casa+lavoro
 Durata: mid
 Affitto/salario : 19-43 %
 Affitto: 775-1,783 €
 Unità m² : 41-132 m²

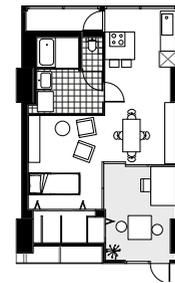
ソーホー



office 5 m²
 home 55 m²



m² office
 pet area
 wifi
 delivery locker



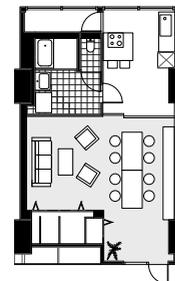
office 14 m²
 home 48 m²



26 m²

10 m²

= 36 m²



office 36 m²
 home 26 m²

512 € unità domestica

767 € ufficio

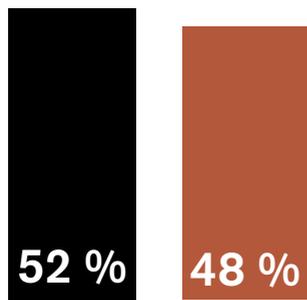
1,279 € affitto

4,100 € salario medio

31 % affitto/salario

Philadelphia

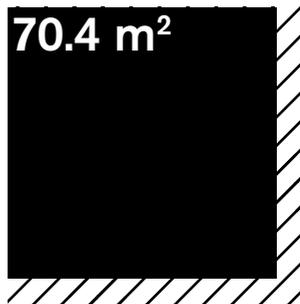
Numero abitanti	€/m ²	salario medio	affitto medio
1.581 milioni	27.96	4,357 €	1,336 €



case di proprietà

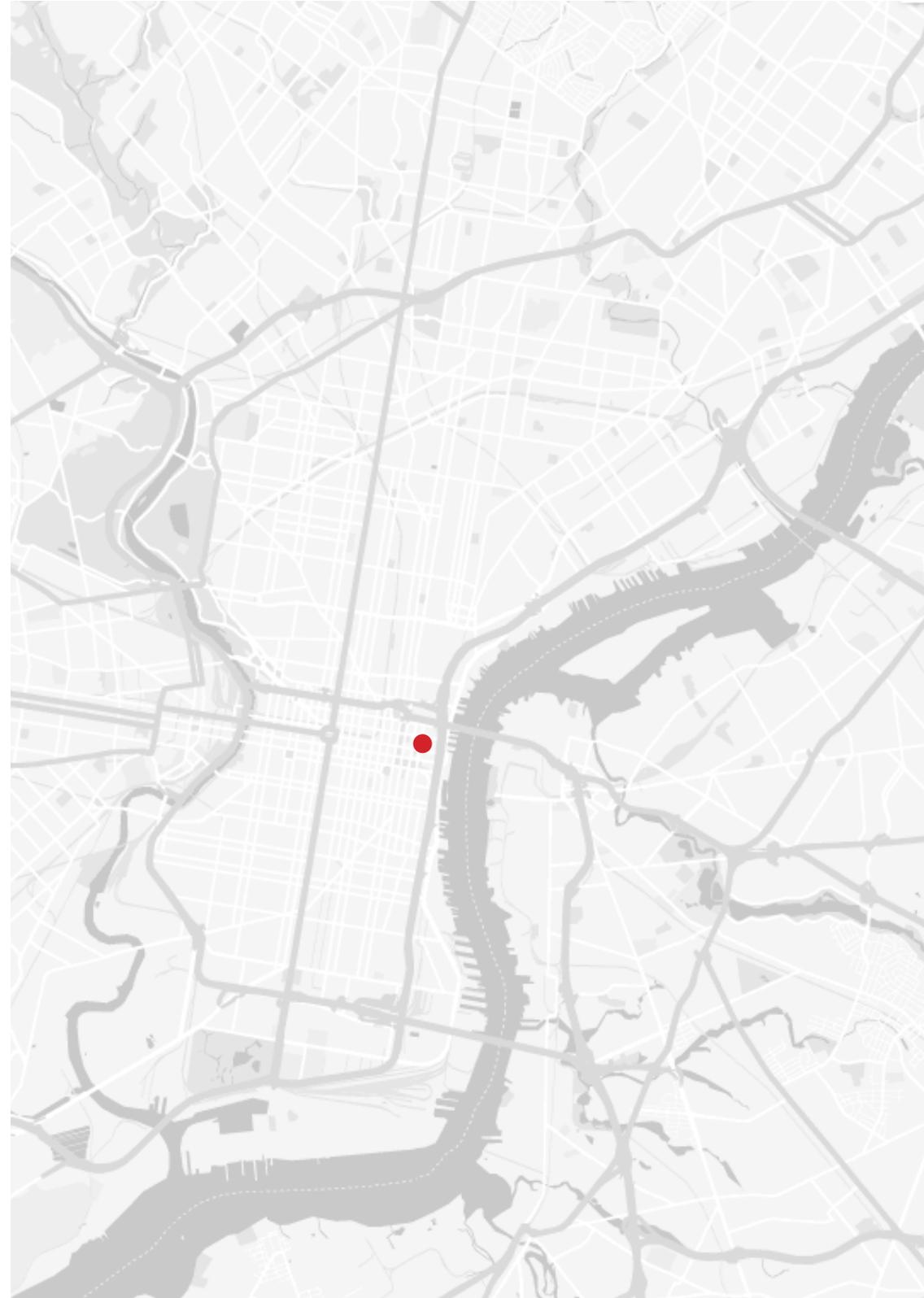
case di affitto

superficie affordable
ottenibile con 1/3
dello stipendio



74 m²

superficie media
degli alloggi a Philadelphia

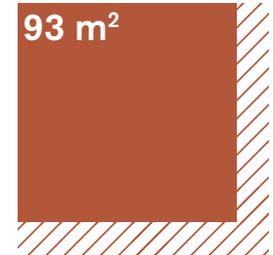


4_Bridge on Race, Rental flats



+

ristorante e retail
palestra
terrazza
bbq grill
lavanderia
housekeeping
parcheggio auto e bici
pet area
wifi
package locker
spazio di coworking



15 m²

93 m²

= 108 m²

Numero unità: 146 unità domestiche + retail
SLP: 180,000 m²
Cronologia progetto: 2017
Architettura: Peter Gluck & Partners
Tipologia: rental flats
Durata: long
Affitto/salario : 36-66%
Affitto: 1,574-2,888 €
Unità m² : 52-93 m²

bridge

2,475 € unità domestica

420 € spazio collettivo

2,895 € affitto

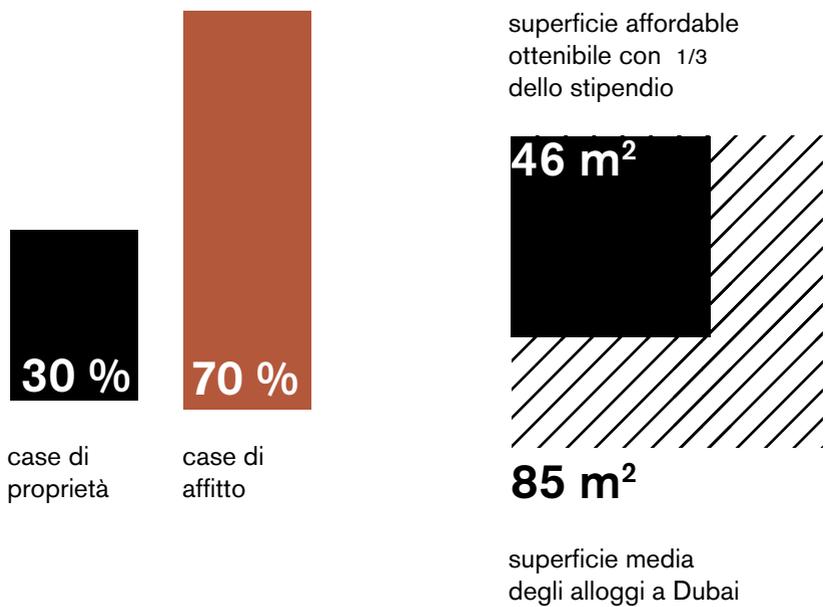
4,357 € salario medio

66 % affitto/salario

Fonti:
Apartmentlist.com; Harmangroup

Dubai

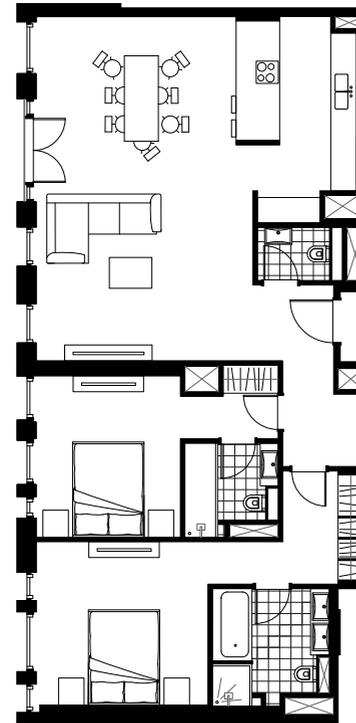
Numero abitanti	€/m ²	salario medio	affitto medio
3.137 milioni	22.5	3,500 €	1,920 €



Fonti: Bloomberg; Expatistan.com; Livingindubai.org; Propertyfinder



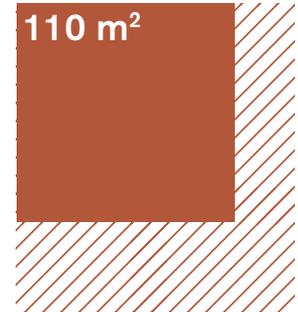
5_Bluwaters, Luxury apartments



110 m²



ristorante e retail
palestra
piscina
area giochi
spiaggia
giardino comune
lavanderia
housekeeping
parcheggio auto
traghetto
wifi



90 m²

= 200 m²

Numero unità: 215 unità domestiche
+ hotel + retail
SLP: xx m²
Cronologia progetto: 2014
Architettura: Brewer Smith Brewer Group
Tipologia: luxury flats
Durata: long
Affitto/salario : 85%
Affitto: 3,000 €
Unità m²: 110 m²



2,477 € unità domestica

533 € spazio collettivo

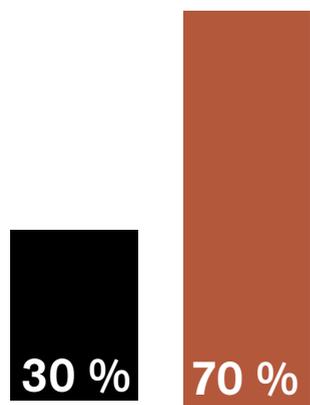
3,000 € affitto

3,500 € salario medio

85 % affitto/salario

Huningue (Basilea)

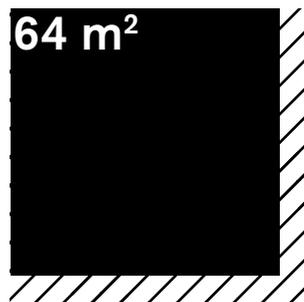
Numero abitanti	€/m ²	salario medio	affitto medio
7,056	12	2,159 €	795 €



case di
proprietà

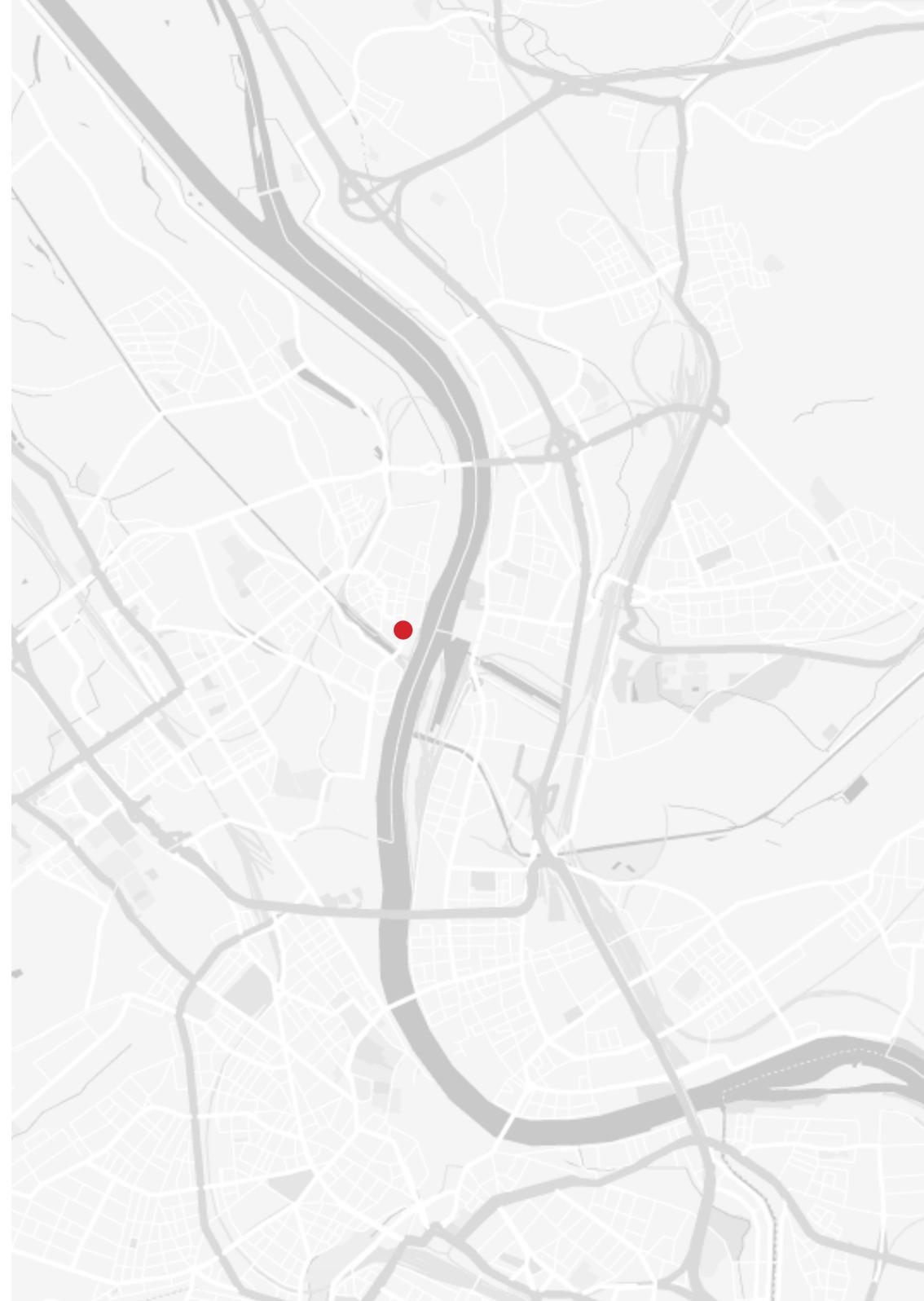
case di
affitto

superficie affordable
ottenibile con 1/3
dello stipendio



66 m²

superficie media
degli alloggi a Huningue

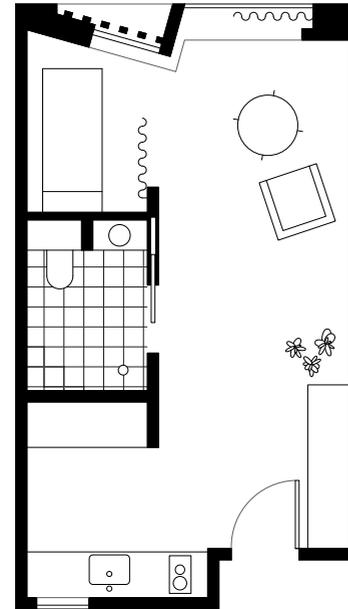


6_La Dunette, Senior apartments



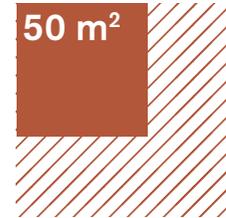
Numero unità: 25 unità domestiche
SLP: 3,932 m²
Cronologia progetto: 2017
Architettura: Dominique Coulon & Associés
Tipologia: senior apartments
Durata: long
Affitto/salario : 51%
Affitto: 1,108
Unità m²: 50 m²

La Dunette



+

ristorante
giardino comune
orto
campo di bocce
lavanderia
assistenza
housekeeping
sala computer
wifi



25 m²

50 m²

= 75 m²

658 € unità domestica

450 € spazio collettivo

1108 € affitto

2,159 € salario medio

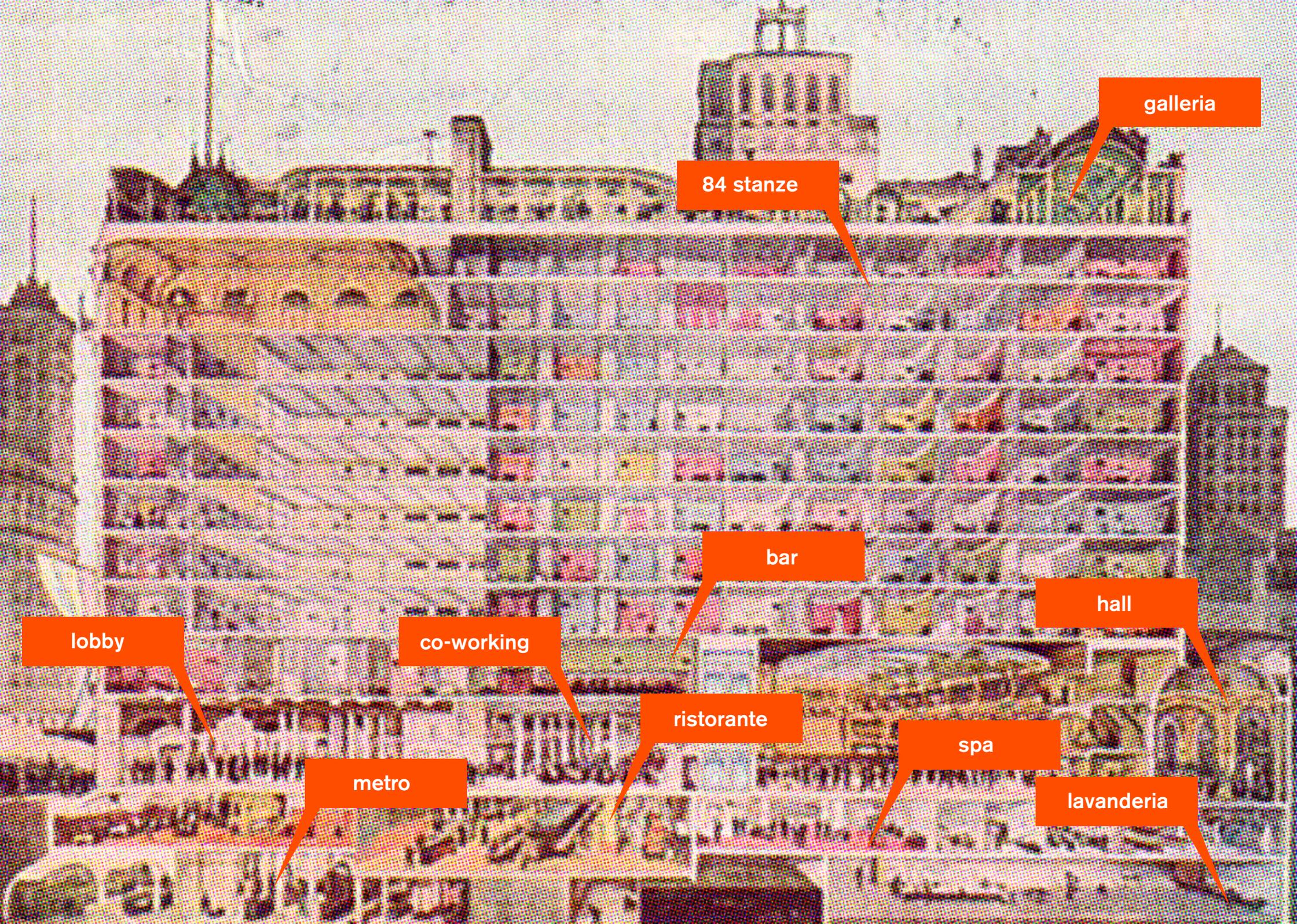
51 % affitto/salario

Tassonomia dei casi

caso	tipologia	luogo	durata	m ²	€
ollie	co-living	New York	short stay	28	2368
				33	2627
 FIRST CHOICE SECOND HOME	serviced apartments	Frankfurt	medium stay	20	1,290
				28	1,490
				42	1,750
				55	1,950
100	2,950				
	Small office Home office	Tokyo	medium stay	5office 57 home	775
				14office 48home	1,121
				36office 26home	1,783
bridge	rental flats	Philadelphhia	long stay	45-52	1,715-1,845
				49-68	2,210-2,250
				80-98	2.815-3,300
	luxury flats	Dubai	long stay	107	3,000
				159	4,416
				196	5,416
				305	120,00
	seniors apartments	Huningue, Basilea	long stay	50	1,108

Spazi e servizi

caso	lavanderia	cucina	palestra/ piscina	asilo	storage	spazio collettivo	spazio di lavoro	garage	ristorante	giardino/ terrazza
Ollie Carmel Place
iPartment	
Codan Shinonome Canal Court		
Bridge on Race
Bluewaters
La Dunette



galleria

84 stanze

bar

hall

lobby

co-working

ristorante

spa

metro

lavanderia

Housing Europe, The state of housing in the EU 2017, Brussels, 2017
 K. Domer, H. Drexler, J. Schultz-Granberg; Affordable Living, Housing for everyone; Jovis, 2014
www.agcnews.eu/crescono-i-salari/
www.apartmentlist.com/pa/philadelphia/bridge-on-race
www.apartmentservice.de/apartments/ipartment-frankfurt-city.455/
www.bloomberg.com/news/articles/2018-07-18/moving-to-dubai-an-expat-s-guide-to-luxury-real-estate-rentals
www.bluewaterdubai.com/property/bluewaters-residences-by-meraas/
www.corriere.it/cronache/cards/da-tokyo-new-york
www.dezeen.com/2016/02/01/carmell-place-micro-apartment-tower-new-york-city-narchitects
www.domusweb.it/it/architettura/2018/09/19/alsazia-una-residenza-per-anziani-in-mattoni-artigianali-lungo-il-reno.html
www.expatistan.com/cost-of-living/dubai
www.expatistan.com/cost-of-living/philadelphia
www.factfinder.census.gov/faces/tableservices/jsf/pages/productview.xhtml?src=CF
www.fnaim.fr/liste-annonces-immobiliieres/18-location-appartement-huningue-68330.htm
www.harmangroup.com/projects/bridge-on-race/
www.helloswitzerland.ch/-/understanding-the-swiss-housing-market
www.ilsole24ore.com/art/economia/2012-03-09/negli-stati-uniti-servono-130848.shtml?uuid=AbQnov4E
www.journaldunet.com/business/salaire/huningue/ville-68149
www.livingindubai.org/how-much-does-it-cost-to-live-in-dubai/
www.nakedapartments.com/blog/nyc-vacancy-rate/
www.ny.curbed.com/2017/8/21/16179926/manhattan-average-square-foot-price
www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm
www.payscale.com/research/DE/Location=Frankfurt-am-Main-HessenHourlyRate
www.payscale.com/research/US/Location=Philadelphia-PA/Salary
www.propertyfinder.ae/blog/rent-to-own-schemes/
www.resources.realestate.co.jp/buy/average-rent-in-tokyo-compared-to-other-world-cities/
www.ur-chintai-info.com/english/bukken/detail/1353570628-072409/
www.ur-housing.com/bukken/Tokyo-Shinonome+Canal+Court+Codan-20_6660

