



**HAL**  
open science

## Introduzione. L'abitare fluido in città e metropoli per niente fluide

Tommaso Vitale, Silvia Cafora

► **To cite this version:**

Tommaso Vitale, Silvia Cafora. Introduzione. L'abitare fluido in città e metropoli per niente fluide. Silvia Cafora. Collaborare e abitare. Il diritto alla casa nelle metropoli per le nuove generazioni, Fondazione Giangiacomo Feltrinelli, pp.11-19 + 105-108, 2024, Scenari, 978-88-6835-517-3. hal-04588074v2

**HAL Id: hal-04588074**

**<https://hal.science/hal-04588074v2>**

Submitted on 1 Jun 2024

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NoDerivatives 4.0 International License

## Introduzione

### L'abitare fluido in città e metropoli per niente fluide

*Tommaso Vitale* (Sciences Po, CEE & Urban School)  
e *Silvia Cafora* (Politecnico di Torino)

I giovani in Italia sono sempre meno. Intendiamoci: la società italiana non sta invecchiando solo a causa dell'aumento delle aspettative di vita della popolazione. E siamo precisi: l'aumento delle aspettative di vita è una cosa bellissima, importante, un grande segno di benessere e opportunità. Ciò che caratterizza la società italiana è il degiovanimento, per riprendere l'espressione del grande demografo Alessandro Rosina (2013): vi sono sempre meno giovani, e la condizione giovanile è resa difficile e quasi sanzionata da povertà, forti carichi familiari ascendenti e discendenti e debolezza della redistribuzione pubblica per compensare gli svantaggi generazionali. In questo quadro, sono emersi da ormai più di venti anni modelli familiari e stili di vita nell'insieme molto instabili e precari (Caltabiano, Rosina, 2018). La concentrazione di disoccupazione e povertà fra giovani e minorenni pone una vera questione di cittadinanza sociale in Italia: l'Italia appare debole su entrambi i versanti delle politiche di cittadinanza, quello sociale e quello economico, aiutando poco i giovani a trovare una rapida indipendenza dal proprio nucleo familiare, e con scarsi supporti all'occupabilità (e una forte debolezza dell'orientamento e della formazione professionale, distribuita in maniera assai ineguale nel territorio nazionale: Vitale, 2018).

Ovviamente non tutto è funereo, e bisogna certamente ricordare che in Italia come nell'insieme dei Paesi europei, rispetto al

passato, le giovani generazioni contemporanee beneficiano di opportunità di lavoro più uguali per uomini e donne, di maggiori scelte in materia di convivenza e genitorialità, di maggiori diritti civili e libertà sessuali, e di un migliore accesso al credito (sebbene persistano discriminazioni su base etnica, cfr. Cousin, 2024). Detto questo, le generazioni più giovani si trovano comunque ad affrontare salari stagnanti, livelli crescenti di disuguaglianza e alloggi sempre più costosi. L'Italia, infatti, è caratterizzata da deboli politiche abitative, poco redistributive: un regime di politiche abitative caratterizzato da strategie di mercato basate sulla famiglia (Schwartz, Seabrooke, 2008; Arbaci, et al., 2023).

Nel 2022 c'erano 5,2 milioni di persone (l'8,7% della popolazione) che soffrivano un sovraccarico del costo dell'abitare, pari al 40% del reddito familiare disponibile (Eurostat, 2022). Secondo Nomisma (2022) questa percentuale sale al 11,2% se osservata tra la popolazione tra i 25 e i 34 anni: il costo dell'abitare pesa molto più per i giovani che per qualsiasi altra fascia di età. Così la questione abitativa ha conseguenze fortissime nelle traiettorie di vita dei giovani italiani: essa struttura e condiziona le loro difficoltà di passaggio alla vita autonoma, sia sul piano lavorativo, che su quello più intimamente familiare. Per questo si registra un aumento dei ritardi nelle tappe più significative e comuni del ciclo di vita.

Gli effetti sono, tuttavia, assai diversi per classe sociale, e toccano molto di più le classi basse. Le classi medie hanno registrato un recente peggioramento e stanno sperimentando problemi simili alle classi più svantaggiate (Howard, et al., 2024). Al contrario, non si verificano particolari problemi per le classi più favorite, che anzi acquisiscono ancora più facilmente le proprietà immobiliari rispetto a quaranta anni fa, anche in Italia (Flynn, 2020). La questione non è in nessun modo secondaria. Al contrario, essa è centrale nella sociologia contemporanea. Nelle classi più privilegiate, le rendite generate da *asset* immobiliari superano di gran lunga i redditi da salario (Adkins, et al., 2021), e in questo senso sono fondamentali per capire la logica della stratificazione sociale contemporanea. Nelle classi più affluenti sono da sempre stati presenti trasferimenti intergenerazionali (eredità, doni e prestiti interni demercificati) che consentono ai loro giovani adulti di capitalizzare sulla fortuna dei loro genitori (Huang et al., 2021; Howard, 2024). In altri termini, la situazio-

ne abitativa non è solo un risultato, ma è anche costitutiva della stratificazione sociale (Pfeffer, Waitkus, 2021).

In questo quadro strutturale, osserviamo molti giovani italiani scegliere comunque città con forti valori immobiliari e difficoltà a trovare un affitto sociale o comunque accessibile. Bologna, Firenze, Milano, Torino e Verona sono luoghi attraenti in cui iniziare la vita adulta. Sempre più anche le città della regione urbana che si disegna tra Milano, Bologna e Verona attirano nuova popolazione (Balducci, et al., 2017). I giovani le considerano un trampolino che può permettere loro carriere più rapide, quasi che le cosiddette “attrazioni” (Padovani, 2019) delle città giocassero come acceleratori di carriera. I giovani sembrano vedere in queste tre città non solo opportunità di reddito e di lavoro di qualità, ma anche risorse culturali, occasioni di crescita, spazi di convivialità e mutuo sostegno, addirittura punti di partenza per trovare coraggio e partire verso orizzonti più marcatamente europei (Chiaretti, 2019). Crescono così gli abitanti temporanei, condotti in città dalle numerose opportunità generate da un mercato del lavoro dinamico e dalla ricca offerta formativa universitaria. Essi devono confrontarsi con la difficoltà di trovare casa, come sottolineano alcune ricerche che mettono in evidenza luci e ombre di questa attrattività urbana non sostenuta da politiche adeguate a garantire la vivibilità, in senso ampio, della città (Mugnano, et al., 2021; Costarelli, 2023; Bricocoli, Peverini 2024).

Ricordiamo qui rapidamente i tratti principali delle metropoli attrattive italiane: densità elevate e diffusione crescente nella prima e seconda cintura esterna, continue dinamiche di densificazione che passano per la suburbanizzazione, consolidamento dei centri secondari più o meno autonomi (Tosi, Vitale, 2011) e relativi conflitti e sentimenti di abbandono (Pratschke, et al., 2023), effetti agglomerativi, concentrazione di servizi e disuguaglianze sociali, con forti effetti sulle disuguaglianze e i divari territoriali a larga scala in termini di attrattività di risorse, concentrazione di élite e investimenti, qualità delle infrastrutture, innovazioni culturali, beni collettivi, “flussi”. Il punto è che tutti questi tratti sono molto concreti, assai poco autonomi e per niente fluidi (Cremaschi, Le Galès, 2018; Vitale 2024).

La città di Milano, in particolare, è diventata sempre più attrattiva per una popolazione sotto i 35 anni, e tra il 2009 e il 2020 è cresciuta di 30.676 nuovi giovani residenti (di età com-

presa tra i 20 e i 34 anni): la sua area metropolitana cresce e attrae lavori nella logistica, consulenza professionale, finanza e attività bancarie, telecomunicazioni e informatica (Cremaschi, Le Galès, 2018: p 775, vedi anche Andreotti, Le Galès, 2019). Le classi superiori hanno precise strategie di auto-segregazione, e hanno storicamente beneficiato non solo del centro città, ma anche dei nuovi quartieri suburbani che Bruno Cousin (2012) ha definito come “rifondati”. Per gli altri, “la pressione che Milano esercita su chi letteralmente non può permettersi di accedere a un’abitazione dignitosa è elemento di forte criticità” (Bricocoli, Peverini, 2024). In città la percentuale di case in proprietà è passata dal 51% nel 1991 al 70% nel 2019, mentre le unità immobiliari in affitto sono passate nello stesso periodo dal 44% al 25% (Coppola, et al., 2023), e il comune ha optato per una strategia basata sull’attrazione di capitali da investitori privati (Holm, et al., 2023).

Al di là della sola Milano, i giovani sono comunque attirati dalle opportunità offerte dalle grandi città: lavoro, socialità, cultura, sport, formazione continua post diploma. Più che essere singole opportunità, è la loro varietà che rende le città così attrattive per dei giovani. La varietà di opzioni, il senso di possibilità, la panoplia di differenze, il desiderio di esplorare e mantenere aperte e fluide le opzioni. Il mercato immobiliare, invece, non sembra rilevare la stessa natura. È meno percepito come una struttura di opportunità, e anche se l’offerta è varia e segmentata per fasce di reddito, i costi “fuori controllo”, il rischio di aumenti imprevisti, la loro dinamica fluttuante e speculativa, fragilizza i giovani lavoratori senza protezione patrimoniale di origine familiare.

Tendenzialmente, i giovani iniziano il loro percorso abitativo nell’affitto, sia per la maggiore flessibilità che offre rispetto all’acquisto di una casa, sia perché spesso non dispongono immediatamente del capitale necessario per investire in una proprietà immobiliare. Analogamente a quanto avviene nelle grandi metropoli europee come Parigi e Londra (Le Galès, Pierson 2019), ma con valori decisamente inferiori, anche a Milano i costi degli affitti sono elevati, e soprattutto sono notevolmente cresciuti dopo le crisi ripetute che hanno caratterizzato le ristrutturazioni dei fondi di investimento fra il 2008 e il 2013 (Aalbers, 2020). Milano, pur avendo avuto nel corso del ventesimo secolo una offerta quantitativamente significativa di affitto sociale e ca-

se popolari di proprietà regionale, comunale ma anche di enti filantropici, oggi non riesce a sviluppare un modello economico adeguato a riprendere una espansione dell'offerta sociale pubblica o non-profit demercificata, né una programmazione dei partenariati pubblico-privati con obiettivi di espansione dell'offerta abbordabile (Vitale, 2009).

La casa non è l'unico fattore di precarizzazione e vulnerabilità dei giovani a Milano e Torino. Ovviamente sappiamo bene che la contrazione di forme contrattuali a tempo indeterminato ha contribuito alla loro precarizzazione. La mancanza di stabilità lavorativa impatta direttamente sulla capacità di affrontare impegni finanziari a lungo termine. Inoltre, i cambiamenti negli stili di vita e una maggiore instabilità dei rapporti di coppia hanno reso l'affitto, soprattutto nelle città attrattive, un terreno fertile per l'incertezza. La scarsità di forme demercificate di abitare rende difficile pianificare il futuro. Un'accessibilità abitativa bassa (e in diminuzione) può minare gravemente la salute e il benessere mentale individuale. E insistiamo nuovamente, anche per le classi medie e medie inferiori, le dinamiche variano notevolmente tra città attrattive e territori caratterizzati da bassi valori immobiliari (Hochstenbach, Aalbers, 2023).

È in questo quadro che si osserva uno dei più importanti cambiamenti della nostra epoca, ovvero la marcata crescita delle coabitazioni (non di coppia) anche per giovani di più di 25 anni all'interno del mercato privato degli affitti (Howard, et al., 2024). Un cambiamento dettato da ragioni chiaramente economiche, che caratterizza non solo le città italiane, ma l'insieme delle città attrattive europee e le cui conseguenze in termini di socialità, socializzazione e responsabilità familiari non sono ancora state sistematicamente esplorate. La ricerca pilota condotta a Milano da Bricocoli e Sabatinelli (2016) ci permette comunque di dire che già dieci anni fa, al di là dei vincoli economici, un modo di vivere collettivo veniva già perseguito attivamente, vissuto soggettivamente come un'esperienza di vita condivisa positiva, che favorisce modalità di supporto reciproco, materiale ed emotivo. Segnaliamo questo punto senza ovviamente voler nascondere l'importanza di una nuova dinamica di rifamiliarizzazione, per cui i figli adulti e i loro genitori tornano a "condividere i rischi" sotto lo stesso tetto (Flynn, 2020).

Ugualmente emergono i segnali di un'altra importante trasformazione, relativa alle esigenze di lavoro multi-locale e quin-



di strategie abitative a basso costo capaci di sostenere una vita professionale caratterizzata da spostamenti, circolazioni fra luoghi e una accresciuta varietà di esperienze e di cerchie di socialità. Sebbene la multi-località non sia ancora un fenomeno di grande rilevanza quantitativa, alcuni segnali ci indicano una sua continua crescita, che può accompagnarsi a un maggiore senso di appagamento e di controllo, ma anche a una ulteriore precarizzazione e a sentimenti faticosi di perdita di controllo sulla propria vita e progettualità.

Come dicevamo prima, e non smetteremo mai di ripetere, queste difficoltà non sono ripartite omogeneamente nelle corti più giovani: esse sono stratificate secondo i fattori principali della struttura sociale: per classe, statuto di cittadinanza (se cittadini italiani, europei, non-europei, con differenze relative al titolo di soggiorno), ma anche per genere, orientamento sessuale, etnia, religione, colore della pelle, diversa abilità. Solo un approccio intersezionale serio e sistematico riesce a dare un quadro completo delle condizioni giovanili, e del mondo in cui le disuguaglianze e le discriminazioni nell'accesso alla casa strutturano profondamente le nuove generazioni nel loro rapporto a città come Bologna, Milano e Torino. Nella diversità dei loro profili e delle loro storie personali, riconosciamo comunque un tratto comune dei giovani che non dispongono di un patrimonio immobiliare familiare: essi vivono una condizione di precarietà che alle instabilità e fluttuazioni del reddito assomma scarse aspettative di stabilità residenziale e il sentimento di non potere, e forse nemmeno dovere, radicarsi a lungo termine.

Va aggiunto, tuttavia, che le condizioni abitative di questa "gioventù urbana" non ci sembra vengano discusse, riflettute e precisate a sufficienza da chi ha responsabilità di scelta, governo e implementazione delle politiche nelle città italiane (Polizzi, Vitale, 2017). Al contrario, se la politica dei partiti e della società civile è complessivamente in ritardo nel prendere la misura della sfida abitativa per le nuove generazioni (Vitale, 2007), gli operatori di mercato invece non hanno perso tempo, e fanno dei giovani un target specifico dentro un quadro di forte mercificazione (Piscitelli, 2023). Spesso la politica sembra rinunciare a vedere i modelli economici possibili per una espansione dell'offerta sociale demercificata, pare abdicare a una regolazione strategica e lasciare invece spazio al mercato (Rodríguez-Pose, Storper, 2020). Urge dunque parlare di *housing affordability* per i giovani,

inquadrate le criticità emergenti per l'abitare giovanile e provare a proporre alcune strategie e progetti che indichino una strada da seguire per non limitarsi al dualismo riduttivo fra proprietà privata e affitto a prezzi di mercato: tutte le forme demercificate di affitto sociale, casa popolare e proprietà collettiva indivisa, sono un'alternativa *reale*, anche se diffusa in maniera geograficamente molto diseguale (Cafora, et al., 2023; Howard, et al., 2024; Vitale, 2024). A questo si aggiunge il fatto che la proprietà della casa nel lungo periodo di pagamento del mutuo resta comunque parzialmente precaria e sottoposta a rischi, il che richiede nuovamente di non reificare la dicotomia proprietà/affitto (Zhang, 2023).

Peraltro, diversi segnali in provenienza dai movimenti sociali sembrano annunciare una nuova sensibilità critica dei giovani in relazione ad aspetti esigenti di transizione ecologica, riduzione del consumo di suolo, critica dei processi di accumulazione privata a scapito dell'ambiente, rivendicando possibilità di conversione del costruito esistente e alternative ai modelli immobiliari spinti dalla crescita.

Non solo. Vi è un'ulteriore punto, che non attiene ai bisogni abitativi, ma alle capacità e risorse dei giovani in un quadro, tuttavia, di debolezza delle politiche giovanili. Poche sono le città che scommettono sulla capacità cooperativa dei giovani per accompagnarli in iniziative ambiziose di nuovo abitare demercificato ed ecologico. Il nostro punto è che non solo le forme di creatività, solidarietà e protagonismo urbano dei giovani non vengono colte, accompagnate e infrastrutturate per la conversione di stabili e la realizzazione di unità abitative, ma che anche sul piano intellettuale le energie, capacità e sensibilità dei giovani non vengono considerate da attori politici, coalizioni e istituzioni (Grassi 2024). E nonostante questa disattenzione, comunque in molti paesi europei, ed anche in Italia, si sviluppano e prendono forma una costellazione di azioni e progetti specificamente legati all'*abitare collaborativo*, cioè forme di abitare in cui la dimensione fisica si coniuga con azioni e interventi rivolti alla comunità locale al fine di incentivare l'inclusione, il mutualismo, la cooperazione e nuove forme di supporto reciproco.

La ricerca *Abitare Fluido* ha approfondito la comprensione delle criticità abitative giovanili in alcune città attrattive italiane, in particolare Milano e Torino, per descrivere e spiegare i



segnali emergenti di un abitare fluido, con i suoi rischi e potenzialità. La ricerca ha analizzato le dimensioni di fluidità nelle carriere abitative dei giovani, ma anche le loro capacità di azione collettiva e strategia cooperativa. Per il coordinamento e la conduzione della ricerca è stato nominato un Comitato Scientifico<sup>1</sup> che ha definito come target una fascia estesa della popolazione, dai 24 ai 38 anni, date le crescenti difficoltà di sviluppo di un proprio nucleo abitativo e familiare (Nomisma, 2022) che hanno spostato in avanti alcune tappe importanti della vita adulta. In nessuno modo vogliamo definire “giovani” delle persone di 38 anni, ovviamente, solo analizzare le differenze prendendo in considerazione una ampia fascia di età.

Un punto teorico ed epistemologico è d'uopo qui. Il fatto che gli stili di vita dei giovani siano in parte caratterizzati da forme di mobilità residenziale, di circolazione e di pluri-attività (chiamiamoli pure tratti di fluidità), non vuol dire che il metodo per analizzarli e la teoria per interpretarli debba essere fluido. Né le città, né le metropoli, né le strutture sociali di diseguaglianza intergenerazionale e territoriale, né le configurazioni di attori, imprese, corporation e istituzioni sono fluide; esse sono semmai assai stabili, strutturate e strutturanti, basate su processi a lungo termine e governate (sebbene con discontinuità) con assetti istituzionali tendenzialmente solidi (Le Galès, Vitale, 2015; Cremaschi, Le Galès, 2018; Vitale, 2024). Vi permane l'urbanità e vi si concentra una più intensa “logica di azione urbana”, secondo la bella espressione di Julie-Anne Boudreau (2010), che è tutt'altro che fluida e dispersa.

Il metodo scelto per il raggiungimento degli obiettivi di ricerca è composto da due assi: una raccolta dati qualitativa svolta tramite la realizzazione di workshop nelle città di Milano e Torino (vedi capitolo 1.3), e una raccolta dati quantitativa mediante la distribuzione di una survey su un campione nazionale. Per rendere la ricerca il più possibile inclusiva e rappresentativa della realtà sociale giovanile sono state strette collaborazioni con cooperative sociali, terzo settore, amministrazioni locali e fondazioni.

<sup>1</sup> Composto da Silvia Cafora (Politecnico di Torino), Giordana Ferri (Fondazione Housing Sociale), Loris Servillo (Politecnico di Torino) e Tommaso Vitale (Sciences Po, CEE & Urban School).

Il volume è strutturato in due parti principali: la prima esplicita le ipotesi e le domande di ricerca e il processo metodologico adottato durante lo studio. La seconda parte si focalizza sulle criticità della vita dei giovani nelle città attrattive, con particolare approfondimento alle questioni abitative, offrendone una lettura critica *mixed-method*. Il libro si conclude con una mappa di progetti abitativi a supporto dei giovani nelle città di Milano e Torino, al fine di costituire un primo catalogo di iniziative da discutere congiuntamente ai rapporti fra generazioni e gruppi sociali per analizzare criticamente i limiti e le potenzialità che essi rivelano, ma anche ovviamente per compararli e cogliere le differenze che li caratterizzano in termini di inclusione, redistribuzione/concentrazione di potere e opportunità, stabilità e sostenibilità.

# Bibliografia

## *Introduzione*

- Aalbers, M. B. (2020). Financial geography III: The financialization of the city. *Progress in Human Geography*, 44(3), 595-607.
- Adkins, L., Cooper, M. & Konings, M. (2021). Class in the 21st century: Asset inflation and the new logic of inequality. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(3), 548–572.
- Andreotti, A., & Le Galès, P. (2019). Introduzione. Governare Milano nel nuovo millennio. In *Governare Milano nel nuovo millennio* (pp. 7-41). Il Mulino.
- Arbaci S., Bricocoli M., Salento A. (2022), *The value of the city. Rent extraction, right to housing and conflicts for the use of urban space*, Partecipazione e conflitto, n. 14, 774-787.
- Belotti E., Arbaci S. (2021), *From right to good, and to asset: The state-led financialisation of the social rented housing in Italy*, *Environment and Planning C: Politics and Space*, 39(2): 414-433.
- Balducci, A., Fedeli, V., & Curci, F. (a cura di) (2017b). *Oltre la metropoli. L'urbanizzazione regionale in Italia*, Milano, Guerini e Associati.
- Boudreau, J. A. (2010). Reflections on Urbanity as an Object of Study and a Critical Epistemology. *Critical urban studies: new directions*, 55.
- Bricocoli, M., & Peverini, M. (2024). *Milano per chi?: Se la città attrattiva è sempre meno abbordabile*. LetteraVentidue Edizioni.

- Bricocoli, M., & Sabatinelli, S. (2016). House sharing amongst young adults in the context of Mediterranean welfare: The case of Milan. *International journal of housing policy*, 16(2), 184-200.
- Cafora, S., Larena, J., & Vitale, T. (2023). Diritto all'abitare: per città più inclusive. Fondazione Giangiacomo Feltrinelli. <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.20252.67200>
- Caltabiano, M., & Rosina, A. (2018). The dejuvenation of the Italian population. *Journal of Modern Italian Studies*, 23(1), 24-40.
- Coppola, A., Cordini, M., Bellotti, E., & Bortolotti, A. (2023). Milan: housing financialization amidst state retrenchment and planning liberalization. In *Housing policy under the conditions of financialisation. The impact of institutional investors on affordable housing in European Cities*. Sciences Po Urban School. Chaire "Villes, logement, immobilier" Research Series. <https://www.sciencespo.fr/ecole-urbaine/sites/sciencespo.fr/ecole-urbaine/files/Rapporthousinghopo-fin.pdf>
- Costarelli I., Maggio M. (2021), *Il welfare abitativo italiano. Un'analisi delle normative regionali del decennio 2008-2018*, in "Rivista Italiana di Politiche Pubbliche", n. 2, pp. 295-329.
- Czischke, D., Van Bortel, G. (2018) *An exploration of concepts and policies on "affordable housing" in England, Italy, Poland and The Netherlands*, Journal of Housing and the Built Environment. Springer Netherlands, pp. 1-21 DOI: 10.1007/s10901-018-9598-1
- Cousin, B. (2012). Classes supérieures de promotion et entre-soi résidentiel: l'agrégation affinitaire dans les quartiers refondés de Milan. *Espaces et sociétés*, 150(3), 85-105.
- Cremaschi, M., & Le Galès, P. (2018). Tra tipi e forme. Perché la sociologia urbana deve lavorare sulle dinamiche. *Rassegna italiana di sociologia*, 59(4), 761-788.
- Flynn, L. B. (2020). The young and the restless: housing access in the critical years. *West European Politics*, 43(2), 321-343.
- Haffner M., Hulse K. (2021), *A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability*, International Journal of Urban Sciences, 25 (1): 59-79.
- Han, Byung-Chul. 2014. *La società della trasparenza*. Tradotto da Federica Buongiorno. Milano: Nottetempo.

- Hochstenbach, C., & Aalbers, M. B. (2023). The uncoupling of house prices and mortgage debt: Towards wealth-driven housing market dynamics. *International Journal of Housing Policy*, 1-29.
- Holm, A., Alexandri, G., & Bernt, M. (eds) (2023). *Housing policy under the conditions of financialisation. The impact of institutional investors on affordable housing in European Cities*. Sciences Po Urban School. Chaire “Villes, logement, immobilier” Research Series. <https://www.sciencespo.fr/ecole-urbaine/sites/sciencespo.fr.ecole-urbaine/files/Rapporthousinghopofin.pdf>
- Howard, A., Hochstenbach, C., & Ronald, R. (2024). Understanding generational housing inequalities beyond tenure, class and context. *Economy and Society*, 1-28.
- Huang, Y., Perales, F. & Western, M. (2021). The long arm of parental advantage: Socio-economic background and parental financial transfers over adult children’s life courses. *Research in Social Stratification and Mobility*, 71, 100582.
- Le Galès, P., & Pierson, P. (2019). “Superstar Cities” & the generation of durable inequality. *Daedalus*, 148(3), 46-72.
- Le Galès, P., & Vitale, T. (2015). Diseguaglianze e discontinuità nel governo delle grandi metropoli: un’agenda di ricerca. *Territorio*: 74, 3, 2015, 7-17.
- Mugnano, S. (2017). *Non solo housing. Qualità dell’abitare in Italia nel nuovo millennio*. Milano: Franco Angeli
- Polizzi, E., & Vitale, T. (2017). Governo collaborativo e catene relazionali di innovazione. Spunti a partire dal caso di Milano. *Quaderni di rassegna sindacale*, 18(2), pp.129-147.
- Pfeffer, F. T. & Waitkus, N. (2021). The wealth inequality of nations. *American Sociological Review*, 86(4), 567–602.
- Piscitelli P. (2023), “La città dei giovani”, in Balducci A. (a cura di), *La città invisibile. Quello che non vediamo sta cambiando le metropoli*, Annali anno cinquantesimo, Fondazione Feltrinelli, Milano.
- Pratschke, J., Vitale, T., Morelli, N., Cousin, B., Piolatto, M., & Del Fabbro, M. (2023). Electoral support for the 5 Star Movement in Milan: An ecological analysis of social and spatial factors. *Journal of Urban Affairs*, 45(5), 998-1021.
- Rodríguez-Pose, A., & Storper, M. (2020). Housing, urban growth and inequalities: The limits to deregulation and

- upzoning in reducing economic and spatial inequality. *Urban Studies*, 57(2), pp.223-248.
- Rosina, A. (2013). *L'Italia che non cresce: gli alibi di un paese immobile*. Gius. Laterza & Figli Spa.
- Schwartz, H., & Seabrooke, L. (2008). Varieties of residential capitalism in the international political economy: Old welfare states and the new politics of housing. *Comparative European Politics*, 6, 237-261.
- Tosi, S., & Vitale, T. (2011). *Piccolo Nord. Scelte pubbliche e interessi privati nell'Alto Milanese* (p. 304). Bruno Mondadori Editore.
- Vitale, T. (2007). Conflitti urbani e spazi pubblici: tensioni fra partecipazione e rappresentanza. In *Mutamenti della politica nell'Italia contemporanea. Governance, democrazia deliberativa e partecipazione politica* (pp. 159-173). Rubbettino.
- Vitale, T. (2009). La programmazione sociale: ovvia ma non per questo scontata. *La solidarietà frammentata. Le leggi regionali sul welfare a confronto*, pp.49-86.
- Vitale, T. (2018). Dare cittadinanza ai giovani: indicazioni di metodo per le politiche. *Il ri [s] catto del presente. Giovani e lavoro nell'Italia della crisi*.
- Vitale, T. (a cura di) (2024). *Città divario. Oltre le disuguglianze urbane*. Fondazione Giangiacomo Feltrinelli.
- Zhang, B. (2023). Re-conceptualizing housing tenure beyond the owning-renting dichotomy: Insights from housing and financialization. *Housing Studies*, 38(8), 1512–1535.

### Capitolo 1

- Aguilera, T., & Chevalier, T. (2021). Les méthodes mixtes pour la science politique. *Revue française de science politique*, 71(3), 365-389.
- Agustoni, A., Alietti, A., & Cucca, R. (2015). Neoliberalismo, migrazioni e segregazione spaziale. politiche abitative e mix sociale nei casi europeo e italiano. *Sociologia urbana e rurale*, (106), 118-136.
- Barbot, M. (2008). Per una storia economica della proprietà dissociata. Efficacia e scomparsa di un" altro modo di possedere"(Milano, XVI-XVII secolo). *Materiali per una storia della cultura giuridica*, 38(1), 33-62.