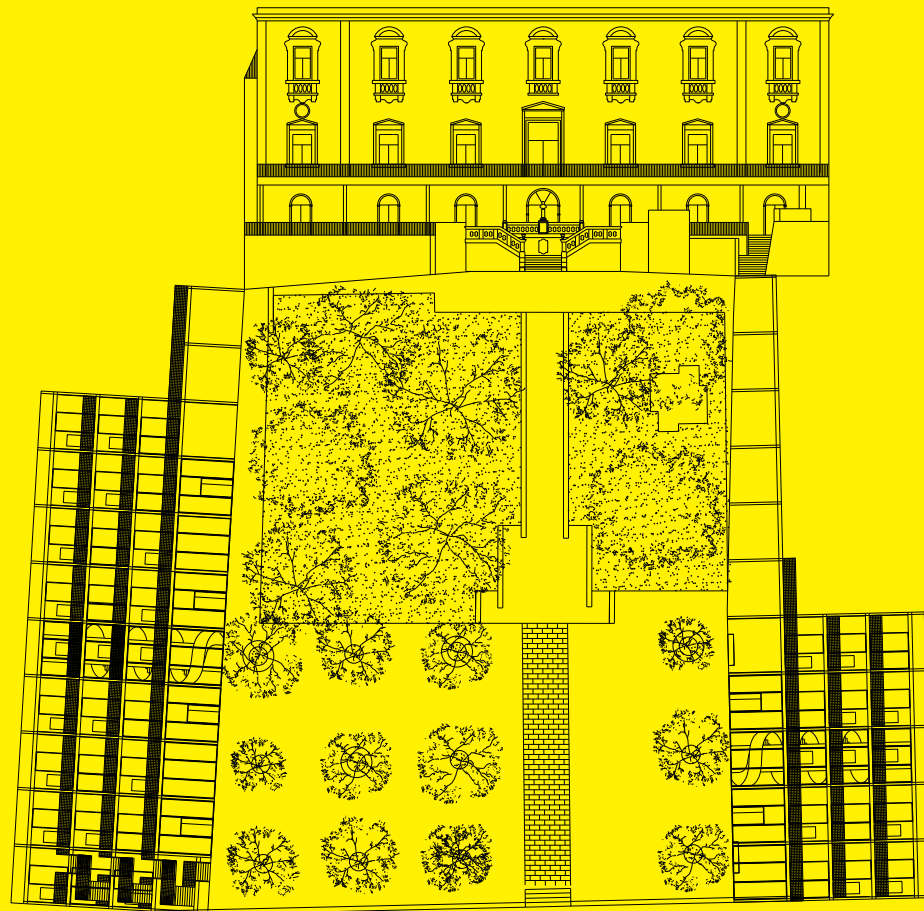


Reclaiming Ex Santa Marta

A Proposal for a democratic Space



Politecnico di Milano
Architecture - Built Environment Interiors
Eleonora Barbera
Thesis Supervisor: Prof. Paolo Carpi

Reclaiming Ex Santa Marta

A Proposal for a democratic Space

Politecnico di Milano
Architecture - Built Environment Interiors
Eleonora Barbera
Thesis Supervisor: Prof. Paolo Carpi

Index

Indice

Abstract

Introduction *Introduzione*

the Right to Housing and the Right to the City *Il diritto alla casa e il diritto alla città*

The right to housing
Il diritto alla casa

The right to the city
Il diritto alla città

Touristification and functional specialization in Catania *Turistificazione e specializzazione funzionale a Catania*

Ex Santa Marta area *l'area dell'ex Santa Marta*

A proposal for a democratic space *Una proposta per uno spazio democratico*

The courtyard
La corte

Common areas
Le aree comuni

The dwellings
Le residenze

The construction
La costruzione

Bibliography *Bibliografia*

Abstract

Nowadays in Italy, economic mechanisms increasingly based on free market principles are exerting an ever greater influence on the transformation of living spaces. Homes are increasingly seen as investments rather than use value assets, while the decision-making processes that regulate the transformation of urban spaces are increasingly concentrated in the hands of an economic and political elite, that holds the main economic resources. These dynamics call into question access to housing and urban spaces for an ever-growing population, representing an obstacle to the exercise of their rights.

In this sense, Catania represents a case study characterized by several critical issues related to the recent touristification that is affecting the historic centre, orienting it towards a process of gentrification. In particular, in the Montevergine district, characterized by the presence of three dismissed hospital complexes undergoing regeneration, attention has been focused on tourism and the university, neglecting the needs of the district's inhabitants.

The project therefore aims to propose a possible response to this imbalance, which is already partially affecting Montevergine and is destined to increase over the years, through a new model of collective and individual living space. The proposal, which deviates from the traditional idea of the home as private property and an independent housing unit, and of public space as an element aimed to promote tourism in the city, pursues the goal of returning a portion of urban space to the inhabitants.

Al giorno d'oggi in Italia i meccanismi economici sempre più basati sui principi del libero mercato esercitano un peso sempre più significativo sulle trasformazioni degli spazi dell'abitare. La casa si configura sempre maggiormente come investimento anziché come bene d'uso, mentre i processi decisionali che regolano le trasformazioni degli spazi urbani sono sempre più accentrati nelle mani di un'élite economica e politica, che detiene le principali risorse economiche. Queste dinamiche mettono in discussione l'accesso alla casa e agli spazi urbani per una popolazione sempre maggiore, rappresentando un ostacolo all'esercizio dei loro diritti.

Catania, in questo senso, rappresenta un caso studio caratterizzato da diverse criticità legate alla recente turistificazione che sta interessando il centro storico orientandolo verso un processo di gentrificazione. In particolare, nel quartiere di Montevergine, caratterizzato dalla presenza di tre complessi ospedalieri in disuso oggetto di interventi di rigenerazione, sono state orientate le attenzioni verso il turismo e l'università, trascurando le necessità degli abitanti del quartiere.

Il progetto ha quindi come obiettivo quello di proporre una possibile risposta a questo squilibrio, che già in parte sta colpendo Montevergine ed è destinato ad aumentare negli anni, attraverso un nuovo modello abitativo dello spazio collettivo e di quello individuale. La proposta, che si discosta dall'idea tradizionale di casa come proprietà privata e unità abitativa indipendente, e dello spazio pubblico come elemento rivolto alla valorizzazione turistica della città, persegue come obiettivo la restituzione di una porzione di spazio urbano agli abitanti.

Introduction

Introduzione

This thesis comes from observations of contemporary society and how economic mechanisms, increasingly aligned with free market logic, affect the transformation of living spaces. In particular, it analyses how these dynamics influence accessibility to such spaces, generating conditions of fragility and inequality within urban contexts. It also observes how they effect changes in order to adhere to standards aimed at capital production. These processes call into question the right to live in both collective and personal spaces, generating an increasingly selective and inaccessible city. Starting from an analysis of this global phenomenon, the thesis takes the city of Catania as a case study and, specifically, the area of the former Santa Marta-Villermosa hospital complex, located in the historic centre, in the Montevergine district. The area, which is of great historical interest, is particularly noteworthy due to its fragile condition, linked to the growth of tourism and gentrification, but also due to its potential, given the presence of a system of disused hospital facilities. The presence of these disused buildings opens up the possibility of new spaces to be used for new functions in a historic centre that is already fully built up.

Based on these considerations, the thesis aims to investigate the role of architectural design as a means of contrasting the mechanisms of privatization of living spaces, presenting itself as a response to the critical issues of the area. The project, therefore, proposes a housing model, both personal and collective, that breaks away from market standards, creating a place that abandons the conventional scheme of the house as private property and public space as a commodity.

Questo lavoro di tesi nasce dall'osservazione della società contemporanea e di come i meccanismi economici, sempre più allineati alle logiche del libero mercato, incidano sulle trasformazioni degli spazi dell'abitare. In particolare, si analizza come queste dinamiche influenzino l'accessibilità a tali spazi, generando condizioni di fragilità e disparità all'interno dei contesti urbani. Si osserva inoltre come esse condizionino i cambiamenti, per aderire a standard finalizzati alla produzione di capitale. Questi processi mettono in discussione il diritto all'abitare sia degli spazi collettivi che di quelli personali, generando una città sempre più selettiva e inaccessibile. Partendo dall'analisi di questo fenomeno globale, la tesi prende come caso studio la città di Catania e, nello specifico, la zona dell'ex complesso ospedaliero Santa Marta - Villermosa, collocata nel centro storico, nel quartiere di Montevergine. L'area, di forte interesse storico, acquista particolare interesse per le sue condizioni di fragilità, legate alla crescita del turismo e la gentrificazione, ma anche per le sue potenzialità, date da un sistema di strutture ospedaliere in dismesse. La presenza di questi edifici in disuso, infatti, apre la possibilità a nuovi spazi da destinare a nuove funzioni, in un centro storico già interamente costruito.

Sulla base di queste considerazioni, il lavoro di tesi si pone l'obiettivo di indagare il ruolo del progetto architettonico come mezzo per contrastare i meccanismi di privatizzazione degli spazi dell'abitare, presentandosi come risposta alle criticità dell'area. Il progetto, quindi, propone un modello abitativo, sia personale che collettivo, che si distacca dagli standard di mercato, dando vita ad un luogo che abbandona lo schema convenzionale della casa come proprietà privata e dello spazio pubblico come merce.

The right to housing and the right to the city

Il diritto alla casa e il diritto alla città

Today in Italy, where the economy is based primarily on the free market, the rights of citizens to adequate housing and access to public spaces are increasingly compromised. In today's reality, the city and its spaces, both personal and collective, are used as commodities, transforming them from a good for use into a good for exchange. Through these dynamics, citizens' rights to benefit and inhabit these spaces are often denied. In this context, the right to housing and the right to the city are inseparable issues, as they are victims of a system that no longer puts the citizen first, but rather the consumer.

Oggi in Italia, dove l'economia è basata principalmente sul libero mercato, i diritti dei cittadini di accedere un alloggio adeguato e di poter usufruire dello spazio pubblico sono sempre più compromessi. In una realtà come quella di oggi, la città e i suoi spazi, personali e collettivi, vengono usati come merci, trasformandoli da un bene d'uso a un bene di scambio. Attraverso queste dinamiche i diritti dei cittadini ad usufruire e abitare questi spazi vengono spesso negati. In questo contesto, il diritto alla casa e il diritto alla città sono temi inscindibili, essendo vittime di un sistema che non mette più il cittadino al primo posto ma il consumatore.

1. FEANTSA e Fondation pour le Logement des Défavorisés. Tenth Overview of Housing Exclusion in Europe 2025. Bruxelles-Parigi: FEANTSA e Fondation pour le Logement des Défavorisés, 2025, 142-143.

2. Gainsforth, Sarah. L'Italia senza casa. Roma: Laterza, 2025, 8.

The right to housing

According to the 2025 European report on housing exclusion in Europe, the European Union has 201.9 million households with a total population of 449.3 million people. A significant proportion of this demographic base lives in fragile or inadequate conditions. More than 16.5 million households (8.2%) are overburdened by housing costs, spending more than 40% of their income on housing. To be economically sustainable, housing expenditure should not exceed 30% of income. 34.1 million households (16.9%) live in overcrowded conditions. 13.9 million are behind on their bills for essential services such as electricity, water, gas, and heating, and 18.6 million (9.2%) struggle to maintain an adequate temperature in their homes. 31.3 million households (15.5%) live in damp or moisture-damaged homes, and 24.6 million (2.2%) live in heavily polluted areas that are routinely exposed to smoke, dust, unpleasant odours, or water pollution. 6.26 million households (3.1%) struggle to meet the costs of rent or mortgages. In addition to housing insecurity, there is also the phenomenon of homelessness; 1.29 million people fall into the ETHOS Light 1, 2, and 3 categories¹. These figures show that today in the European Union, the right to housing, recognized in Article 25 of the Fundamental Declaration of Human Rights and Article 34 of the Charter of Fundamental Rights of the European Union, is being systematically violated, leading millions of people to live in conditions of precariousness of varying degrees of severity. The housing crisis today, especially in Italy, is mainly caused by two factors. The first is the progressive increase in the gap between housing costs and wages. Compared to 1990, the average salary in Italy has decreased by 2.9%²; This decrease has occurred simultaneously with a strong increase in housing costs, linked in particular to a period of speculative growth that began in 1998 and transformed and expanded the real estate market. Today, in fact, this segment of the market is based on the view of housing no longer as a use value good but as an investment, encouraging

Il diritto alla casa

Con riferimento al rapporto europeo dell'esclusione abitativa in Europa del 2025, l'unione europea conta 201,9 milioni di nuclei familiari per una popolazione totale di 449,3 milioni di persone. Di questa base demografica una parte significativa vive in condizioni fragili o inadeguate. Più di 16,5 milioni di nuclei familiari (8,2%) sono sovraccaricate dai costi dell'abitazione, spendendo più del 40% del proprio reddito per l'alloggio, per essere economicamente sostenibile, la spesa per l'abitazione non dovrebbe superare il 30% del reddito. 34,1 milioni di famiglie (16,9%) vivono in condizioni di sovraffollamento. 13,9 milioni portano ritardi nel pagamento delle bollette dei servizi di prima necessità come elettricità, acqua, gas e riscaldamento e 18,6 milioni (9,2%) faticano a mantenere una temperatura adeguata nell'abitazione. 31,3 milioni di famiglie (15,5%) vivono in case umide o danneggiate dall'umidità e 24,6 milioni (2,2%) risiedono in aree fortemente inquinate esposte abitualmente a fumo, polveri, odori sgradevoli o inquinamento dell'acqua. 6,26 milioni di famiglie (3,1%) stentano a sostenere i costi degli affitti o mutui. Alla precarietà abitativa si somma il fenomeno dei senza fissa dimora; 1,29 milioni di persone rientrano nelle categorie ETHOS Light 1, 2 e 3¹. Da questi dati emerge come oggi nell'Unione Europea il diritto alla casa, riconosciuto nell'articolo 25 della Dichiarazione Fondamentale dei Diritti Umani e nell'articolo 34 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea, venga sistematicamente violato, portando milioni di persone a vivere in condizioni di precarietà più o meno gravi. La crisi abitativa oggi, soprattutto in Italia, è causata principalmente da due fattori. Il primo è il progressivo aumento del divario tra i costi abitativi e i salari. Rispetto al 1990 in Italia il salario medio è diminuito del 2,9%²; tale diminuzione è avvenuta parallelamente a un forte aumento dei costi delle abitazioni, legate in particolare a una fase di crescita speculativa, iniziata nel 1998, che ha trasformato e dilatato il mercato immobiliare. Oggi, infatti, questa fetta del mercato si basa sulla visione della casa non più come bene d'uso ma come investimento, favorendo la speculazione su questo bene essenziale. Il

speculation on this essential asset.

The second factor, directly linked to the increase in housing costs, is the role of public strategies. Unlike in the post-war period, when the Italian state promoted policies aimed at guaranteeing access to housing for all segments of the population, today the housing crisis is being addressed differently. On one hand, there has been a shift away from public housing construction for lower-income groups, leaving the free market as essentially the only option for both renting and buying. On the other hand, a gradual process of alienation of public assets has been initiated, progressively eliminating the material means for creating housing alternatives to the free market. These processes have been accompanied by a total absence of regulation of the free market, which has led to increasingly high speculation. At the same time, the public sector is now promoting numerous housing projects carried out by private individuals, through economic, fiscal, and regulatory incentives and the granting of public land. These policies, although presented as solutions to the housing crisis, are in fact contributing to the sustenance of real estate operations intended for the free market. A prime example is ERS, or social housing. This model, financed by public funds, is intended for the so-called "gray area," i.e., the segment of the population that is too wealthy to qualify for ERP, or public housing, but not wealthy enough to afford free market prices. However, these measures do not effectively solve the housing problem. In fact, they involve the application of temporary rent controls, usually lasting nine years, after which the housing can be sold on the free market, transforming public resources into private investment. A similar process also occurs in the case of private university residences. These facilities, often promoted by public funding, have such high rents to be accessible only to a high-income group. These residences, therefore, fail to meet the needs of the majority of students, who are forced to rely on the free market, increasing

secondo fattore, direttamente collegato all'aumento dei costi abitativi, è il ruolo delle strategie pubbliche. Al contrario del dopoguerra, periodo in cui lo stato italiano si è visto promotore di politiche mirate a garantire l'accesso alla casa a tutte le fasce della popolazione, oggi la crisi abitativa viene affrontata diversamente. Da un lato si è visto l'abbandono della costruzione di edilizia pubblica per le classi meno abbienti, lasciando il libero mercato sostanzialmente come l'unica opzione, sia per la locazione che per la vendita; dall'altro si è stato avviato un graduale processo di alienazione del patrimonio pubblico, eliminando progressivamente i mezzi materiali per la realizzazione di alternative abitative al libero mercato. Questi processi sono accompagnati dalla totale assenza di regolamentazione del libero mercato, che lo ha condotto a una speculazione sempre più alta e senza freni. Parallelamente a ciò, il settore pubblico è oggi promotore di numerosi interventi abitativi realizzati da privati, attraverso agevolazioni economiche, fiscali e normative e concessioni di suolo pubblico. Queste politiche, anche se presentate come strumenti risolutivi alla crisi abitativa, di fatto stanno concorrendo al sostentamento di operazioni immobiliari destinate al libero mercato. Un esempio emblematico è rappresentato dall' ERS, ovvero il social housing. Questo modello, finanziato da risorse pubbliche, è destinato alla cosiddetta "fascia grigia", ovvero la fascia di popolazione troppo ricca per accedere all'ERP, edilizia residenziale popolare, ma non abbastanza per accedere ai prezzi del mercato libero. Questi interventi però non riescono a risolvere effettivamente il problema abitativo. Essi, infatti, prevedono l'applicazione di canoni calmierati temporanei, solitamente della durata nove anni, dopo i quali le abitazioni possono essere vendute sul libero mercato, trasformando risorse pubbliche in un investimento privato. Un processo simile avviene anche nel caso delle residenze universitarie private. Queste strutture, spesso promosse da finanziamenti pubblici, presentano canoni di locazione talmente elevati da renderle accessibili solo a una fascia di utenza alta. Queste residenze, quindi, non riescono a

pressure on it. The growth of the real estate market is largely attributable to the use of homes as investments rather than as assets for residential use, as it used to be in the past. This is evidenced both by the 18% increase in second homes over the last ten years and by the high percentage of owners who have already paid off their loan or acquired their properties without one, which stands at around 90%³. The second figure shows that who owns a house today belong to a past generation, when the housing situation was different and they were able to benefit from better market conditions and policies, or to a segment of the population wealthy enough to be able to access property without credit. The high concentration of ownership and the increase in second homes is a direct consequence of the large number of vacant homes in Italy, a phenomenon that contributes structurally to the housing crisis. In Italy, according to data from the Agenzia delle Entrate, the number of vacant homes, equal to 18%, significantly exceeds that of rented homes, 11%. Although it is true that many of these homes are located in areas where the housing situation is not problematic, a significant portion belong to contexts where housing tension is higher. In 3,340 municipalities, second homes account for more than 20% of all residential properties, most of which are located in tourist areas, and vacant homes in these areas represent about 7% of the total⁴.

The speculative processes affecting the real estate market are driven by the increase in land value, especially in the historic centres of major cities and tourist destinations, which are more attractive. In these cases, where land value becomes so high, the only investments that can be made and that manage to cover expenses and generate a profit are those for luxury residences. This context, in which the free real estate market no longer responds to a social need but is characterized by a large increase in housing costs, is giving rise to a process of gentrification, namely, the progressive bourgeoisification of cities, with the

soddisfare le esigenze della maggioranza degli studenti, che sono costretti ad affidarsi al libero mercato, aumentandone la pressione. La crescita del mercato immobiliare è in larga misura attribuibile all'uso della casa come investimento e non come bene d'uso di abitazione, come avveniva in passato. Questo è attestabile sia dall'aumento delle seconde case, del 18% negli ultimi dieci anni, sia dall'alta percentuale di proprietari che oggi ha già estinto il mutuo o ha acquistato l'immobile senza, che risulta pari circa il 90%³. Il secondo dato mostra come chi possiede una casa oggi appartiene a una generazione passata, in cui la situazione abitativa era diversa e che ha potuto beneficiare di condizioni di mercato e politiche migliori, o una fascia di popolazione abbastanza ricca da poter accedere all'immobile senza crediti. L'elevata concentrazione della proprietà e l'aumento delle seconde case è diretta conseguenza del cospicuo numero di abitazioni sfitte in Italia, fenomeno che contribuisce in modo strutturale alla crisi abitativa. In Italia, secondo i dati dell'agenzia delle entrate, il numero di abitazioni sfitte, pari al 18% supera sensibilmente quello delle abitazioni locate, 11%. Sebbene sia vero che molti di questi alloggi sono localizzati in aree in cui la situazione abitativa non risulta problematica, una fetta importante è invece appartenente ai contesti in cui la tensione abitativa è più alta. In 3.340 comuni, le seconde case superano il 20% per cento del totale degli immobili residenziali e la maggior parte appartiene a zone turistiche e le case sfitte localizzate in queste zone rappresentano circa il 7% del totale⁴.

Alla base dei processi speculativi che riguardano il mercato immobiliare c'è la crescita del valore del suolo, soprattutto nei centri storici delle città maggiori e di quelle turistiche, che risultano più attrattive. In questi casi, in cui il valore del suolo diventa così alto, gli unici investimenti realizzabili e che riescono a coprire la spesa e generare un profitto, sono quelli per residenze di lusso. Questo contesto in cui il libero mercato immobiliare non risponde più ad un bisogno sociale, ma che è caratterizzato da un grande

5. Chiodelli, Francesco, e Mara Ferreri. Chi gestisce davvero il mercato Airbnb? Gli affitti brevi in Italia dal 2017 al 2024. Torino: FULL – Future Urban Legacy Lab, 2025, 2.

6. Il Messaggero. "Roma, fuga dal centro storico: i giovani scappano dal cuore della città." Il Messaggero, 15 luglio 2024. https://www.ilmessaggero.it/roma/centro_storico/roma_fuga_centro_storico_residenti_giovani-8223968.html. Accesso 12 dicembre 2025.

consequent expulsion of less wealthy residents. Furthermore, more investments in the real estate market are being directed towards the tourism sector, with the short-term rental formula, thus leading to a reduction in properties on the free market for long-term rentals and sales. The advent of short-term tourist rentals, namely, stays of less than thirty days, is one of the main drivers of the increase in housing costs in Italy. The introduction of online platforms, such as Airbnb, has been an innovation that has facilitated a new type of business, but one that essentially reproduces a model we have already seen, even if amplified, namely, generating income from housing to make a profit. What really sets this type of investment apart from those described above is that the increase in income generated by the property is not due to the redevelopment and enhancement of the neighbourhood or the property itself, but to a simple change in its intended use. Therefore, this process, which does not require any particular initial investment, has allowed it to spread rapidly in a very short time. In 2024, there were 350,000 active hosts on Airbnb in Italy, an increase of 36% (equivalent to approximately 92,500 hosts) compared to 2017⁵.

This type of activity raises several issues. Its spread is taking up a large portion of the housing previously available for long-term rental, thus reducing the supply on the rental market and leading to an increase in prices.

In the most problematic cases, this has led to a gradual emptying of cities, causing a major transformation of their social fabric. An emblematic example is Rome, the only European capital that has not yet regulated short-term rentals, where the number of residents in the historic centre has fallen by 38% compared to a city average of 0.9%⁶. This phenomenon has also caused a crisis in the traditional tourist accommodation sector, particularly for hotels with fewer than three stars, whose offerings have been replaced by even cheaper short-term rentals. The Assohotel-Cst

aumento dei costi delle abitazioni, sta dando vita a un processo di gentrificazione, quindi di progressivo imborghesimento delle città, con conseguente espulsione dei residenti meno abbienti. Inoltre, sempre più investimenti nel mercato immobiliare vengono destinati al settore turistico, con la formula degli affitti brevi, portando quindi a una riduzione degli immobili sul mercato libero delle locazioni a lungo termine e delle vendite. L'avvento degli affitti brevi turistici, ovvero soggiorni inferiori ai trenta giorni, è una delle leve principali dell'aumento del costo delle abitazioni in Italia. L'introduzione di piattaforme online, come airbnb, ha rappresentato una novità che ha facilitato un nuovo tipo di business che però fondamentalmente ripropone un modello già visto, anche se amplificato, ossia la messa a reddito delle abitazioni per generare un profitto. Quello che rende effettivamente diverso questo tipo di investimento da quelli descritti in precedenza, è che l'aumento del reddito generato dall'immobile non è dovuto a una riqualificazione e valorizzazione del quartiere o della stessa abitazione, ma da un semplice cambio di destinazione d'uso. Dunque, questo processo, non necessitando di particolari investimenti iniziali, ne ha permesso una grande diffusione in tempi molto brevi. Nel 2024 in Italia, gli host attivi su Airbnb erano 350.000, con un incremento del 36% (pari a circa 92.500 host) rispetto al 2017⁵. Questo tipo di attività presenta non poche problematiche. La sua diffusione sta portando a sé una grande fetta delle abitazioni prima disponibili per la locazione a lungo termine, riducendo quindi l'offerta del mercato degli affitti e comportando un aumento dei prezzi. Nei casi più problematici questo ha condotto a un progressivo svuotamento delle città, provocando una forte trasformazione del tessuto sociale di queste ultime. Un esempio emblematico è quello di Roma, unica capitale europea a non aver ancora regolamentato gli affitti brevi, i cui residenti del centro storico sono diminuiti del 38% contro una media cittadina dello 0,9%⁶. Questo fenomeno ha inoltre messo in crisi il settore della ricezione turistica tradizionale, in particolare degli hotel sotto tre stelle, la cui

7. AssHotel Confesercenti Modena, "Assohotel Modena: crescita esponenziale dell'offerta d'appartamenti adibiti ad alloggio turistico. Report CST sull'evoluzione nel mercato turistico ricettivo nel modenese," AssHotel – Confesercenti, 7 novembre 2019, <https://assohotel.confesercenti.it/assohotel-modena-crescita-esponenziale-dellofferta-dappartamenti-adibiti-ad-alloggio-turistico-report-cst-sullevoluzione-nel-mercato-turistico-ricettivo-nel-modenese/>. Accesso 12 dicembre 2025.

8. Chiodelli, Francesco, e Mara Ferreri. Chi gestisce davvero il mercato Airbnb? Gli affitti brevi in Italia dal 2017 al 2024. Torino: FULL – Future Urban Legacy Lab, 2025, 2-3.

study shows a 34% decline in one-star hotels since 2011⁷. What is most problematic, however, is that unlike hotels, short-term rentals do not create new jobs, except for the property owner, thus promoting an extractive model of tourism that produces wealth without redistributing it across the territory, concentrating it in the hands of a few. This has become even more critical since the activity has become professionalized, and most accommodations are not offered by hosts who rent out part of their home to supplement their income, but by large hosts who own a great number of apartments. The latter account for just over 1.3% of total hosts but manage 25% of accommodations on Airbnb. The number of large hosts has grown more steadily than small and medium-sized hosts, with a 77% increase from 2017 to 2024, and they own an average of 42 apartments, which went also up from around 32 in 2017⁸.

All these processes have profoundly reduced access to housing. The increase in housing pressure has led to a paradoxical situation in which having a job is no longer a sufficient condition for accessing housing. On the contrary, the possibility of having a house often becomes an indispensable prerequisite for accessing a job. Through these mechanisms, not only is the right to housing called into question, but also the right to remain in one's place of belonging. This is leading to an increasing number of cases in which people are forced to leave the neighbourhoods where they grew up and live far from their place of work. In this context, the housing crisis is not only evident in its economic dimension, but also in its social and urban dimensions, weighing heavily on people's lives.

offerta è stata rimpiazzata da quella degli affitti brevi, ancora più economici. Lo studio Assohotel-Cst di mostra calo delle strutture alberghiere a una stella pari al 34% dal 2011⁷.

Quello che però risulta più problematico è che, al contrario degli hotel, gli affitti brevi non creano nuovi posti di lavoro, se non per il proprietario dell'immobile, promuovendo dunque un modello di turismo estrattivo che produce ricchezza senza redistribuirlo sul territorio, accentrandola nelle mani di pochi. Questo è diventato ancora più critico da quando l'attività si è professionalizzata, e la maggior parte degli annunci non è proposta da host che affittano una parte della casa per arrotondare, ma da large host che detengono un grande numero di appartamenti. Questi ultimi sono pari a poco più dell'1,3% degli host totali, ma gestiscono il 25% degli annunci presenti su Airbnb. Il numero di large host è cresciuto in maniera più sostenuta rispetto a piccoli e medi "padroni di casa", con un aumento dell'77% dal 2017 al 2024, e posseggono in media 42 appartamenti, numero anch'esso in aumento rispetto 2017 quando si aggirava attorno ai 32⁸. Tutti questi processi hanno profondamente ridotto l'accesso all'abitazione. L'aumento della pressione abitativa ha portato a una situazione paradossale in cui avere un'occupazione non è più una condizione sufficiente per accedere a un alloggio. Al contrario, la possibilità di disporre di un alloggio diventa spesso un prerequisito indispensabile per l'accesso a un lavoro. Attraverso questi meccanismi, oltre al diritto alla casa viene messo in discussione anche il diritto alla permanenza nei luoghi di appartenenza. Questo genera sempre più casi in cui le persone sono costrette ad abbandonare i quartieri in cui sono cresciuti, a vivere lontano dal luogo in cui lavorano. In questo contesto, la crisi abitativa non si mostra solo nella sua dimensione economica, ma anche in quella sociale e urbana, pesando sulla possibilità di vita delle persone.

The right to the city

“The well-known urban sociologist Robert Park wrote some time ago that ‘of all man’s attempts to reshape the world in which he lives according to his own desires, [the city] is the most enduring and, on the whole, the most successful. If the city is the world that man has created, it is consequently the world in which he is condemned to live. And so, indirectly and without a clear awareness of the nature of his actions, man, in creating the city, has recreated himself.’” If Park is right, the question of what kind of city we want cannot be separated from other questions: what kind of people we want to be, what social relationships we seek, what relationship we want to have with nature, what lifestyle we desire, what aesthetic values we hold dear. Therefore, the right to the city is much more than an individual or group right of access to the resources that the city embodies: it is the right to change and reinvent the city in a way that is more in line with our innermost desires. It is also a more collective than individual right, because reinventing the city inevitably depends on the exercise of collective power over urbanization processes. What I mean to argue is that the freedom to create and recreate ourselves and our cities is one of the most precious human rights, even if it is the most neglected.”⁹

In this reflection presented by David Harvey in “Capitalism Against the Right to the City,” where the anthropologist revisits and updates Henri Lefevre’s thesis, the importance of decision-making processes, which, as a community, we should be able to exercise in the development and transformation of the urban fabric emerges. As Harvey argues later in the book, changes to the city are made possible by surplus value and, in a society such as today’s, whose economy is based on the free market, this economic surplus is increasingly shifting into the hands of a small political and economic elite. Therefore, it is these actors, those who hold the capital necessary to intervene in the city, who guide the transformations of the urban fabric according to their ‘most

Il diritto alla città

“Il noto sociologo urbano Robert Park scrisse tempo fa che “dei tentativi fatti dall’uomo per rimodellare il mondo in cui vive secondo i propri desideri, [la città] è il più duraturo e nel complesso anche il più riuscito. Se la città è il mondo che l’uomo ha creato, è di conseguenza il mondo in cui è condannato a vivere. E così, indirettamente e senza una chiara consapevolezza della natura delle proprie azioni, l’uomo, nel creare la città, ha ricreato sé stesso”. Se Park ha ragione, la questione di quale tipo di città vogliamo non può essere separata da altre questioni: che tipo di persone vogliamo essere, che rapporti sociali cerchiamo, che relazione vogliamo intrecciare con la natura, che stile di vita desideriamo, che valori estetici riteniamo nostri. Perciò il diritto alla città è molto più che un diritto di accesso, individuale o di gruppo, alle risorse che la città incarna: è il diritto di cambiare e reinventare la città in modo più conforme ai nostri intimi desideri. È inoltre un diritto più collettivo che individuale, perché reinventare la città dipende inevitabilmente dall’esercizio di un potere collettivo sui processi di urbanizzazione. Quello che intendo sostenere è che la libertà di creare e ricreare noi stessi e le nostre città è un diritto umano dei più preziosi, anche se il più trascurato.”⁹

In questa riflessione esposta da David Harvey in “il capitalismo contro il diritto alla città”, dove l’antropologo riprende e attualizza la tesi di Henri Lefevre, emerge l’importanza dei processi decisionali che, in quanto comunità, dovremmo poter esercitare nello sviluppo e nelle trasformazioni del tessuto urbano. Come argomenta Harvey in seguito nel libro, le modificazioni della città vengono rese possibili dal plusvalore e, in una società come quella odierna, la cui economia si basa sul libero mercato, tale eccedenza economica si sta sempre più spostando sulle mani di una piccola élite politica ed economica. Dunque, sono questi attori, coloro che detengono il capitale necessario per intervenire sulla città, a orientare le trasformazioni del tessuto urbano secondo i propri “più intimi desideri”, che corrispondono prevalentemente a logiche di profitto e di valorizzazione economica.

10. Biraghi, Marco. A cura di Clemente, Maria Claudia; Isidori, Francesco. *The Architecture of Public Space*. Zurich: Park, 2023, 17.

11. Oldenburg, Ray. *The Great Good Place: Cafés, Coffee Shops, Bookstores, Bars, Hair Salons, and Other Hangouts at the Heart of a Community*. Great Barrington: Berkshire, 2023, 16.

12. Oldenburg, Ray. *The Great Good Place: Cafés, Coffee Shops, Bookstores, Bars, Hair Salons, and Other Hangouts at the Heart of a Community*. Great Barrington: Berkshire, 2023, 25.

intimate desires', which mainly correspond to the logic of profit and economic enhancement.

The space that is most affected by this condition is the space that is intended for everyone, namely public space; it is in fact the space in which the right to the city is either realized or denied. Public space is "public space is the space of reception, the space of encounter with the other... public space is a political space that measures the democratic breadth of a given community; a physical and at the same time metaphorical space whose presence is a guarantee of freedom of expression of the individual and the community."¹⁰ This space is fundamental to the well-being of both the community and the individual. The sociologist Ray Oldenburg, who studied the characteristics that make public spaces functional for community development, identified three types of places that are fundamental to the lives of individuals in contemporary society. As he himself states: "One is domestic, a second is gainful or productive, and the third is inclusively sociable, offering both the basis of community and the celebration of it. Each of these realms of human experience is built on associations and relationships appropriate to it."¹¹

Third places, the focus of the sociologist's research, are places where public life develops. They can be identified in squares, streets, and parks, but also in informal social spaces such as bars, cafes, and pubs; the latter are fundamental places for Oldenburg, so much that they are themselves the main subject of his analysis. Third places belong to neutral ground and, acting as levelers, bring their guests to a condition of social equality. "A place that is a leveler is, by its nature, an inclusive place. It is accessible to the general public and does not set formal criteria of membership and exclusion. There is a tendency for individuals to select their associates, friends, and intimates from among those closest to them whereas formal associations in social tend to narrow and restrict them. Third places, however, serve to expand possibilities,

A risentire maggiormente degli effetti di questa condizione è lo spazio che per eccellenza è destinato a tutti, ovvero lo spazio pubblico; esso è infatti lo spazio in cui in assoluto il diritto alla città di realizza o si nega. Lo spazio pubblico è "lo spazio dell'accoglienza, lo spazio dell'incontro con l'altro...è uno spazio politico che misura l'ampiezza democratica di una determinata comunità; uno spazio fisico e allo stesso tempo metaforico la cui presenza è garanzia della libertà di espressione dell'individuo e della comunità."¹⁰ Tale spazio è fondamentale per il benessere di una comunità così come dell'individuo. Il sociologo Ray Oldenburg, che studiò le caratteristiche che rendono lo spazio pubblico funzionale allo sviluppo di una comunità, ha individuato tre tipi di luoghi fondamentali per la vita degli individui nella società contemporanea. Come egli stesso afferma: "Uno è domestico, un secondo è redditizio o produttivo, e il terzo è inclusivamente socievole, offrendo sia la base della comunità che la sua celebrazione. Ciascuno di questi ambiti dell'esperienza umana è costruito su associazioni e relazioni ad esso appropriate."¹¹ I terzi luoghi, fulcro del lavoro di ricerca del sociologo, sono i luoghi in cui si sviluppa la vita pubblica. Essi si identificano nelle piazze, le strade e i parchi, ma anche in spazi di socialità informale, come bar, caffè e pub; questi ultimi sono per Oldenburg luoghi fondamentali, tanto da essere essi stessi l'oggetto principale delle sue analisi.

I terzi luoghi appartengono a un terreno neutrale e, fungendo da livellatori, portano i loro ospiti a una condizione di uguaglianza sociale. "Un luogo che è un livellatore è, per sua natura, un luogo inclusivo. È accessibile al grande pubblico e non stabilisce criteri formali di appartenenza ed esclusione. Gli individui tendono a scegliere i propri colleghi, amici e conoscenti tra le persone più vicine a loro dal punto di vista sociale. I terzi luoghi, tuttavia, servono ad ampliare le possibilità, mentre le associazioni formali tendono a restringere e limitare tali possibilità."¹² In questo senso i terzi luoghi possono essere tradotti come una

whereas formal associations tend to narrow and restrict them.”

¹² In this sense, third places can be interpreted as an essential condition for Harvey’s theory of the right to the city. These are spaces where collective life develops, where informal exchanges and everyday forms of participation take place. Without these places of widespread socialization, the right to the city remains an abstract principle, with no real possibility of realization.

Oldenburg, referring to American society in the 1980s, characterized by extreme privatization of spaces and the near absence of public spaces, describes the negative effects of this condition on the mental health and lives of individuals, linking them to increased stress, lower productivity, and difficulties in the family sphere, including an increase in divorces. Today, even in European cities, which Oldenburg identified as points of references in 1989 due to the widespread presence of public spaces and third places capable of supporting the development of social life, there has been a reduction in such spaces, particularly in large urban centres. The privatization and extreme control of public spaces, as well as the change of informal meeting places such as bars and restaurants, whose social meaning is increasingly giving way to that of consumption, where costs are rising and the time spent there is decreasing, makes our cities less and less conducive to community life and increasingly destined for private life. As a result, cities are becoming less and less suited to the development of spontaneous social life, leading individuals towards a daily routine polarized between the domestic and working spheres. This mechanism not only leads to a deterioration in quality of life, similar to that observed by Oldenburg in US society in the 1980s, but also to a general increase in the cost of living. As Oldenburg himself states, “In the absence of an informal public life, living becomes more expensive. Where the means and facilities for relaxation and leisure are not publicly shared, they become the objects of private

condizione essenziale per il diritto alla città teorizzato da Harvey. Questi sono gli spazi in cui la vita collettiva si sviluppa, dove avvengono scambi informali, e forme quotidiane di partecipazione. Senza questi luoghi di socialità diffusa, il diritto alla città rimane un principio astratto, privo di effettiva possibilità di realizzazione. Oldenburg, riferendosi alla società statunitense degli anni Ottanta, caratterizzata da un’estrema privatizzazione degli spazi e la quasi assenza di spazi pubblici, descrive gli effetti negativi di questa condizione sulla salute mentale e sulla vita degli individui, collegandoli a un aumento di stress, a una minore produttività sul lavoro e a difficoltà nella sfera familiare, tra cui l’incremento dei divorzi. Ad oggi anche nelle città europee, che nel 1989 Oldenburg individuava come punti di riferimento, data la presenza diffusa di spazi pubblici e terzi luoghi capaci di supportare lo sviluppo della vita sociale, si osserva una riduzione di tali spazi, in particolare nei grandi centri urbani. La privatizzazione e l’estremo controllo degli spazi pubblici, così come il cambiamento dei luoghi di ritrovo informali come bar e ristoranti, la cui accezione sociale lascia sempre più posto a quella del consumo e in cui i costi aumentano e il tempo di permanenza diminuisce, rende le nostre città sempre meno predisposte alla vita di comunità e sempre più destinate a una vita privata.

Di conseguenza, le città diventano sempre meno adatte allo sviluppo di una vita sociale spontanea portando gli individui verso una quotidianità polarizzata tra sfera domestica e sfera lavorativa. Questo meccanismo porta non solo un peggioramento della qualità della vita, in modo analogo a quanto osservato da Oldenburg nella società statunitense degli anni Ottanta, ma anche a un aumento generale del costo della stessa. Come lo stesso Oldenburg afferma, “In assenza di una vita pubblica informale, vivere diventa più costoso. Quando i mezzi e le strutture per il relax e il tempo libero non sono condivisi pubblicamente, diventano oggetti di proprietà e consumo privato.” ¹³. *Quest’ultima conseguenza risulta particolarmente problematica in Italia, in un momento storico come quello odierno, in cui la precarietà*

ownership and consumption.” 13. This latter consequence is particularly problematic in Italy, at a time like the present, when precariousness is on the rise, especially among young people. Gentrification and touristification are now two of the main processes of urban transformation that undermine the maintenance of public space as a promoter of sociality and contribute to the transformation of this space into a generator of profit. Through these policies, in fact, every aspect of the city, from housing to public spaces, is progressively reinterpreted as an economic resource, losing its original function as a commodity to become a commodity of exchange. What was once a space for socializing, gathering, and everyday enjoyment is being converted into a place designed to generate profit.

Gentrification is a process of urban redevelopment that transforms a working-class neighbourhood or area into a more middle-class one, resulting in an increase in the cost of living. This phenomenon is therefore based on the expulsion of residents and traditional commercial activities, especially essential businesses, which are replaced by wealthier inhabitants and more profitable activities, giving rise to a progressive transformation of the social fabric of the area concerned. In a gentrified context, public space loses its nature of a leveler and meeting place and, on the contrary, becomes a strategic element for the economic enhancement of the city. Public spaces are redeveloped to increase the attractiveness of the area in the eyes of new potential inhabitants and not to meet the needs of the resident community, which is gradually being replaced.

At the same time, touristification, understood as the phenomenon whereby the needs of tourism are the dominant factor driving the transformation of a place, is based on a logic of consumption of the city, in which every aspect of the city, especially public spaces, is exploited for profit.

In these contexts, the design of public spaces is guided primarily

è in aumento, soprattutto tra i giovani.

La gentrificazione e la turistificazione rappresentano oggi due dei due principali processi di trasformazione della città che minano al mantenimento dello spazio pubblico come promotore di socialità e contribuiscono alla trasformazione di tale spazio in generatore di profitto. Attraverso queste politiche, infatti, ogni aspetto della città, dalle abitazioni agli spazi pubblici, viene progressivamente reinterpretato come risorsa economica, perdendo la propria funzione originaria di bene d'uso per diventare un bene di scambio. Ciò che un tempo era spazio di relazione, aggregazione e fruizione quotidiana viene convertito in luogo designato alla generazione di profitto.

La gentrificazione è un processo di riqualificazione urbana che trasforma un quartiere o una zona popolare in una più borghese, generando di conseguenza un aumento del costo della vita. Questo fenomeno si basa dunque sull'espulsione dei residenti e delle attività commerciali tradizionali, soprattutto esercizi di prima necessità, che vengono sostituiti con abitanti più abbienti e attività più redditizie, dando vita a una progressiva trasformazione del tessuto sociale della zona interessata. In un contesto gentrificato lo spazio pubblico perde la sua natura di livellatore e di luogo d'incontro e al contrario diventa un elemento strategico per la valorizzazione economica della città. Gli spazi pubblici vengono riqualificati per accrescere l'attrattività dell'area agli occhi dei nuovi potenziali abitanti e non per rispondere ai bisogni della comunità residente, che invece viene gradualmente sostituita.

Allo stesso tempo, la turistificazione, intesa come il fenomeno che vede le esigenze del turismo come fattore dominante che orienta le trasformazioni di un luogo, si basa su una logica di consumo della città, in cui ogni aspetto di quest'ultima, e specialmente gli spazi pubblici, viene messo a profitto. In questi contesti, la progettazione degli spazi pubblici è guidata principalmente dalle necessità dei visitatori temporanei e non da quelle dei residenti. L'obbiettivo diventa

by the needs of temporary visitors rather than those of residents. The goal therefore becomes maximizing profit by exploiting the wealth brought in by tourists, rather than creating a place suitable for community development. In Italy, tourism is the most impactful and widespread means of extracting wealth. Squares are increasingly occupied by tables and commercial activities, and sidewalks are covered with outdoor seating areas. Essential shop businesses have seen a 21.4% decline from 2012 to 2024, while restaurants have increased by 17.1%¹⁴. Furthermore, the free concession of outdoor seating areas granted by the Conte government during the pandemic has been extended until 2027, allowing private businesses to occupy public spaces belonging to citizens. The outdoor spaces set up by public businesses increased by 750,000 square meters during COVID-19¹⁵, a number that shows no sign of being regulated or limited now that the pandemic no longer represents a threat to the economy of these places and the health of their users. The common result of these two processes is the progressive reduction and inadequacy of public spaces, which are becoming increasingly less accessible and sometimes even subject to a fee. The city becomes a commodity to be consumed rather than a place to live, and public space, which should represent the very best collective dimension of the city, responds less to social needs and more to market logic, through privatization and regulation. Through this mechanism, more places in the city become spaces whose vitality exists only in relation to consumption, and which tend to empty outside of those moments.

“Paradoxically, precisely in the historical moment of the supremacy of life in cities with respect to the countryside, when therefore maximum attention and participation are needed on the part of the designated subjects - designers, administrators, intellectuals - the design of the city has gradually lost its meaning, and the “human invention par excellence” is being progressively

14. Confcommercio. “Indagine sul futuro del commercio al dettaglio.” <https://www.confcommercio.it/-/indagine-futuro-commercio-dettaglio>. Accesso 12 dicembre 2025.

15. Federazione Italiana Esercenti Pubblici e Turistici. “Confesercenti Bologna: indagine SWG, si ai dehors da tre bolognesi su quattro (75%).” <https://fiepet.confesercenti.it/confesercenti-bologna-indagine-swg-si-ai-dehors-da-tre-bolognesi-su-quattro-75/>. Accesso 12 dicembre 2025.

16. Biraghi, Marco. A cura di Clemente, Maria Claudia; Isidori, Francesco. *The Architecture of Public Space. Zurich: Park, 2023, 14.*

quindi massimizzare il profitto sfruttando la ricchezza portata dai turisti, e non dar vita a un luogo adatto allo sviluppo di una comunità. In Italia il turismo è lo strumento di estrazione di ricchezza più impattante e più diffuso. Le piazze sono sempre più occupate da tavolini e attività commerciali, i marciapiedi vengono coperti dai dehors. Le attività di commercio al dettaglio in sede fissa hanno visto una decrescita del 21,4 % dal 2012 al 2024, mentre i ristoranti sono aumentati del 17,1 %¹⁴. Inoltre, la concessione gratuita dei dehors concessi dal governo conte durante il periodo di pandemia è stata prorogata fino al 2027, permettendo ad attività private di occupare gli spazi pubblici dei cittadini. Gli spazi all'aperto allestiti dalle imprese di pubblico esercizio sono aumentati di 750mila metri quadri durante il COVID-19¹⁵, numero che non accenna a essere regolamentato o limitato oggi che la pandemia non rappresenta più un pericolo all'economia di questi luoghi e alla salute dei suoi utenti. Il risultato comune ai due processi è la progressiva riduzione e inadeguatezza degli spazi pubblici, che diventano sempre meno accessibili e talvolta persino a pagamento. La città diventa una merce da consumare piuttosto che un luogo da abitare e lo spazio pubblico, che dovrebbe rappresentare la dimensione collettiva della città per eccellenza risponde sempre meno alle esigenze sociali e sempre di più alle logiche di mercato, attraverso la privatizzazione e la regolamentazione. Attraverso questo meccanismo sempre più luoghi nella città diventano spazi la cui vitalità esiste solo in funzione del consumo, e che al di fuori di quei momenti tendono a svuotarsi.

“Paradossalmente, proprio nel momento storico della supremazia della vita nelle città rispetto alla campagna, quando quindi è necessaria la massima attenzione e partecipazione da parte dei soggetti designati - progettisti, amministratori, intellettuali - la progettazione della città ha gradualmente perso il suo significato e l’“invenzione umana per eccellenza” viene progressivamente privatizzata.”¹⁶

Un ulteriore fattore che ad oggi in Italia contribuisce alla riduzione

privatized.”¹⁶

Another factor contributing to the reduction of urban spaces intended for the community in Italy today is the process of alienation of public heritage. In recent years, more and more Italian municipal administrations have sold buildings, areas, and infrastructure to private individuals, often previously intended for public use. Private buyers, in their own interests, very often distort the nature of the heritage sold, adapting it to consumerism. This process, together with the increase in ticket prices for museums and other cultural venues, which are also sometimes privately owned, contributes to the reduction of effectively accessible and free space in the city, affecting not only urban spaces but also public buildings, in particular cultural venues, which are becoming increasingly inaccessible and elitist.

Furthermore, even if some places are ‘returned’ to the city, they often remain privately owned, preventing the possibility of exercising Lefevre’s right to the city and limiting the role of citizens to that of visitors or consumers. An emblematic example of this type of process is the case of Porta Nuova in Milan, where a large area of public land has been transformed into a district for shops and offices, privately owned and managed.

Simultaneously to the process of privatization of public space, we are now seeing a gradual development of measures to control it. Street furniture is increasingly taking on hostile designs, intentionally conceived to discourage prolonged stays in public spaces, particularly by certain categories of “undesirable” people such as the homeless. Benches are divided by rigid armrests or tilted to make it impossible to lie down, and surfaces sheltered from the rain are made rough or covered with metal protrusions to prevent them from being occupied. In addition to these physical elements, there are also technological devices such as video cameras, lights, and noise. The measures described, which are justified by the need for security and urban order, actually

degli spazi urbani destinati alla collettività è il processo di alienazione del patrimonio pubblico. Negli ultimi anni sempre più amministrazioni comunali italiane hanno venduto a privati edifici aree e infrastrutture, spesso precedentemente destinate a funzioni pubbliche e gli acquirenti privati, nel loro interesse, molto spesso snaturano il patrimonio venduto adattandolo all’ottica del consumo. Questo processo, insieme all’aumento dei biglietti per i musei e altri luoghi di cultura, anch’essi a volte privati, contribuiscono alla riduzione dello spazio effettivamente accessibile e gratuito nella città, coinvolgendo non solo gli spazi urbani ma anche gli edifici pubblici, in particolare i luoghi di cultura che diventano sempre meno accessibili ed elitari. Inoltre, anche se alcuni luoghi vengono “restituiti” alla città essi rimangono spesso di proprietà del privato impedendo la possibilità di esercitare il diritto alla città di Lefevre e limitando il ruolo del cittadino a quello di visitatore o consumatore. Un esempio emblematico di questo tipo di processo è il caso di Porta Nuova a Milano, dove una grande area di suolo pubblico è stata trasformata in un distretto destinato a negozi e uffici, a proprietà e gestione privata. Parallelamente al processo di privatizzazione dello spazio pubblico oggi si osserva un progressivo sviluppo delle misure di controllo dello stesso. L’arredo urbano assume sempre più di frequente forme di design ostile, che viene intenzionalmente pensato per scoraggiare la permanenza prolungata nello spazio pubblico, in particolare da alcune categorie di persone “indesiderabili” come i senza fissa dimora. Le panchine vengono suddivise da braccioli rigidi o vengono inclinate per rendere impossibile sdraiarsi e le superfici coperte dalla pioggia diventano ruvide o coperte di prominenze metalliche per non essere occupate. Oltre a questi elementi fisici si aggiungono dispositivi informatici come videocamere luci e rumori. Gli interventi descritti, che vengono giustificati da esigenze di sicurezza e ordine urbano, contribuiscono in realtà a un modello di città selettivo, che esclude le fasce di popolazione indesiderate. Questo fenomeno ha effetti particolarmente gravi sulla possibilità

contribute to a selective city model that excludes undesirable segments of the population.

This phenomenon has particularly serious effects on the possibility of creating an environment suitable for the formation of urban life. In his book "Cities for People", Danish architect Jan Gehl discusses the importance of quality public space and, in particular, urban furniture, including the informal one, in encouraging encounters in cities. As he writes, "Another very important factor is the physical quality of city space. Planning and design can be used to influence the extent and character of outdoor activities. Invitations to do something outdoors other than just walking should include protection, security, reasonable space, furniture and visual quality. The city life studies mentioned also document the great opportunities for actively inviting people not only to walk but to participate in a versatile and varied city life."¹⁷ Moreover, the introduction of control systems, by creating a more controlled environment, discourages participation, gradually reducing the political dimension of urban life.

In parallel, in tourist cities, due to unplanned tourism, extreme policies of public space control are being pursued, justified and normalized by excessive tourist flows, such as anti-loiter policies, which consist of prohibiting loitering in certain areas, such as on stairways and on the ground in historic centres, and prohibiting the consumption of meals on benches. Public space, even that which is not designed and which arises from the informal use of city spaces by its inhabitants, is thus so heavily regulated and modified that it becomes increasingly less accessible to citizens. These forms of management and privatization of public space discourage and sometimes prevent spontaneous use, promoting forms of behaviour compatible with consumption rather than socializing, giving rise to a model of the city in which the role of the citizen gradually transforms into that of the consumer.

Thus, the increasing reduction of public spaces that are

di costruire un ambiente adatto alla formazione della vita urbana. L'architetto danese Jan Gehl nel suo libro "Cities for people" parla dell'importanza della qualità dello spazio pubblico e in particolare dell'arredo urbano anche quello informale per incoraggiare gli incontri nelle città. Come scrive "Un altro fattore molto importante è la qualità fisica dello spazio urbano. La pianificazione e la progettazione possono essere utilizzate per influenzare la portata e il carattere delle attività all'aperto. Gli inviti a fare qualcosa all'aperto oltre al semplice camminare dovrebbero includere protezione, sicurezza, spazio ragionevole, arredi e qualità visiva. Gli studi sulla vita urbana menzionati documentano inoltre le grandi opportunità per invitare attivamente le persone non solo a camminare, ma a partecipare a una vita cittadina varia e diversificata."¹⁷ L'introduzione dei sistemi di controllo, inoltre, dando vita a un contesto più controllato, scoraggia la formazione di partecipazione, riducendo gradualmente la dimensione politica della vita urbana.

Allo stesso tempo nelle città e nei borghi turistici, a causa di un turismo non pianificato, vengono portate avanti politiche estreme di controllo dello spazio pubblico, giustificate e normalizzate dall'eccessivo flusso turistico, come le politiche antibivacco, che consistono nel vietare la sosta in alcune aree, come sulle scalinate e sul suolo dei centri storici e vietando il consumo dei pasti sulle panchine. Lo spazio pubblico, anche quello non progettato e che si realizza nell'utilizzo informale dei luoghi della città da parte dei suoi abitanti, viene quindi così duramente regolamentato e modificato da renderlo sempre meno fruibile dai cittadini. Tali forme di gestione e privatizzazione dello spazio pubblico ne scoraggiano e talvolta impossibilitano l'uso spontaneo, promuovendo forme di comportamento compatibili con il consumo, anziché con la socialità, dando vita a un modello di città in cui il ruolo del cittadino si trasforma gradualmente in quello del consumatore.

Così la crescente riduzione degli spazi pubblici effettivamente accessibili, gratuiti e non dominati da meccanismi di natura

effectively accessible, free of charge, and not dominated by commercial or control mechanisms creates a situation in which even the minimum conditions for exercising the right to the city are called into question.

commerciale o di controllo crea un quadro in cui anche le condizioni minime per l'esercizio del diritto alla città vengono messe in discussione.

Touristification and functional specialization in Catania

Turistificazione e specializzazione funzionale a Catania

Today, the Sicilian region bases a large part of its economy on tourism. Following the pandemic, Catania, whose economy has always been based on trade and industry, has also seen a major development in tourism, which is now becoming the driving force behind the city's economy. This growth has been driven by a number of factors, influenced by the market and the public sector. The advent of low-cost flights and the expansion of the airport have made the city more easily accessible and cheaper to reach. New routes have also been introduced to reach the island from all over Europe and even from overseas, such as the New York-Catania flight promoted by Delta Airlines, which has now been operating for a season. The introduction of temporary stays, such as Airbnb, has created new offerings and lowered costs, making the city accessible to a greater number of tourists. These listings, following the Italian trend, are growing rapidly, with a 90% increase since 2017 and a 171% growth in large hosts¹. Similarly, services aimed at tourists, such as food services, are growing at the expense of basic services. Sicily, and consequently Catania, has also been a victim of the 'White Lotus' effect. The well-known US TV series, set in a luxury resort in Taormina, has made the Sicilian town famous throughout the world, causing an 11% increase in foreign tourism, especially from Anglo-Saxon and US visitors, compared to a 3% increase in the rest of Italy². The city is also investing in numerous territorial marketing policies and redevelopment projects aimed at tourism, the most emblematic example of which is the future construction of the Etna museum. In addition, the intention to introduce tax relief policies for those who decide to move to Sicily from abroad has recently been announced, following in the footsteps of policies introduced in Portugal. However, this model is known to have triggered a process of gentrification and expulsion of Portuguese residents from urban centres, radically transforming the social structure of major cities. This type of process, in line

La regione siciliana ad oggi basa gran parte della sua economia sul turismo. In seguito alla pandemia anche Catania, la cui economia è sempre stata fondata sul commercio e l'industria, è stata protagonista di un grande sviluppo del turismo, che ad oggi sta diventando il settore trainante dell'economia della città. Questa crescita è scaturita da diversi fattori, influenzati dal mercato e dal settore pubblico. L'avvento delle tratte low cost e l'ampliamento dell'aeroporto hanno reso la città più facilmente raggiungibile e a prezzi ridotti. Sono state inoltre introdotte nuove tratte per raggiungere l'isola da tutta Europa e anche da oltre oceano, come il volo New York-Catania promosso da Delta Airlines e attivo ormai da una stagione. L'introduzione dei soggiorni temporanei, come Airbnb, ha creato nuova offerta e abbassato i costi, rendendo la città accessibile a un numero maggiore di turisti. Questi annunci, inoltre, seguendo la tendenza italiana, stanno crescendo rapidamente, con un aumento del 90% dal 2017, e una crescita dei large host del 171%¹. Allo stesso modo, stanno crescendo i servizi indirizzati ai turisti, come quelli di ristorazione, a discapito dei servizi di prima necessità. La Sicilia, e conseguentemente Catania, inoltre, è stata vittima dell'effetto "The White Lotus". L'omonima nota serie TV statunitense, ambientata in un resort di lusso a Taormina, ha reso noto il borgo siciliano in tutti i paesi causando una crescita del turismo straniero, soprattutto anglosassone e statunitense, nell'isola dell'11% a fronte di una crescita del 3% nel resto d'Italia². La città sta inoltre investendo su numerose politiche di marketing territoriale e su progetti di riqualificazione destinati al turismo di cui l'esempio più emblematico è rappresentato dalla futura realizzazione del museo dell'Etna. Inoltre, è stata da poco resa nota la volontà di avviare delle politiche di agevolazioni fiscali per chi dovesse decidere di trasferirsi in Sicilia dall'estero, seguendo l'impronta delle politiche avviate in Portogallo. Questo modello è però noto per aver avviato un processo di gentrificazione ed espulsione di residenti portoghesi dai centri urbani, trasformando radicalmente la struttura sociale delle città principali. Questo tipo di

1. Chiodelli, Francesco, e Mara Ferreri. *Chi gestisce davvero il mercato Airbnb? Gli affitti brevi in Italia dal 2017 al 2024*. Torino: FULL – Future Urban Legacy Lab, 2025, 23, 41.

2. Regione Siciliana. "Turismo, Schifani alla Bit: 'Presenze in crescita, stranieri aumentati dell'11%'." *La Regione Informa*, 10 febbraio 2025. <https://www.regione.sicilia.it/la-regione-informa/turismo-schifani-alla-bit-presenze-crescita-stranieri-aumentati-11>. Accesso 22 gennaio 2026.

with what is happening in the rest of Italy and as discussed in the previous chapter, is accompanied by a total absence of initiatives to protect residents on the part of the public sector and a total lack of regulation. This occurs both in terms of housing, with a lack of initiatives to counteract increasing housing pressure, and in relation to public space, which is increasingly being given over to commercial activities, especially since the pandemic began. These phenomena, often based on a model of extractive tourism unaccompanied by public policies, instead of leading to economic enrichment of the city, have the opposite effect, leading to an increase in the cost of living and thus generating poverty. Local residents, whose incomes remain the same, are forced to live in a city where prices are rising due to the tourist boom. This is mainly due to the emergence of short-term rentals, which has led to a significant increase in short-term residents, overall increasing the housing pressure on the city. In addition, this mechanism of touristification is having a strong influence on the quality of life of the inhabitants. The city is adapting to meet the needs of tourists rather than those of permanent residents. As in all tourist contexts, local services are gradually giving way to more profitable activities, particularly catering, making neighbourhoods less liveable. Furthermore, as in the rest of Italy since the pandemic began, public spaces are increasingly being monetized and privatized with outdoor seating areas. This major expansion in tourism, which has recently hit the city of Catania for the first time, is taking place in the Italian context described above, characterized by precariousness, declining salaries, and an increasingly speculative real estate market, accompanied by the absence of the public. This, therefore, makes the phenomenon even more critical and makes its management and planning even more important. The transformations described above are not affecting all neighbourhoods of the city uniformly, but are particularly concentrated in the historic centre, the most

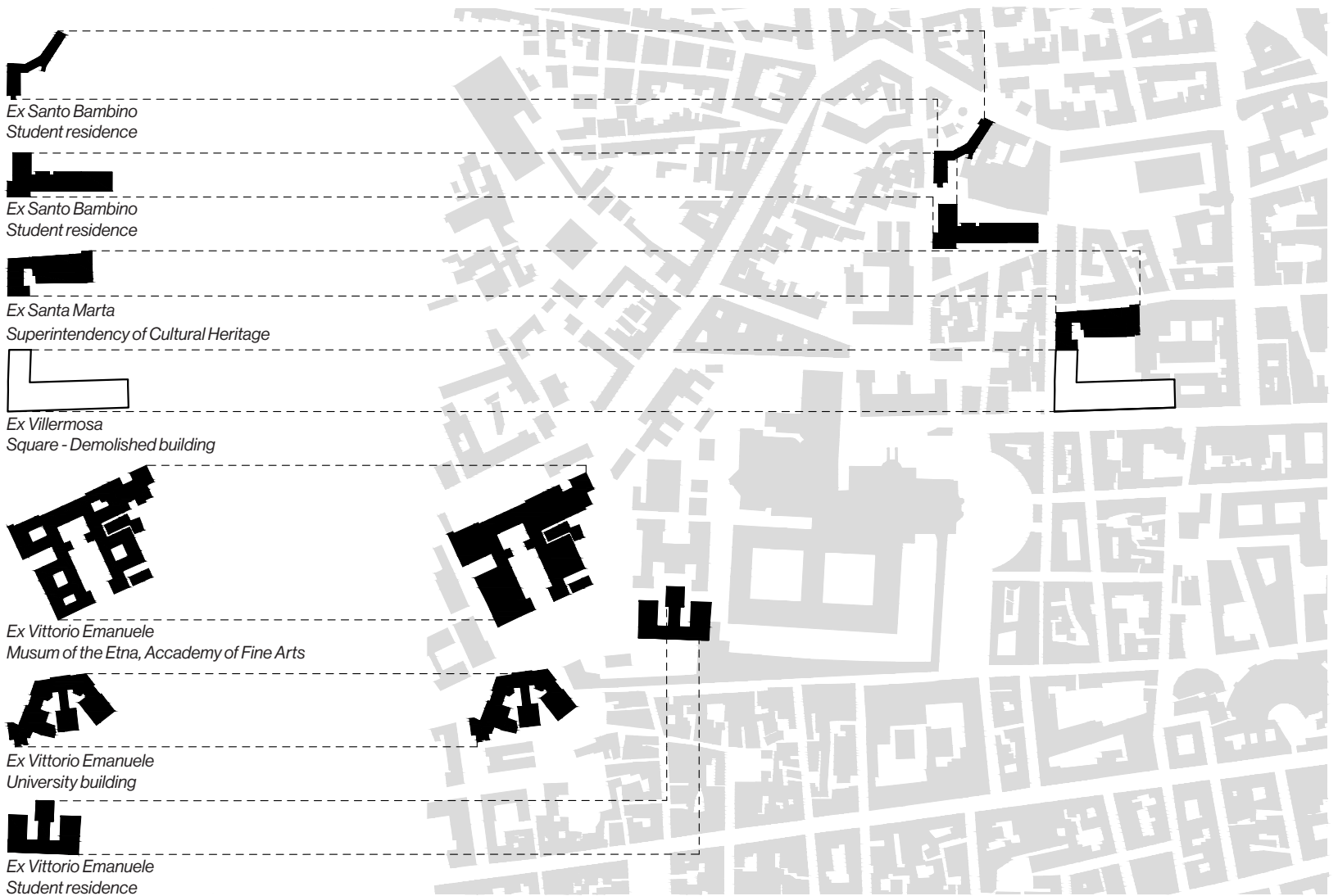
processi, in linea con quello che si sta verificando nel resto d'Italia e come affrontato nel capitolo precedente, è però accompagnato dalla totale assenza di iniziative a tutela dei residenti da parte del settore pubblico e dalla totale mancanza di regolamentazione. Questo si verifica, sia per quanto riguarda il tema dell'abitare, con l'assenza di iniziative per contrastare la pressione abitativa in aumento, sia in relazione allo spazio pubblico, sempre più spesso ceduto per attività commerciali, soprattutto a partire dal periodo pandemico. Questi fenomeni, basandosi spesso su un modello di turismo estrattivo non accompagnato da politiche pubbliche, invece di portare a un arricchimento economico della città, svolgono il ruolo opposto, portando a un aumento del costo della vita e generando quindi povertà. I residenti locali, infatti, i cui redditi rimangono uguali, sono costretti a vivere in una città dove i prezzi aumentano sostenuti dalla spinta turistica. Questo avviene soprattutto a causa della nascita degli affitti brevi, che ha portato a un aumento consistente dei residenti a breve termine, aumentando complessivamente la pressione abitativa della città. In aggiunta, questo meccanismo di turistificazione, sta avendo una forte influenza sulla qualità della vita degli abitanti. La città, infatti, si sta adattando per rispondere alle necessità dei turisti, e non più a quelle dei residenti permanenti. Come avviene in tutti i contesti turistici, i servizi di prossimità stanno man mano lasciando il posto ad attività più redditizie, in particolare alla ristorazione, rendendo i quartieri meno vivibili. Gli spazi pubblici, inoltre, così come nel resto d'Italia dal periodo della pandemia, vengono sempre più messi a reddito e privatizzati con i dehors. Questa grande espansione turistica che ha da poco investito la città di Catania per la prima volta, si sta realizzando nel contesto italiano descritto precedentemente, caratterizzato da precarietà, diminuzione dei salari e da un mercato immobiliare sempre più speculativo, accompagnato dall'assenza del pubblico. Questo, quindi, rende il fenomeno ancora più critico e ne rende ancora più importante la sua gestione e programmazione. Le trasformazioni descritte precedentemente non stanno

attractive area for tourism. From this point of view, the hill of Montevergine is a representative location, given its central position and the high number of historical monuments and archaeological sites of interest. Parallel to the development of the tourism sector, the neighbourhood has also undergone significant growth in terms of the university, giving rise to an area where urban transformations linked to functional specialization are visibly present. During the second half of the 20th century, the University of Catania acquired numerous buildings in the Montevergine area, including the Benedictine Monastery of San Nicolò l'Arena, thus assuming a central role in the neighbourhood. Starting in 2020, a redevelopment plan was launched for three disused hospital complexes in the area, with the aim of further boosting the development of the tourism and university sectors. The Montevergine hill is home to three former hospital complexes: Vittorio Emanuele, which has been dismissed for a few years, Santo Bambino, and the Santa Marta and Villerosa hospitals, which have been abandoned for several decades. The first regeneration project presented focused on the Santa Marta and Villerosa complex, which has been partially demolished since 2020 to create a square. The remaining building, still in a state of disrepair, will be converted into offices for the Superintendency of Cultural Heritage. Two years later, in 2023, the redevelopment plan for the former Vittorio Emanuele and Santo Bambino hospitals was presented. This project involves the construction of new student housings, classrooms, the new headquarters of the Academy of Fine Arts, and the Etna Museum. Unlike the projects concerning Vittorio Emanuele and Santo Bambino, which are interconnected and aimed at creating new spaces for the university and tourism, the Santa Marta complex has not been integrated into a broader plan, making it weaker and disconnected. This imbalance contributes to consolidating the process of functional specialization that

interessando in modo uniforme tutti i quartieri della città, ma si stanno concentrando particolarmente nel centro storico, area più attrattiva per il turismo. Da questo punto di vista, la collina di Montevergine ne rappresenta un luogo rappresentativo, data la posizione centrale e l'alto numero di monumenti storici e aree archeologiche di interesse. Parallelamente allo sviluppo del settore turistico il quartiere, inoltre, è stato oggetto di una grande crescita dell'università, dando vita a un'area in cui le trasformazioni urbane legate alla specializzazione funzionale sono visibilmente presenti. Durante la seconda metà del Novecento, infatti, l'Università di Catania ha acquisito numerosi edifici nell'area di Montevergine, tra cui il Complesso del Monastero dei Benedettini di San Nicolò l'Arena, assumendo così un ruolo centrale nel quartiere. A partire dal 2020, è stato intrapreso un piano di riqualificazione di tre complessi ospedalieri in disuso della zona, con l'obiettivo di accrescere ulteriormente lo sviluppo del settore turistico e dell'università.

La collina di Montevergine, infatti, è caratterizzata dalla presenza di tre ex complessi ospedalieri: il Vittorio Emanuele, in disuso da pochi anni il Santo Bambino e gli ospedali riuniti Santa Marta e Villerosa, dismessi ormai da diversi decenni. Il primo progetto di riqualificazione presentato ha preso come oggetto il complesso Santa Marta e Villerosa, che dal 2020 è stato parzialmente demolito dando vita ad una piazza. L'edificio rimasto, ancora in stato di degrado, è stato invece adibito a uffici per la soprintendenza dei beni culturali. Due anni dopo, nel 2023, è stato poi presentato il piano di riqualificazione degli ex ospedali Vittorio Emanuele e Santo Bambino. Questo progetto vede la realizzazione di nuove residenze universitarie, aule, la nuova sede dell'accademia di Belle arti e il Museo dell'Etna. Al contrario dei progetti riguardanti il Vittorio Emanuele e il Santo Bambino che sono tra loro interconnessi e finalizzati alla realizzazione di nuovi spazi destinati all'università e al turismo, il complesso del Santa Marta non è stato integrato in un piano più ampio, risultando più debole e scollegato. Questo sbilanciamento contribuisce a

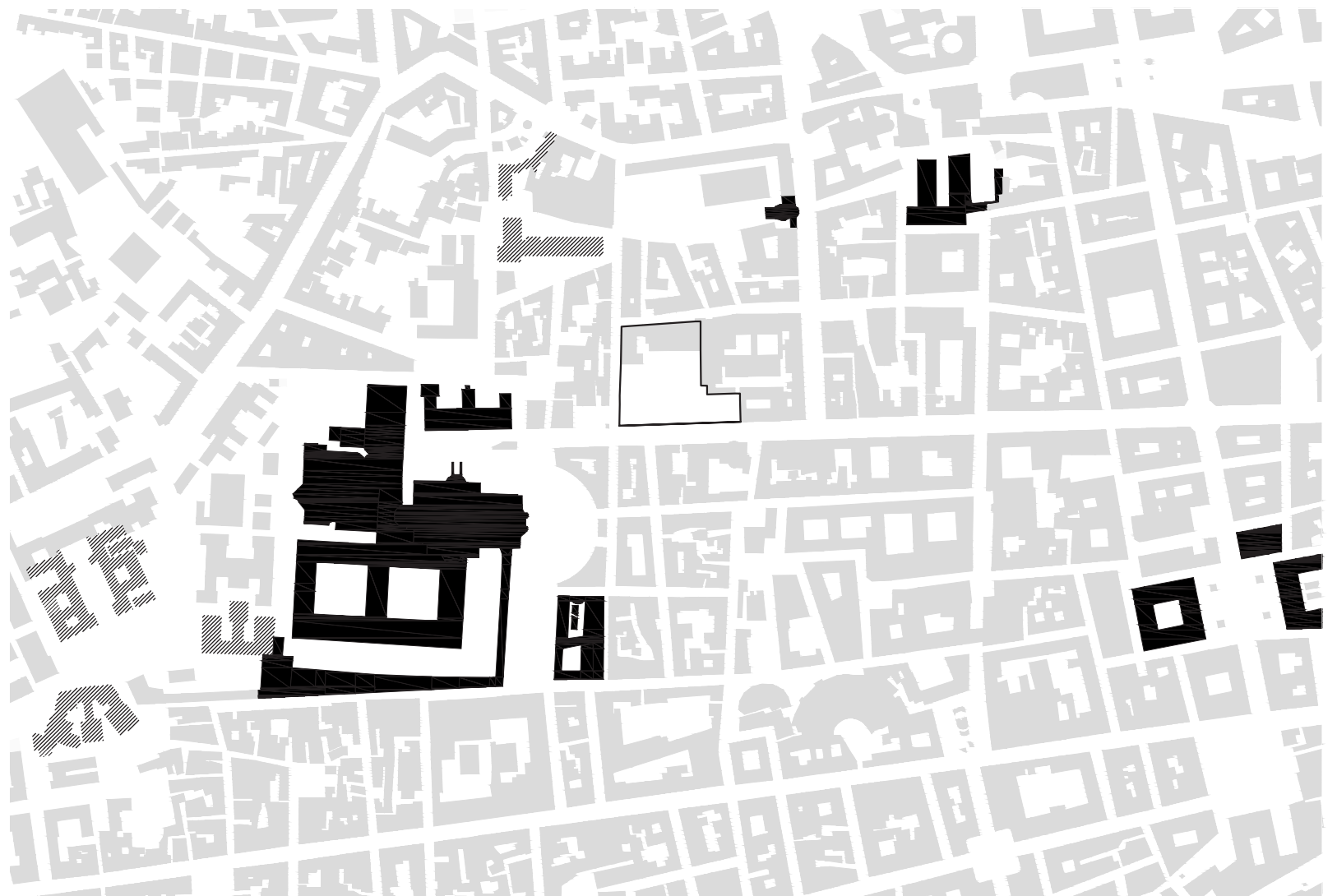
Map showing the former hospital complexes Santo Bambino, Santa Marta-Villermosa and Vittorio Emanuele involved in the regeneration project and their planned future uses mostly linked to university and turistic functions.



is affecting Montevergine, tending to concentrate university and tourism-related functions in the neighbourhood and neglecting the needs of its residents. In fact, the development of the university is free from critical issues. By occupying ever-larger spaces within the neighbourhood, it is contributing to the transformation of its social and economic structure. Furthermore, the presence of the university has caused an increase in housing pressure in the neighbourhood, generating an increase in costs. Although student residences are designed to alleviate this pressure, increasing the attractiveness of the area with new university centres and a new tourist attraction, they may not be sufficient. What is problematic is the imbalance between projects aimed at different users. In fact, the only project intended for the community, namely the Santa Marta square, is much weaker than the projects aimed at tourism and the university, risking to compromise the balance between the different needs of the neighbourhood and neglecting residents in favour of students and temporary inhabitants generated by tourism. In this context, the Montevergine hill, and in particular the area of the former Santa Marta hospital, plays an important role in proposing an alternative regeneration model capable of balancing the effects of the Vittorio Emanuele and Santo Bambino projects. The area offers the possibility of implementing a project dedicated to residents, bringing the neighbourhood back to its pre-pandemic balance.

consolidare il processo di specializzazione funzionale che sta colpendo Montevergine, tendendo a concentrare nel quartiere le funzioni legate all'università e al turismo e trascurando le esigenze degli abitanti. Infatti, anche lo sviluppo dell'università non è privo di criticità. Questa, infatti, occupando spazi sempre maggiori all'interno del quartiere, sta contribuendo alla trasformazione della sua struttura sociale ed economica. Inoltre, la presenza dell'università ha causato un aumento della pressione abitativa del quartiere generando un aumento dei costi. Nonostante le residenze studentesche siano pensate per alleviare questa pressione, aumentando l'attrattività dell'area con nuovi poli universitari e una nuova attrazione turistica, esse potrebbero non essere sufficienti. Quello che di fatto risulta problematico è lo squilibrio tra i progetti indirizzati ad utenti diversi. Infatti, l'unico progetto destinato alla comunità, ovvero la piazza del Santa Marta, risulta molto più debole rispetto agli interventi destinati al turismo e all'università, rischiando di compromettere l'equilibrio tra i diversi bisogni del quartiere e di trascurare i residenti a beneficio degli studenti e degli abitanti temporanei generati dal turismo. In questo contesto la collina di Montevergine e in particolare l'area dell'ex ospedale Santa Marta assume un ruolo di rilievo per proporre un modello di rigenerazione alternativo, capace di equilibrare gli effetti dei progetti per il Vittorio Emanuele e il Santo Bambino. L'area da, infatti, la possibilità di realizzare un progetto dedicato ai residenti, riavvicinando il quartiere al suo equilibrio pre-pandemico.

Map showing the former hospital complexes Santo Bambino, Santa Marta-Villerosa and Vittorio Emanuele involved in the regeneration project and their planned future uses mostly linked to university and turistic functions.



The map shows the impact of touristification and the growth of university in the area of Montevergine: Airbnb units are marked in green, while restaurant and bar terraces (dehors) are shown in yellow and university buildings in black. The map highlights the progressive conversion of residential and public spaces into areas for tourism and consumption, illustrating how portions of the city are being diverted from everyday civic use.



Ex Santa Marta area

L'area dell'ex Santa Marta

The Montevergine hill is located in the historic centre of Catania, on the west of Via Etnea, the city's main street, and within the route of Via Plebiscito, built on the former medieval walls that border the downtown area. The Montevergine area has always played a central role in the urban history of Catania; it was the heart of the Greek and Roman city and was located within the walls in medieval times. However, the current structure of the neighbourhood derives mainly from the reconstruction that followed the lava flow of 1669 and the earthquake of 1693. These events destroyed the medieval fabric and led to the definition of the 18th century road network, which still prevails today. The urban fabric is defined by compact blocks, curtain wall construction, and the presence of internal courtyards, where residential buildings alternate with large religious and institutional complexes. The former Vittorio Emanuele and Santo Bambino hospitals are located in this context, as well as the area of the former Santa Marta and Villermosa hospitals. The latter is located along Via Clementi, one of the main streets of the district, at the corner with Via Bambino, a short distance from the Benedictine Monastery of San Nicolò l'Arena and is therefore located in the heart of the Montevergine hill. The hospital complex consists of two buildings constructed in different periods. The Santa Marta hospital, the oldest, was founded between 1755 and 1760 by Father Pietro Finocchiaro to take in the terminally ill. The architect of the building with its Baroque façade is not known with certainty; it is thought that it may be linked to the architect Antonio Battaglia or Giovan Battista Vaccarini. The Villermosa hospital building, now demolished, dates back to the mid-20th century. The entire complex was dismissed in 2008, leaving the buildings in a state of neglect. In 2020, plans were announced to intervene on the disused complex. The project involved the creation of a new square in place of the Villermosa hospital and the new headquarters of the Superintendence for Cultural and

La collina di Montevergine è ubicata nel centro storico di Catania, a ovest di via Etnea, strada principale della città e all'interno del tracciato di via Plebiscito, costruita sulle ex mura medievali e che delimita la zona del centro. L'area di Montevergine ha sempre avuto una posizione centrale nella storia urbana di Catania; essa corrispondeva infatti al cuore della città greca e romana ed era situata all'interno delle mura in epoca medievale. La struttura odierna del quartiere deriva però principalmente dalla ricostruzione successiva alla colata lavica del 1669 e al terremoto del 1693. Questi eventi distrussero il tessuto medievale e portarono alla definizione della maglia viaria settecentesca, ancora oggi prevalente. Il tessuto urbano è definito da isolati compatti, edificazione a cortina e presenza di corti interne, in cui si alternano edifici residenziali a complessi religiosi e istituzionali di grandi dimensioni. In questo contesto si collocano gli ex nosocomi Vittorio Emanuele e Santo Bambino, oltre all'area del complesso degli ex ospedali riuniti Santa Marta e Villermosa. Quest'ultimo è situato lungo via Clementi, una delle vie principali del quartiere, ad angolo con via Bambino, a breve distanza dal Monastero dei Benedettini di San Nicolò l'Arena, e si colloca quindi nel cuore della collina di Montevergine. Il complesso ospedaliero è composto da due edifici realizzati in epoche diverse. L'ospedale Santa Marta, il più antico, fu fondato tra il 1755 e il 1760 dal Sacerdote Pietro Finocchiaro per ricevere i malati incurabili. L'architetto dell'edificio dalla facciata barocca non si conosce con certezza; si ipotizza che possa essere collegato all'architetto Antonio Battaglia o a Giovan Battista Vaccarini. L'edificio dell'ospedale Villermosa, oggi demolito, risale invece alla metà del Novecento. L'intero complesso fu dismesso nel 2008, lasciando gli edifici in stato di abbandono. Nel 2020 è stata resa nota l'intenzione di intervenire sul complesso ormai in disuso. Il progetto prevedeva la realizzazione di una nuova piazza in luogo dell'ospedale Villermosa e la nuova sede della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Catania all'interno del plesso più antico. Nel progetto era quindi prevista la demolizione

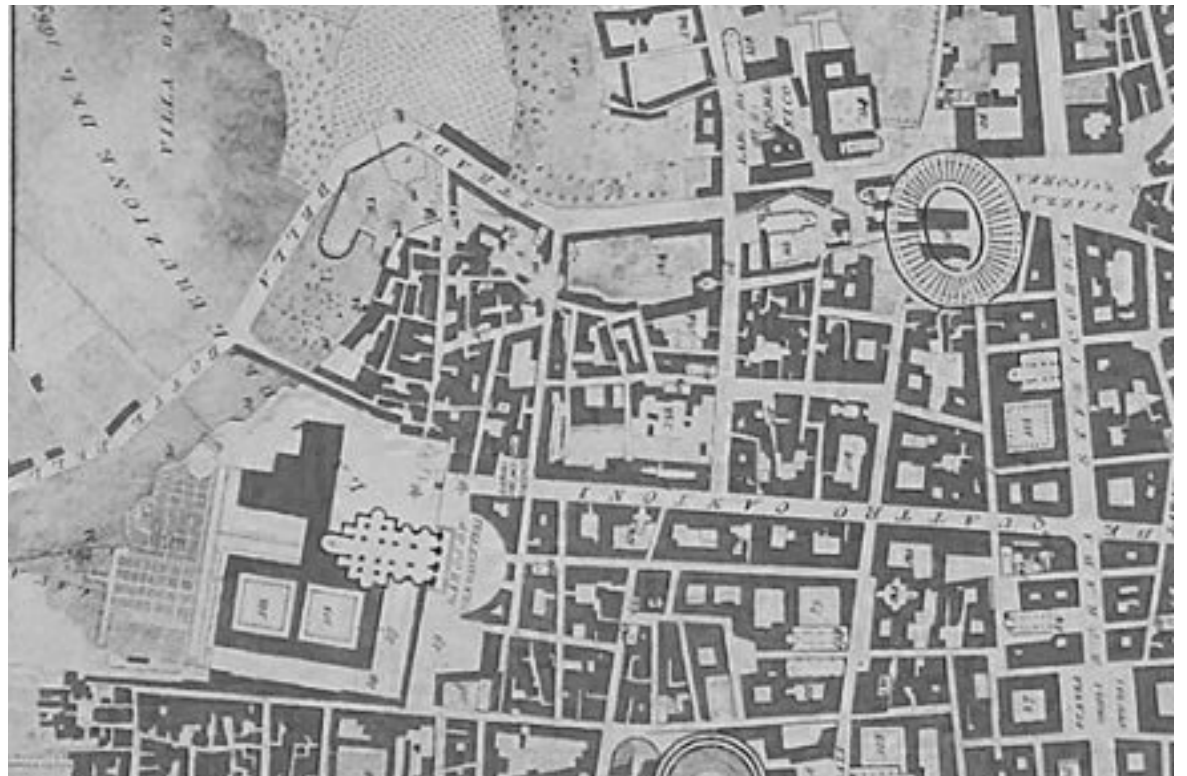
The image highlights the structural grid of the building, which defines its spatial order. The steel structure is organised according to a regular square grid of 4,5 m x 4,5 m. The span is divided in three submodules of 1,5 m that defines the positions of the partitions and the rhythm of the facade.

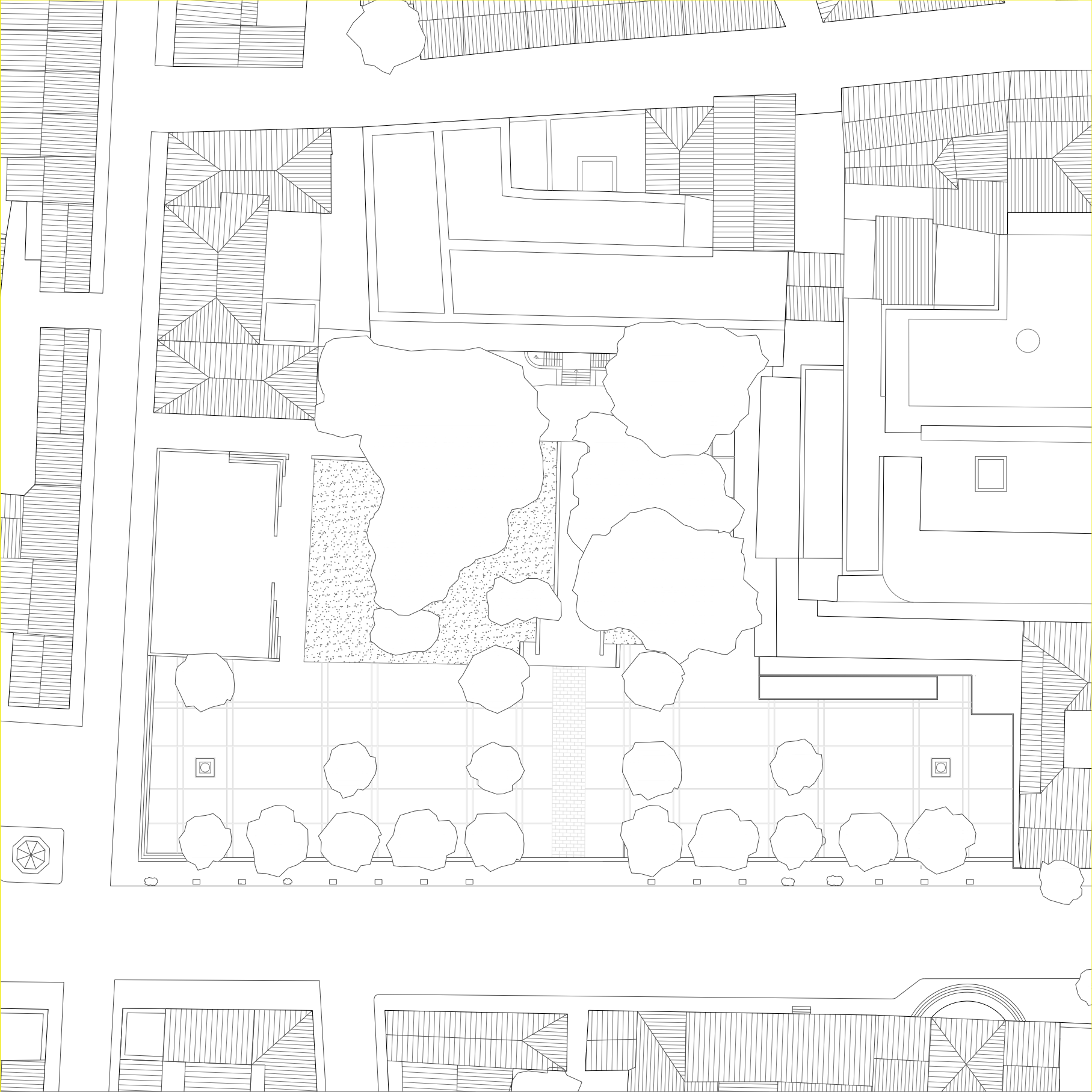
Environmental Heritage of Catania within the older complex. The project therefore included the demolition of the 20th-century building and the restoration of Santa Marta, which was in a state of decay. The project also aimed to make accessible to the city the Baroque façade and the garden of the 18th-century factory, which had previously been closed off inside the courtyard. The project for the square, designed by architect Giuseppe Scannella in 2021, involved increasing the amount of green space by planting new trees and installing a large photovoltaic canopy along Via Clementi, designed to ideally reconstruct the building curtain of the block. On Via Bambino, on the other hand, a shaped wall was designed to delimit an area intended for sports. The announcement of the project generated widespread debate among citizens, professionals, and academics. The first issue criticized was the absence of a unified project that would involve the other disused hospital complexes. A second point raised concerned the construction of an open square within a historic fabric defined by curtain blocks and continuous facades along the main streets. By eliminating an entire corner of a block, the project alters the urban fabric, creating an urban void where there was previously a built volume. Furthermore, by opening the block, it alters the original spatial relationship of the Baroque façade and its staircase, which were designed to be incorporated into a courtyard. Finally, there was no shortage of criticism of the monumental canopy, especially from citizens, which was subsequently removed from the project. However, this change further highlighted the demolition of a part of the block and made the square's design incomplete, weakening it even more.

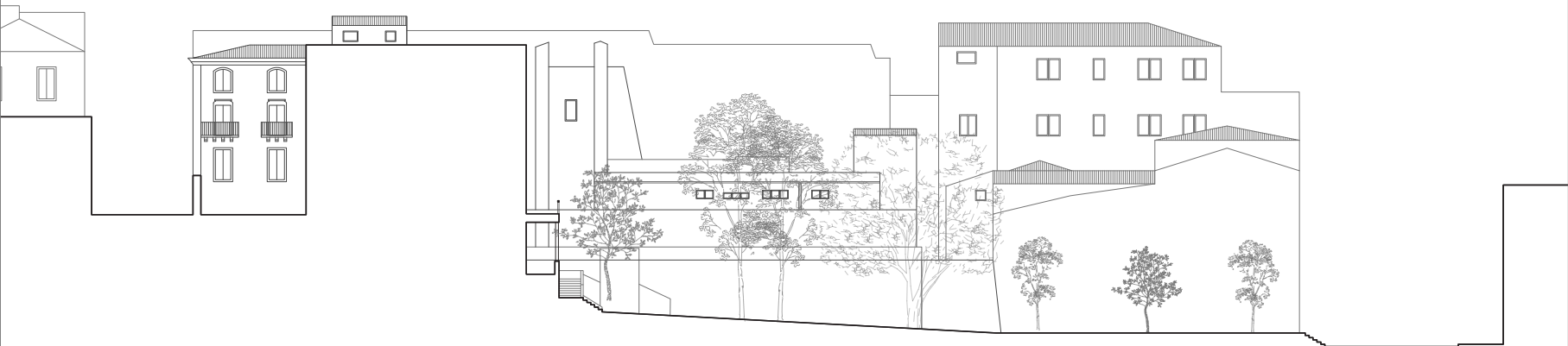
dell'edificio novecentesco e il restauro del Santa Marta, ormai in stato di degrado. L'intervento aveva come obiettivo, inoltre, quello di rendere accessibile alla città il prospetto barocco e il giardino della fabbrica settecentesca finora chiusi all'interno della corte. Il progetto per la piazza, elaborato dall'architetto Giuseppe Scannella nel 2021, prevedeva l'intensificazione delle aree verdi attraverso nuove piantumazioni di alberi e una grande tettoia fotovoltaica lungo via Clementi pensata per ricostruire idealmente la cortina edilizia dell'isolato. Su via Bambino, invece, era stato pensato un muro sagomato per delimitare una zona destinata allo sport. La comunicazione del progetto ha generato un ampio dibattito tra cittadini, professionisti e accademici. Il primo tema criticato è stato l'assenza di un progetto unitario che coinvolgesse gli altri complessi ospedalieri in disuso. Un secondo punto sollevato riguardava invece la costruzione di una piazza aperta all'interno di un tessuto storico definito da isolati a cortina e continuità dei prospetti lungo le strade principali. L'intervento, infatti, eliminando un angolo intero di un isolato, modifica il tessuto urbano realizzando un vuoto urbano dove prima era presente un volume costruito. Inoltre, attraverso l'apertura dell'isolato altera il rapporto spaziale originale della facciata barocca e il suo scalone pensati per l'inserimento all'interno di una corte. Infine, non sono mancate le critiche verso tettoia monumentale, soprattutto da parte dei cittadini, che in seguito è stata rimossa dal progetto. Questa modifica, però, ha messo maggiormente in evidenza l'abbattimento della cortina e ha reso il progetto della piazza incompleto, indebolendolo ulteriormente.



The photographs and the historical plan illustrate the former configuration of the urban block, characterized by a continuous street frontage. the baroque building of santa marta is shown facing inward, overlooking the internal courtyard.















A proposal for a democratic space

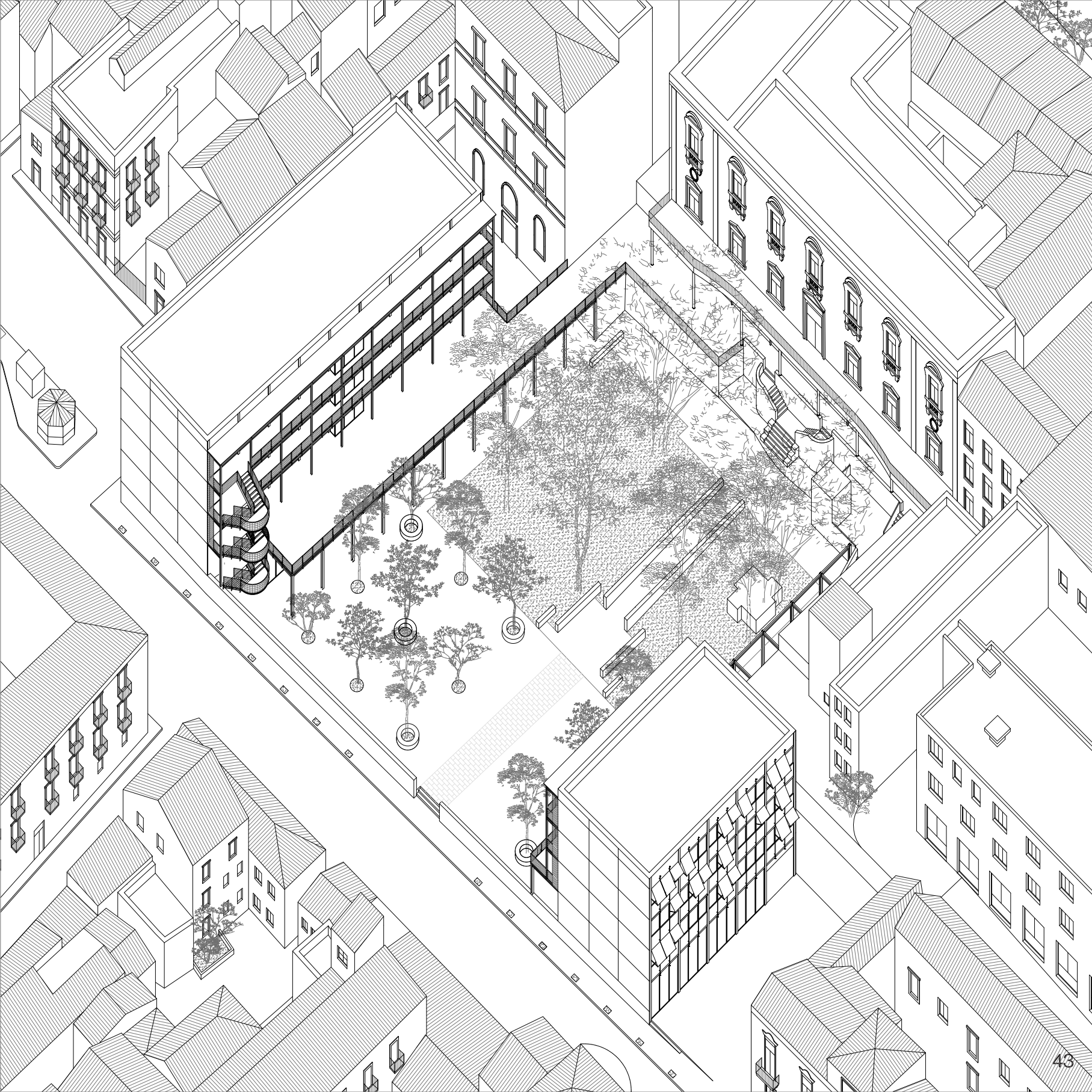
Una proposta per uno spazio democratico

The project was conceived on the Montevergine hill in the area of the former Villerosa Hospital, as a response to the critical issues of the location, particularly those related to the right to housing and the right to the city. The intervention aims to strengthen the role of the newly built square in the former Santa Marta area, rebalancing the weight of the interventions planned for Vittorio Emanuele and Santo Bambino, which are geared towards tourism and the university. In a context that has been severely weakened by post-pandemic changes and is even more threatened by future hospital transformations, the project aims to address the impact of these policies related to tourism and the expansion of university functions. The project focuses on the most vulnerable population, namely the historic inhabitants of the neighbourhood, strengthening the space for living, both personal and collective, and counteracting the progressive exclusion of residents.

The project involves the creation of a public courtyard, restoring the 18th-century building to its original layout, through the addition of two social housing buildings. The project therefore acts simultaneously on the living space and the public space, recognizing their relationship as a fundamental tool for combating the processes of urban exclusion linked to the context of Catania. Through the definition of common spaces and flexible housing open to transformation over time, the project aims to reaffirm the former Santa Marta area as a space for residents and as an environment in which the fundamental rights to housing and the city find concrete spatial expression.

Il progetto nasce sulla Collina di Montevergine nell'area dell'ex Ospedale Villerosa, come risposta alle criticità del luogo, in particolare quelle legate ai temi del diritto alla casa e del diritto alla città. L'intervento si pone come obiettivo quello di rafforzare il ruolo della piazza di nuova realizzazione costruita nell'area dell'ex Santa Marta, riequilibrando il peso degli interventi progettati per il Vittorio Emanuele e il Santo Bambino, indirizzati al turismo e all'università. All'interno di un contesto fortemente indebolito dai cambiamenti post pandemici e ancora più minacciato dalle future trasformazioni degli ospedali, il progetto vuole confrontarsi con l'impatto di queste politiche legate al turismo e all'espansione delle funzioni universitarie. Il progetto si concentra sulla popolazione più fragile, ovvero quella degli abitanti storici del quartiere rafforzando lo spazio dell'abitare, sia personale che collettivo, contrastando la progressiva esclusione dei residenti.

L'intervento si struttura attraverso la costituzione di una corte pubblica, che riporta l'edificio settecentesco al suo assetto originario, tramite l'inserimento di due edifici residenziali di edilizia sociale. L'intervento agisce quindi simultaneamente sullo spazio dell'abitare e su quello pubblico, riconoscendo nella loro relazione uno strumento fondamentale per contrastare i processi di esclusione urbana legati al contesto catanese. Attraverso la definizione di spazi comuni, di alloggi flessibili e aperti alla trasformazione nel tempo, l'intervento intende riaffermare l'area dell'ex Santa Marta come spazio degli abitanti e come ambito in cui i diritti fondamentali alla casa e alla città trovano una concreta traduzione spaziale.



The courtyard

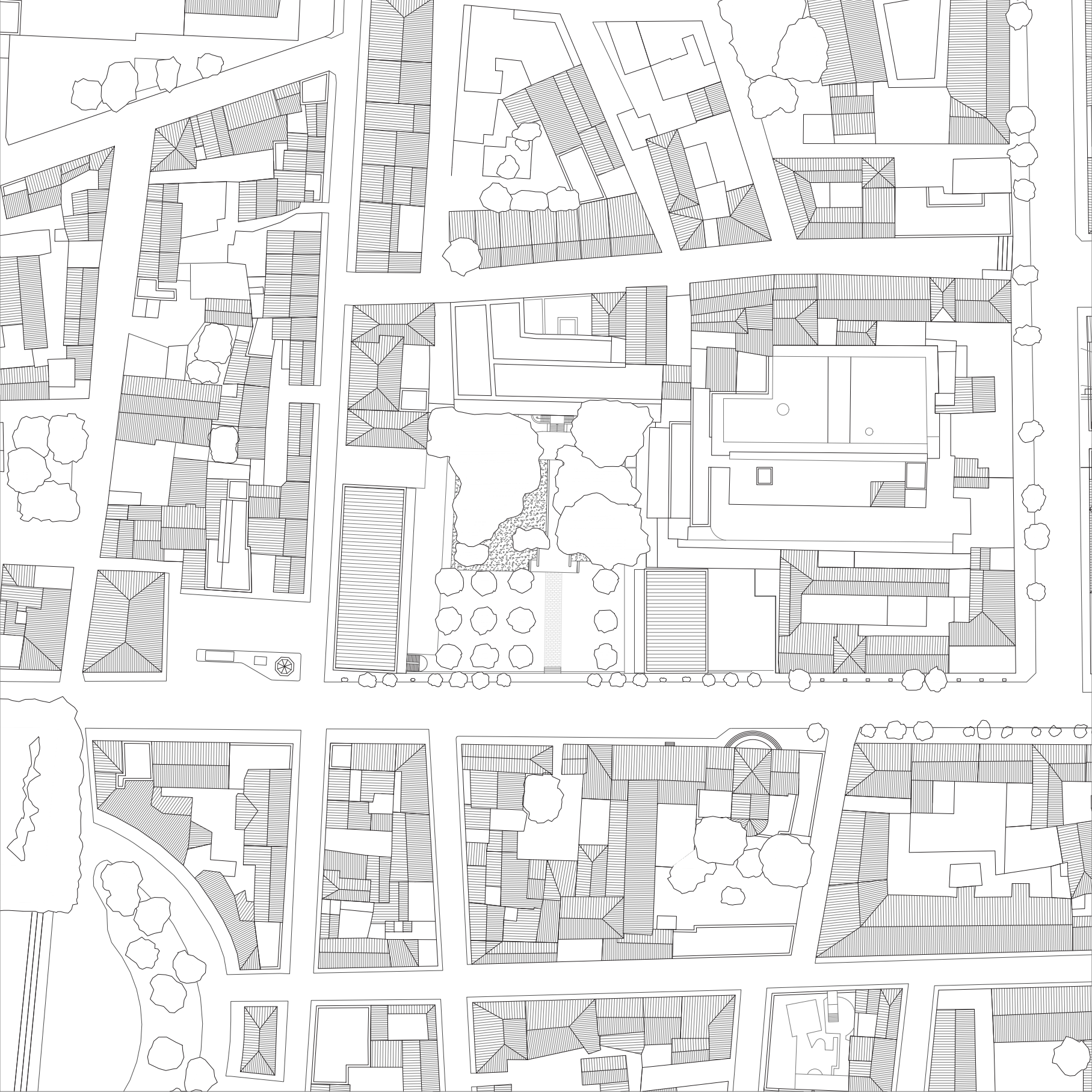
In this project, architecture becomes the means by which public space takes shape. In this case, architecture is not concerned with filling all the available space, and emptiness becomes the organizing principle of the entire project. The square is not, in fact, the result of the elimination of a building and the consequent creation of a void, but a new environment created through architecture. The new volumes are arranged to define a central courtyard, not occupying the entire lot, thus generating a new public space for the city. Architecture takes on an active role, mediating between the private and public spheres, offering portions of its space for collective use and enhancing the quality of public space and its ability to promote socialization. The courtyard is defined on two sides by the porticoes of the buildings and on the third side by the existing 18th-century structure, also with a portico on an upper level, which has been restored to its original layout. The public space is separated from the city because it is raised, but it still maintains a visual connection with the main street and a link via the stairs. Furthermore, elements of the previous square have been reused for the new courtyard, such as those that define the path to the 18th-century building and the trees. The courtyard is characterized by the existing ancient vegetation, but also by newly planted trees, which have been repositioned and enriched with benches, thus offering a large, shaded area that serves as a new gathering place.

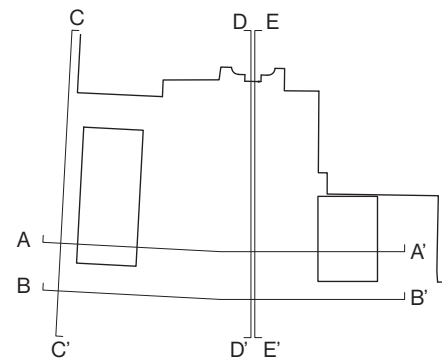
La corte

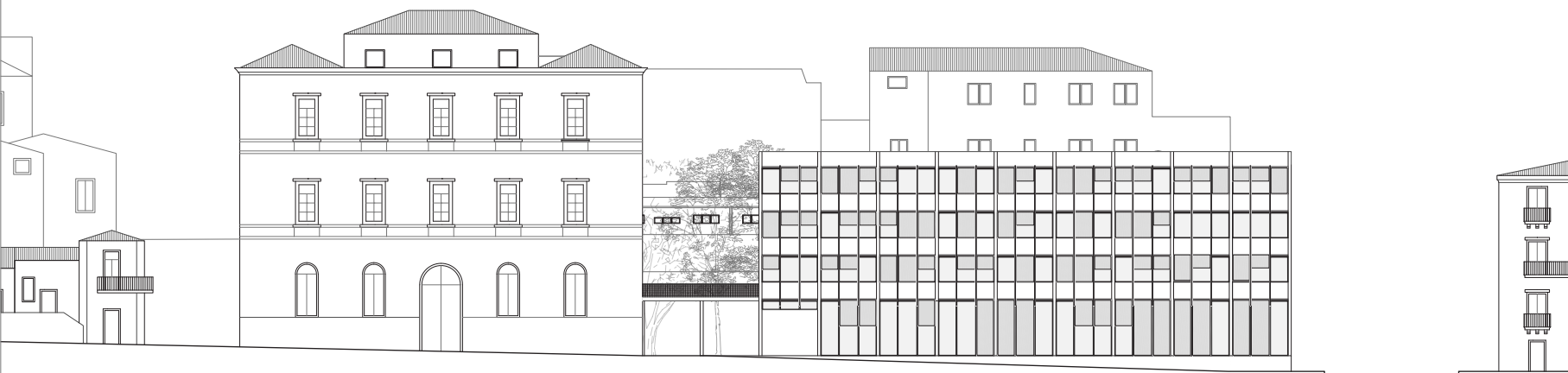
Nel progetto l'architettura diventa il mezzo con cui lo spazio pubblico prende forma. In questo caso l'architettura non si preoccupa di riempire tutto lo spazio disponibile e il vuoto diventa il principio ordinatore dell'intero intervento. La piazza non è infatti il risultato dell'eliminazione di un edificio e della conseguente creazione di un vuoto, ma un nuovo ambiente costituito attraverso l'architettura. I nuovi volumi si dispongono così da definire una corte centrale, non occupando l'intero lotto, così da generare un nuovo spazio pubblico per la città. L'architettura assume un ruolo attivo riuscendo a mediare tra sfera privata e sfera pubblica, offrendo porzioni del proprio ambito all'uso collettivo e rafforzando la qualità dello spazio pubblico e la sua capacità di favorire l'aggregazione.

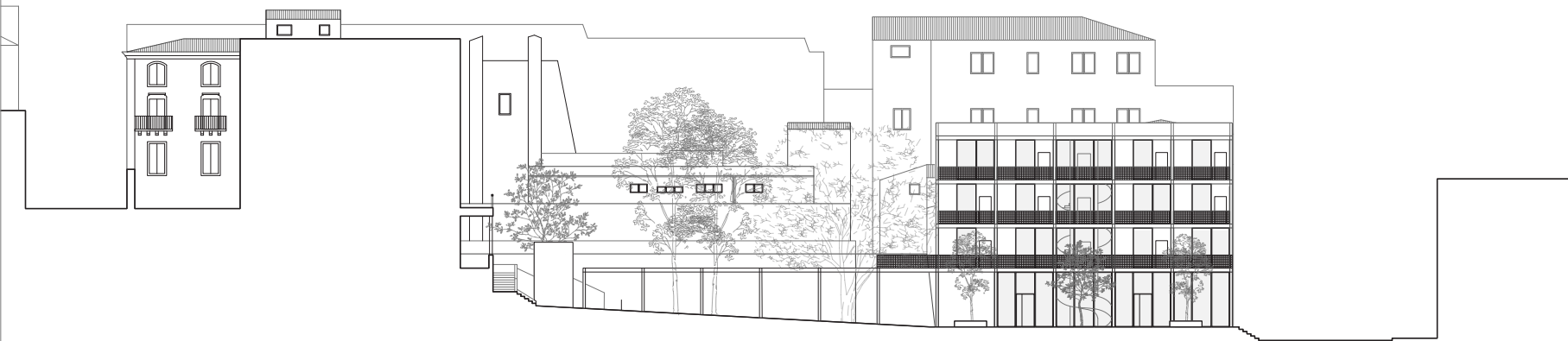
La corte è definita ai lati dai portici degli edifici e sul terzo lato dalla preesistenza settecentesca anch'essa porticata a un livello superiore, che viene riportata al suo assetto originario. Lo spazio pubblico risulta separato dalla città poiché rialzato, ma mantiene comunque una relazione visiva con la strada principale e un collegamento attraverso le scale. Per la nuova corte, inoltre, vengono riutilizzati gli elementi della piazza precedente, come quelli che definiscono il percorso verso l'edificio settecentesco e gli alberi. La corte è infatti caratterizzata dalla vegetazione antica preesistente, ma anche dagli alberi appena piantati, che vengono riposizionati e arricchiti da panche, così da offrire una grande superficie ombreggiata che funge da nuovo spazio di aggregazione.











Common areas

The ground floor of the residential buildings is designed as a flexible communal space, available not only to residents but to the entire neighbourhood. This space acts as an intersection between the building and the city, a threshold, and is realized as a third place, public, free, and accessible even to the most vulnerable members of the population, aimed at building community life.

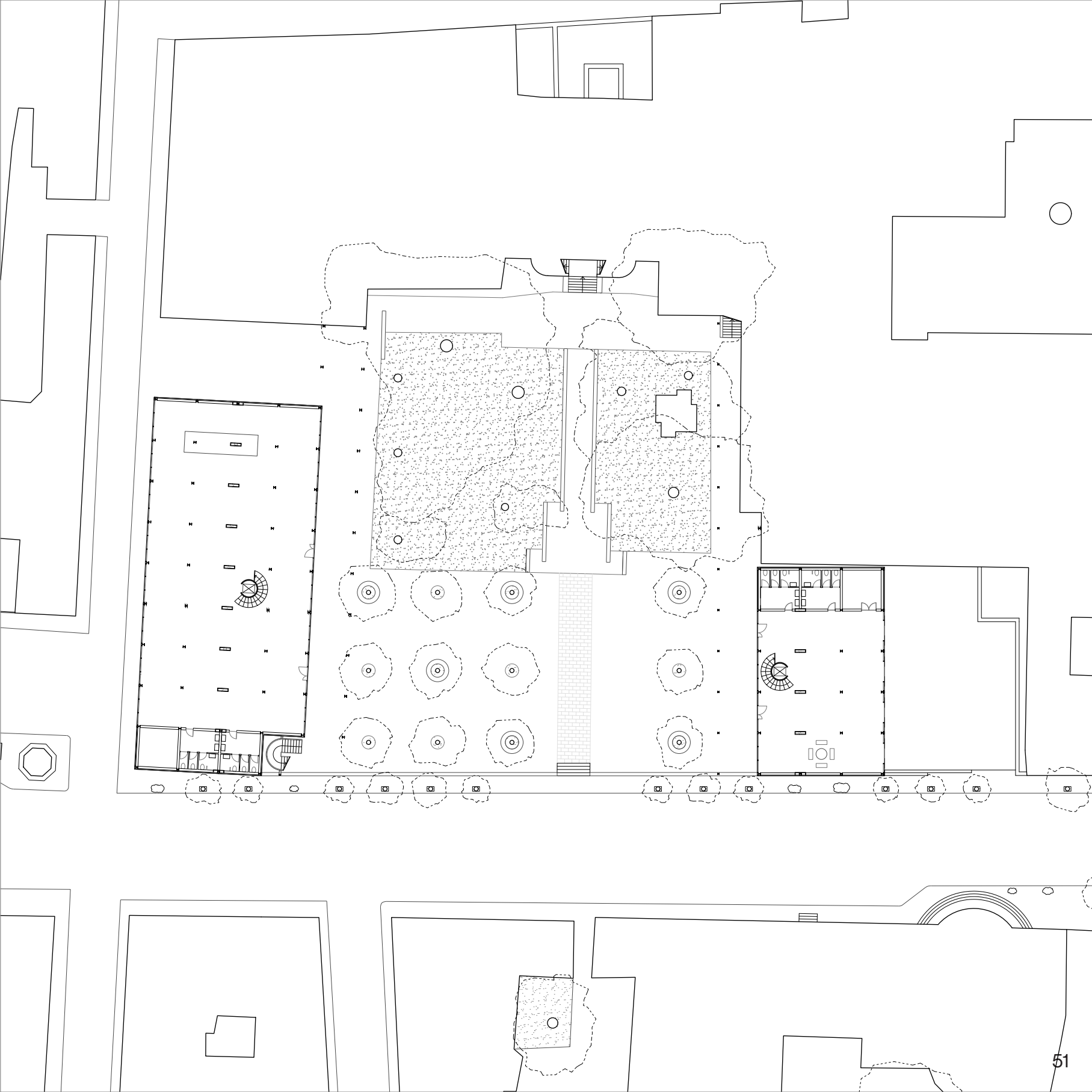
This space is not defined by a specific function but is designed as a place linked to leisure time, and therefore to all third activities. For this reason, the space requires an open and flexible spatial configuration, in which the form does not follow function but precedes it, leaving everyday practices to define its meaning on a daily basis. The internal organization of the space on the ground floor has no fixed elements other than structural ones, to allow for different uses and configurations of the space. Users are therefore free to choose how to move around and where to stay according to how they appropriate the space. This model encourages the overlapping of uses and the creation of informal meeting situations, stimulating interpersonal and intergenerational relationships.

Gli spazi comuni

Il piano terra degli edifici residenziali è pensato come uno spazio collettivo flessibile, messo a disposizione non solo degli abitanti delle residenze, ma di tutto il quartiere. Questo spazio funge da intersezione dell'edificio con la città, da soglia, e si realizza in un terzo luogo, pubblico, gratuito e accessibile anche alla popolazione più fragile, indirizzato alla costruzione della vita collettiva.

Questo spazio non è definito una funzione specifica ma è pensato come luogo legato al tempo libero, quindi a tutte le attività terze. Per questo motivo, lo spazio richiede una configurazione spaziale aperta e flessibile, in cui la forma non segue la funzione, ma la precede, lasciando le pratiche quotidiane a definirne ogni giorno il significato. L'organizzazione interna dello spazio al piano terra non presenta elementi fissi se non quelli strutturali, per permettere diversi usi e configurazioni dello spazio. Viene quindi lasciata all'utente la libertà di scegliere come muoversi e dove stare a seconda delle sue modalità di appropriazione dello spazio. Questo modello favorisce la sovrapposizione di usi e la creazione di situazioni informali di incontro, stimolando relazioni interpersonali e intergenerazionali.

Il piano terra, quindi, si caratterizza come uno spazio poroso e informale, capace di favorire la contaminazione tra ambito residenziale e spazio pubblico, tra abitanti e città.



The dwellings

The project proposes a housing model that leaves the traditional concept of the home as private property and as a fixed typological unit. Unlike conventional housing systems, where dwellings are designed to belong permanently to a single individual and to function independently one from the other, in this project they are designed to collaborate with each other and allow for changes within them, when necessary, as parts of a collective structure.

The project challenges the idea that housing types are neutral forms or “innocent vessels of everyday life”¹ by showing how they are historically determined by economic, political, and cultural factors based on the identification of the heteronormative nuclear family. The dominant types on the market, studio apartments, one-bedroom and two-bedroom apartments, respond to standardized family models, excluding more complex or non-traditional forms of cohabitation, such as extended families, multigenerational families, or temporary and hybrid housing situations. The housing units are therefore designed to allow a variety of residential configurations, even outside market standards, through the possibility of mergers, reductions, and internal reorganizations. This collaborative structure allows the apartments to adapt to changes in users and transformations of individual and family needs over time, without requiring a radical redefinition of the building.

The housing units in this project are designed to remain permanently outside of the speculative logic, guaranteeing access to housing over time for individuals who cannot afford market-price housing. This model contrasts with contemporary social housing in Italy, which is often designed with the aim of re-entering the market after a limited period of rent control, becoming a real estate investment.

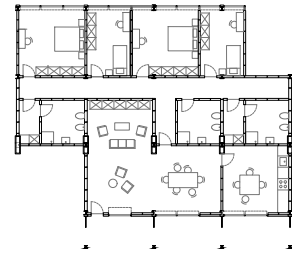
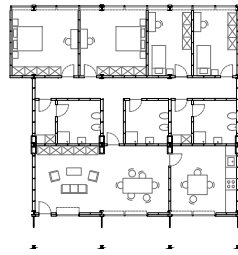
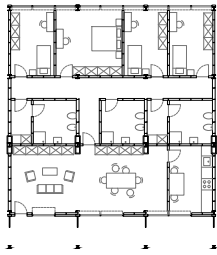
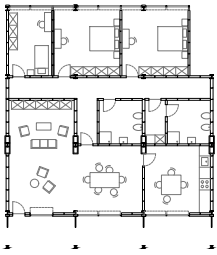
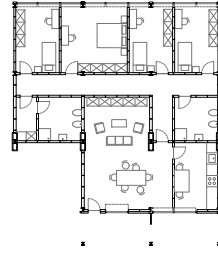
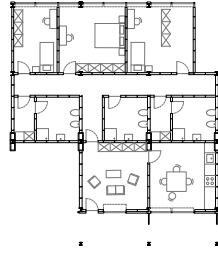
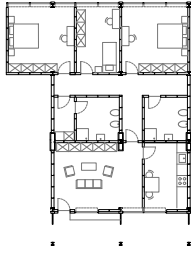
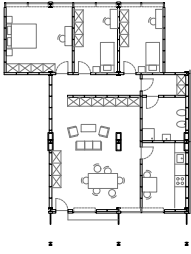
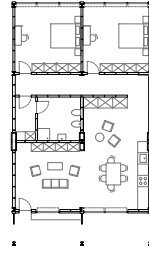
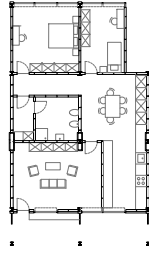
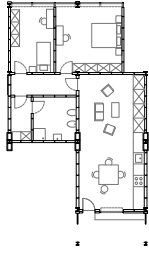
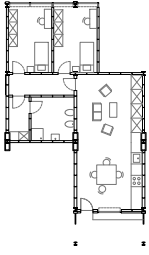
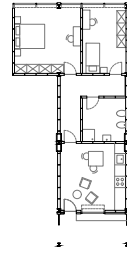
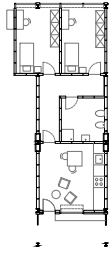
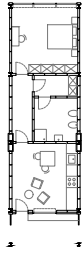
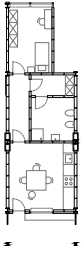
Le residenze

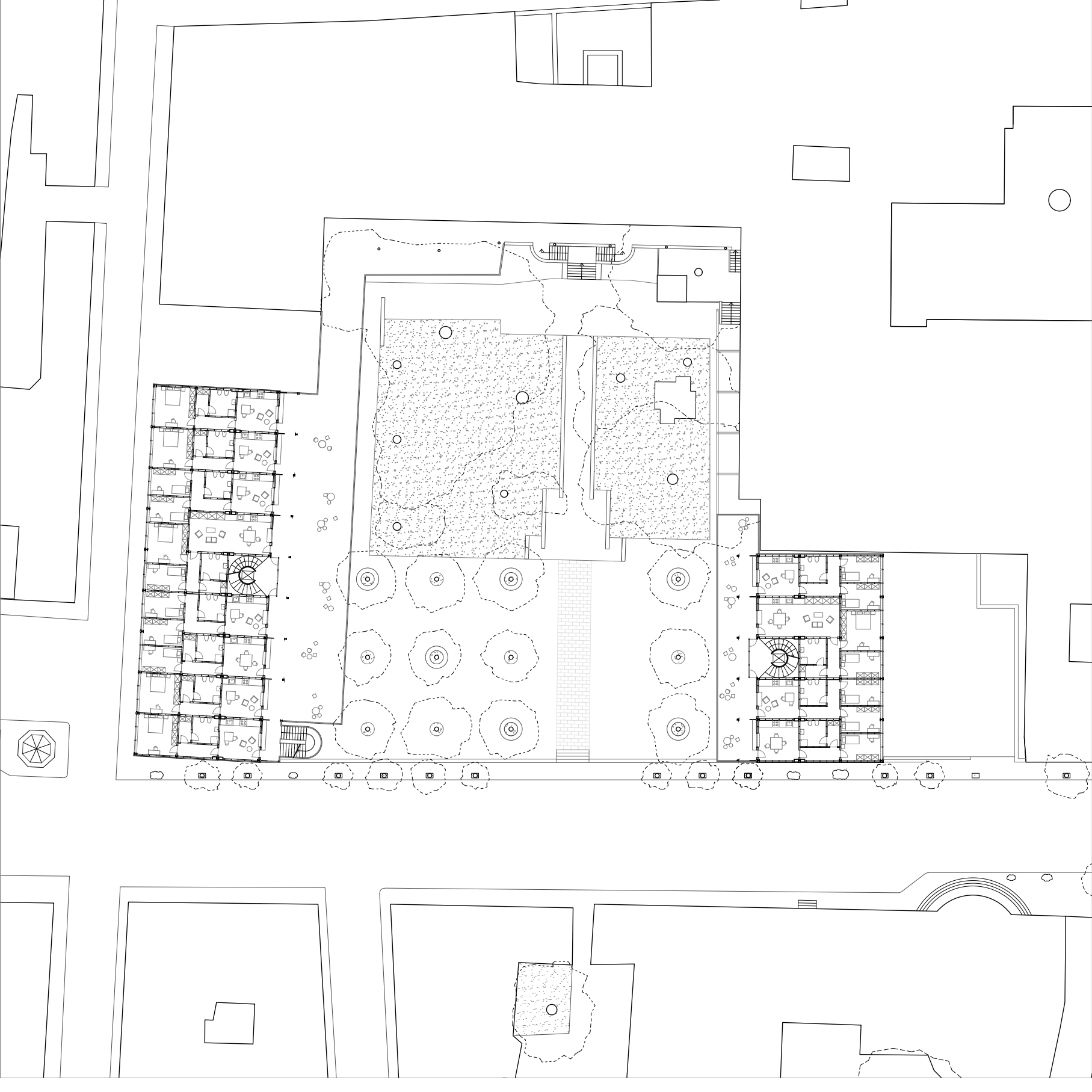
Il progetto propone un modello abitativo che si allontana dalla concezione tradizionale della casa come proprietà privata e come unità tipologica fissa. Diversamente dai sistemi abitativi convenzionali, dove gli alloggi sono pensati per appartenere stabilmente a un singolo soggetto e per funzionare in modo indipendente l'uno dall'altro, nel progetto questi sono concepiti per collaborare tra loro e permettere dei cambiamenti al loro interno in caso di necessità, come parti di una struttura collettiva.

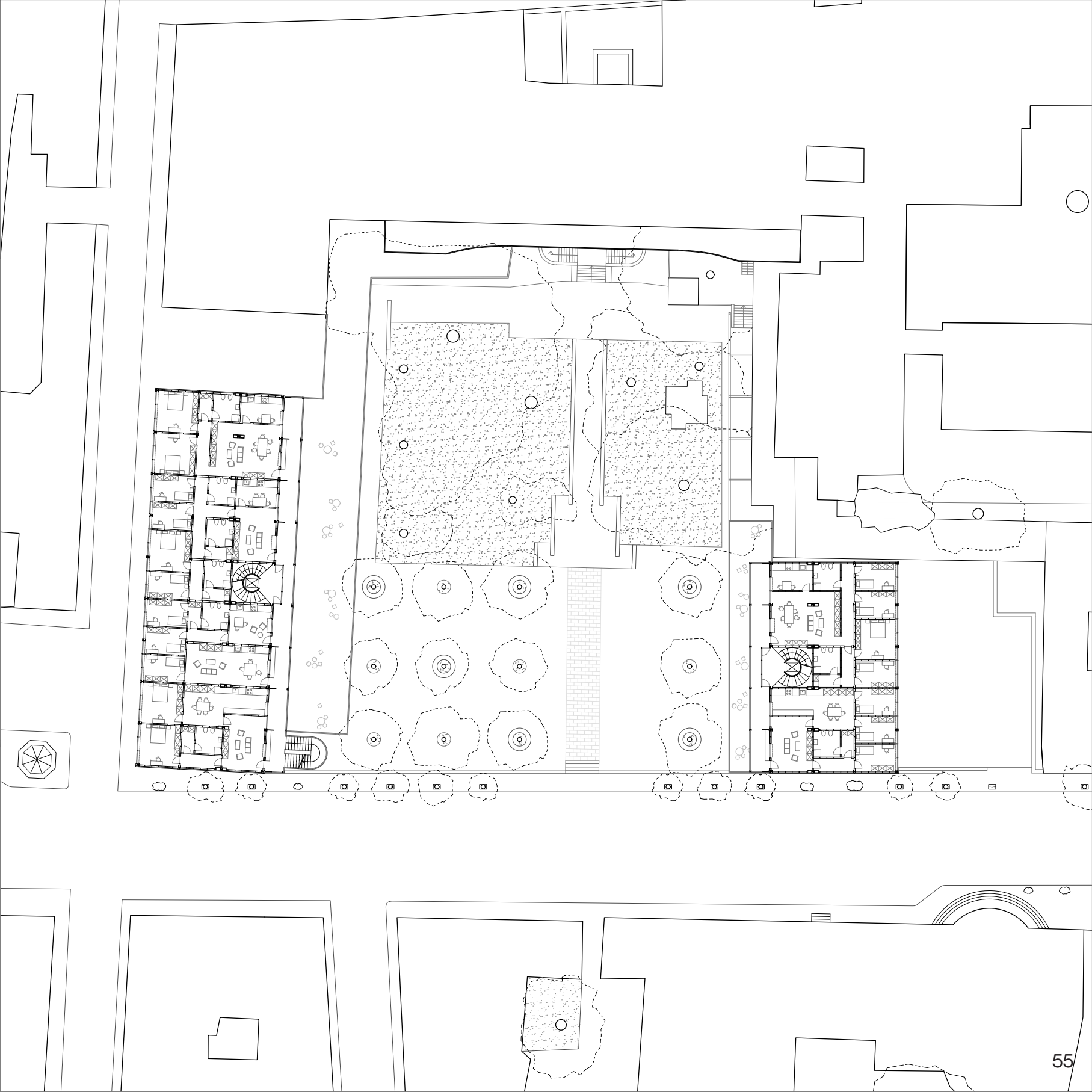
Il progetto mette in discussione l'idea che le tipologie abitative siano forme neutre o “contenitori innocenti della “vita quotidiana”” mostrando come esse siano storicamente determinate da fattori economici, politici e culturali basati sull'individuazione della famiglia nucleare eteronormativa. Le tipologie dominanti del mercato, monolocali, bilocali e trilocali, rispondono infatti a modelli familiari standardizzati, escludendo forme di convivenza più complesse o non tradizionali, come nuclei allargati, famiglie multigenerazionali o situazioni abitative temporanee e ibride.

Gli alloggi sono quindi progettati per consentire una pluralità di configurazioni residenziali, anche al di fuori degli standard di mercato, attraverso la possibilità di accorpamenti, riduzioni e riorganizzazioni interne. Questa struttura collaborativa permette alle residenze di adattarsi a cambi di utenza e a trasformazioni delle esigenze individuali e familiari nel tempo, senza richiedere una ridefinizione radicale dell'edificio.

Gli alloggi dell'intervento sono pensati per rimanere stabilmente sottratti alle logiche speculative, garantendo nel tempo l'accesso alla casa a soggetti che non possono accedere a un'abitazione a prezzo di mercato. Questo modello si contrappone al social housing contemporaneo in Italia, spesso progettato con l'obiettivo di rientrare nel mercato dopo un periodo limitato di locazione calmierata, diventando un vero e proprio investimento immobiliare.







The construction

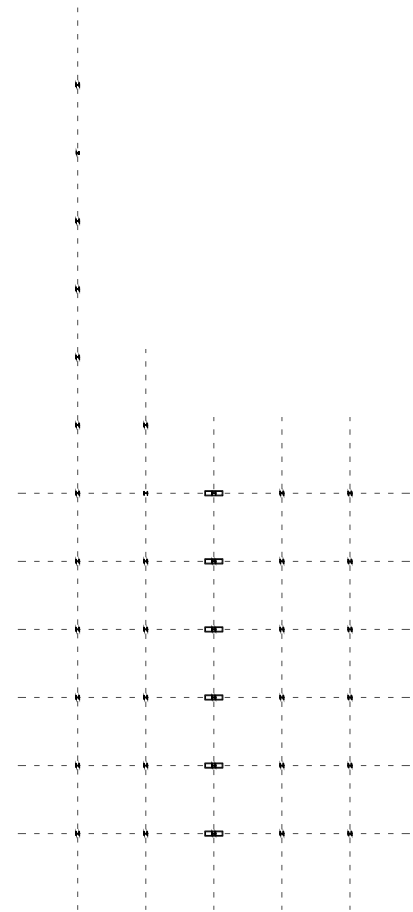
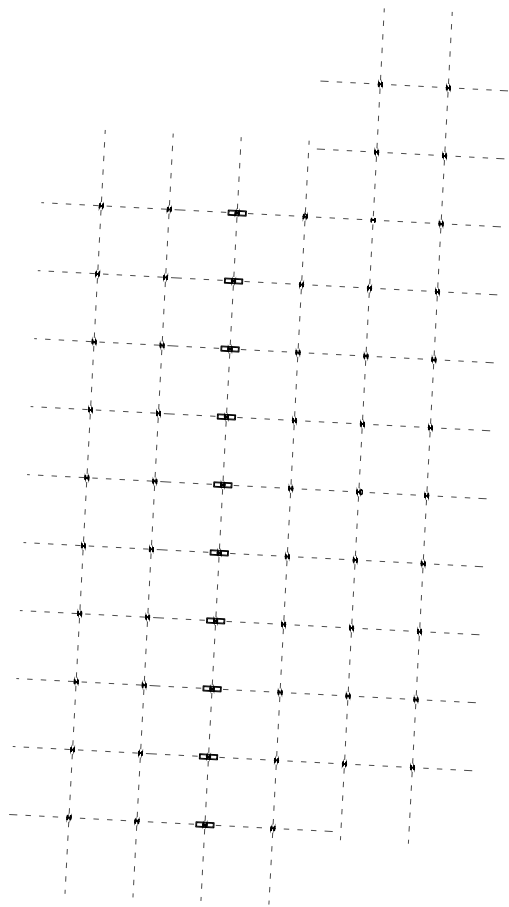
The construction approach of the project is based on the hierarchy between the fixed load-bearing structure and the system of flexible partitions and closures, conceived as autonomous and reversible elements. This separation and subordination allow to distinguish between elements that are intended to remain fixed over time and those that, on the contrary, must be able to change in relation to the evolution of the users' housing needs. The steel structure is the permanent element of the building. It defines the spatial order, taking the form of a repeating modular system capable of accommodating different layouts over time. The structure is the invariable component of the project, a fixed but not rigid base on which the organization of functions is based.

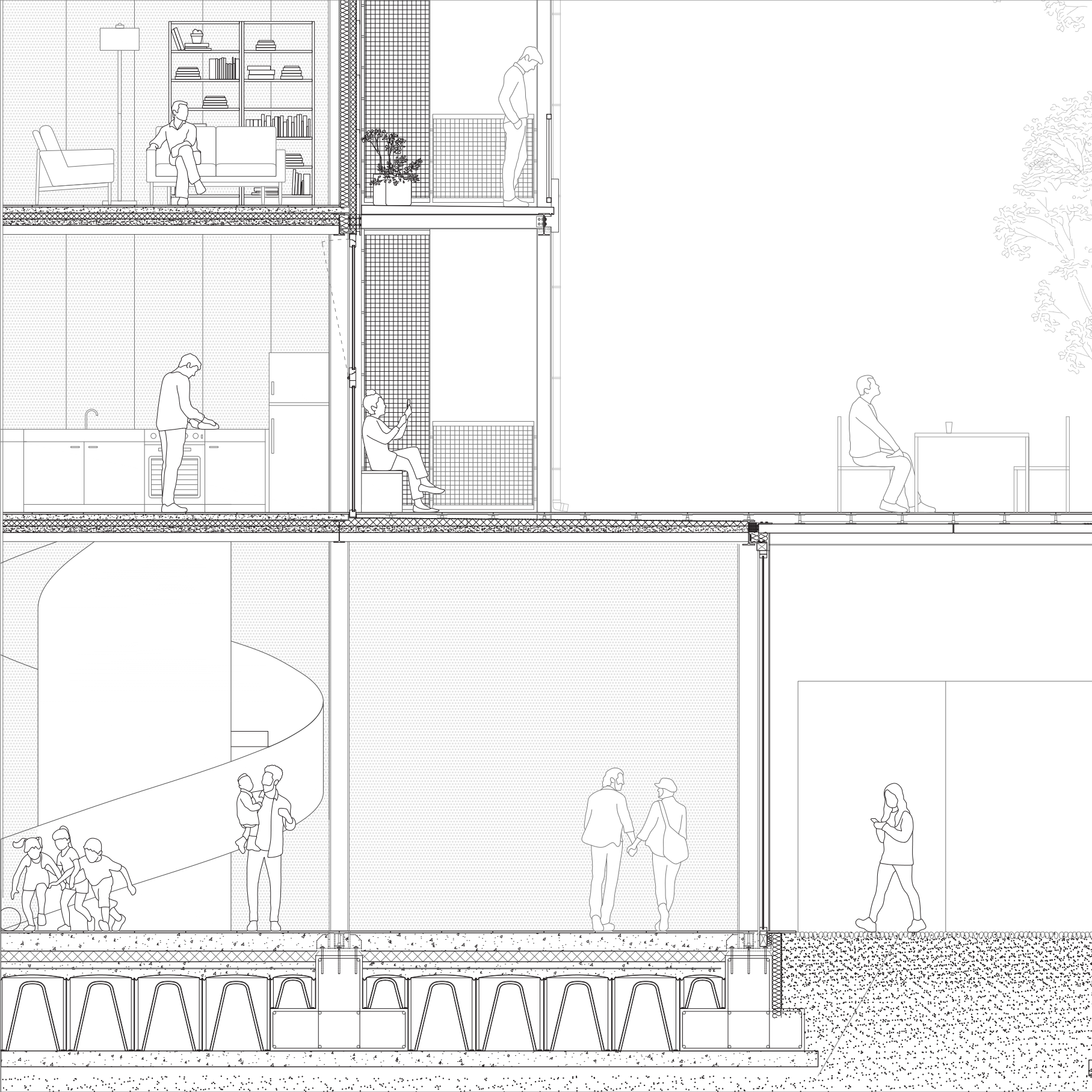
The internal partitions and closure systems, on the other hand, constitute the mobile and transformable part of the building. Made following the dry construction principles and organized according to modular criteria, these components are designed to be assembled, disassembled, and reassembled independently of the supporting structure. This choice allows for the reconfiguration of spaces over time, allowing the apartments to adapt to changes in type without invasive interventions on the structural system.

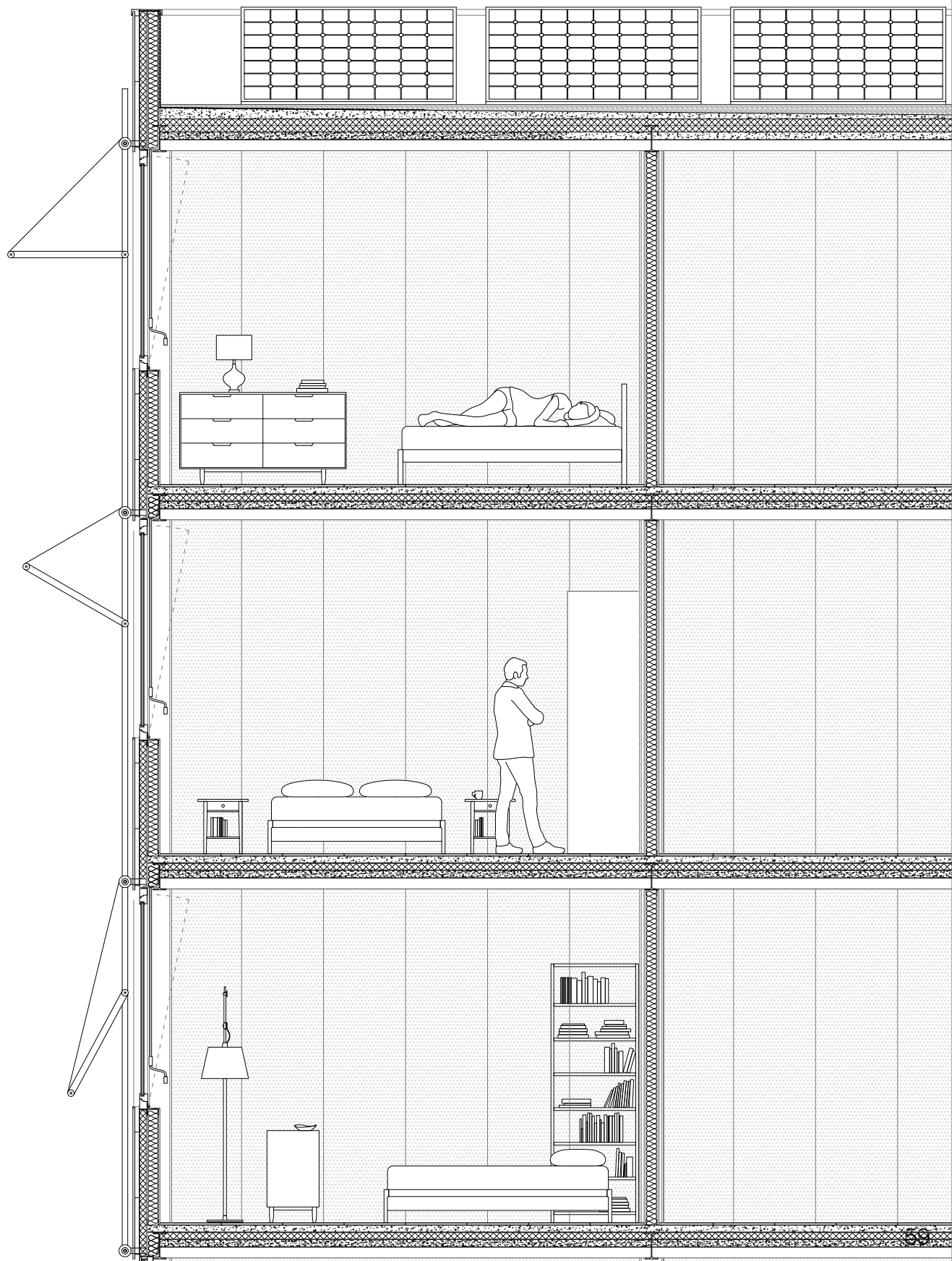
La costruzione

L'approccio costruttivo del progetto è basato sulla gerarchia tra la struttura portante fissa e il sistema di partizioni e chiusure flessibili, concepiti come elementi autonomi e reversibili. Questa separazione e subordinazione permette di distinguere gli elementi destinati a rimanere fissi nel tempo da quelli che, al contrario, devono poter cambiare in relazione all'evoluzione delle esigenze abitative degli utenti. La struttura, realizzata in acciaio, costituisce l'elemento permanente dell'edificio. Essa definisce l'ordine spaziale, configurandosi come un sistema modulare che si ripete, capace di accogliere nel tempo diverse disposizioni distributive. La struttura rappresenta la componente invariabile del progetto, una base fissa ma non rigida sulla quale si basa l'organizzazione delle funzioni. Le partizioni interne e i sistemi di chiusura costituiscono invece la parte mobile e trasformabile dell'edificio. Realizzate interamente a secco e organizzate secondo criteri modulari, queste componenti sono pensate per essere montate, smontate e riassemblate in modo indipendente dalla struttura portante. Questa scelta consente una riconfigurazione degli spazi nel tempo, permettendo agli alloggi di adattarsi a cambiamenti di tipologia, senza interventi invasivi sul sistema strutturale.

The image highlights the structural grid of the building, which defines its spatial order. the steel structure is organised according to a regular square grid of 4,5 m x 4,5 m. The span is divided in three submodules of 1,5 m that defines the positions of the partitions and the rhythm of the facade.







Bibliography and webography

Bibliografia e sitografia

Institutional Reports

FEANTSA e Fondation pour le Logement des Défavorisés. Tenth Overview of Housing Exclusion in Europe 2025. Bruxelles–Parigi: FEANTSA e Fondation pour le Logement des Défavorisés, 2025, 142-143.

Chiodelli, Francesco, e Mara Ferreri. Chi gestisce davvero il mercato Airbnb? Gli affitti brevi in Italia dal 2017 al 2024. Torino: FULL – Future Urban Legacy Lab, 2025.

Il Messaggero. “Roma, fuga dal centro storico: i giovani scappano dal cuore della città.” Il Messaggero, 15 luglio 2024. https://www.ilmessaggero.it/roma/centro_storico/roma_fuga_centro_storico_residenti_giovani-8223968.html. Access 12 December 2025.

AssHotel Confesercenti Modena, “Assohotel Modena: crescita esponenziale dell’offerta d’appartamenti adibiti ad alloggio turistico. Report CST sull’evoluzione nel mercato turistico ricettivo nel modenese,” AssHotel – Confesercenti, 7 novembre 2019, <https://assohotel.confesercenti.it/assohotel-modena-crescita-esponenziale-dellofferta-dappartamenti-adibiti-ad-alloggio-turistico-report-cst-sullevoluzione-nel-mercato-turistico-ricettivo-nel-modenese/>. Access 12 December 2025.

Confcommercio. “Indagine sul futuro del commercio al dettaglio.” <https://www.confcommercio.it/-/indagine-futuro-commercio-dettaglio>. Access 12 December 2025.

Federazione Italiana Esercenti Pubblici e Turistici. “Confesercenti Bologna: indagine SWG, si ai dehors da tre bolognesi su quattro (75%).” <https://fiepet.confesercenti.it/confesercenti-bologna-indagine-swg-si-ai-dehors-da-tre-bolognesi-su-quattro-75/>. Access 12 December 2025.

Regione Siciliana. “Turismo, Schifani alla Bit: ‘Presenze in crescita, stranieri aumentati dell’11%.’” La Regione Informa, 10 febbraio 2025. <https://www.regione.sicilia.it/la-regione-informa/turismo-schifani-alla-bit-presenze-crescita-stranieri-aumentati-11>. Access 22 January 2026.

Monographs

Biraghi, Marco. A cura di Clemente, Maria Claudia; Isidori, Francesco. *The Architecture of Public Space*. Zurich: Park, 2023.
Dogma. *Living and Working*. Cambridge (MASS) ; London : The MIT Press, 2022.

Criconia, Alessandra. *Il SESC Pompeia di Lina Bo Bardi : una cittadella nel segno della convivenza*. Melfi: Libria, 2023.
Dogma. *The urban villa : from speculation to cooperation*. Antwerpen : Flanders architecture institute ; Milano : Black Square, 2025.

Fisher, Mark. *Capitalist Realism*. London: Collective Ink 2022.

Gainsforth, Sarah. *L'Italia senza casa*. Roma: Laterza, 2025.

Gainsforth, Sarah. *Bologna: DeriveApprodi*, 2019.

Gehl, Jan. *Cities for People*. Washington: Island Press, 2010.

Harvey, David. *Il capitalismo contro il diritto alla città: neoliberalismo, urbanizzazione, resistenze*. Verona: Ombre corte, 2012.

Kern, Leslie. *Gentrification Is Inevitable and Other Lies*. New York; London: Verso Books, 2022.

Lefebvre, Henri. *Il diritto alla città*. Padova : Marsilio, 1970.

Oldenburg, Ray. *The Great Good Place: Cafés, Coffee Shops, Bookstores, Bars, Hair Salons, and Other Hangouts at the Heart of a Community*. Great Barrington: Berkshire, 2023.

Sennett, Richard. *Building and Dwelling: Ethics for the City*. London: Penguin Books Ltd, 2019.