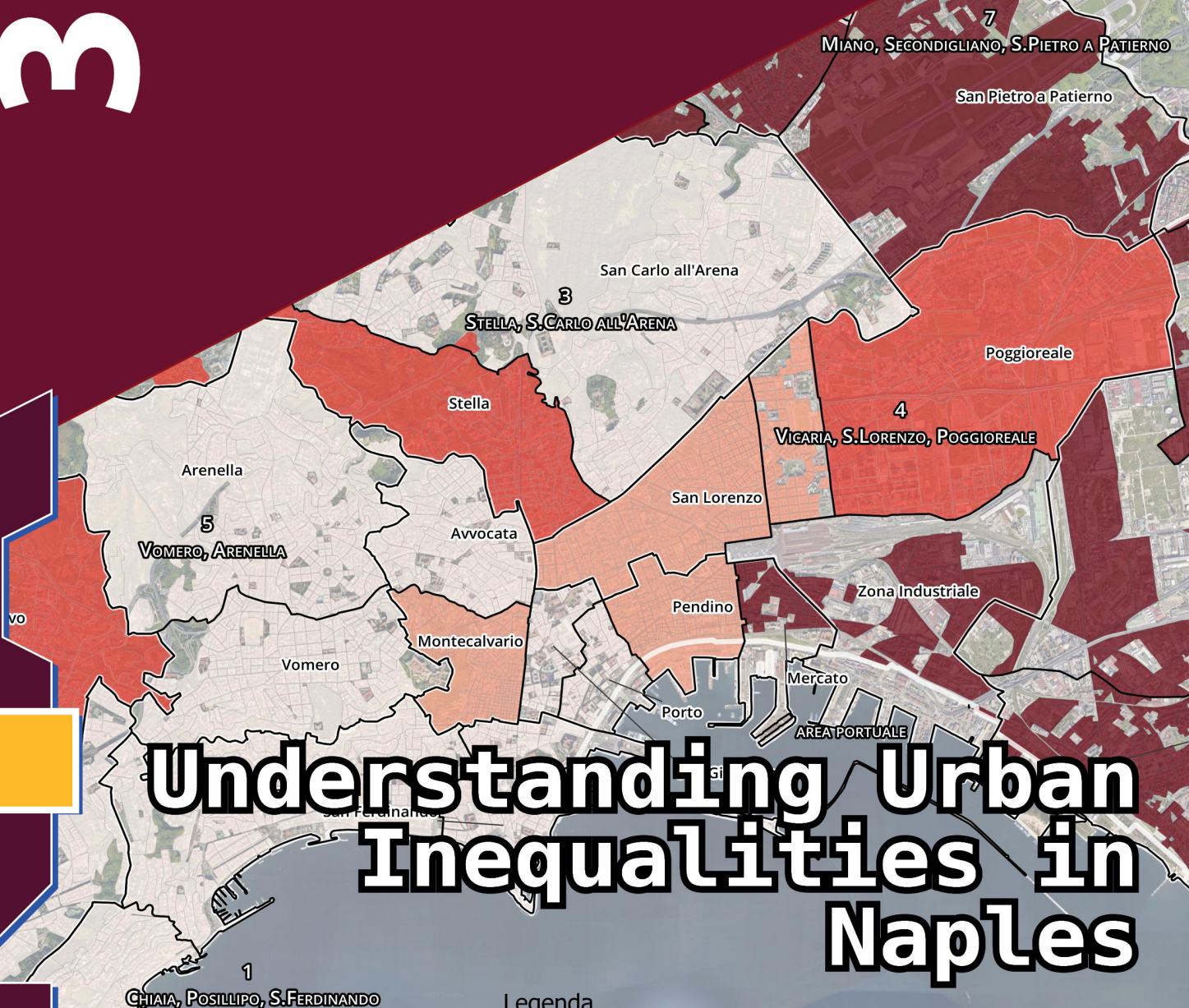


# Understanding Urban Inequalities in Naples



## Legenda

- Quartieri
- Municipalità

## Rischio di riproduzione delle disuguaglianze socioeconomiche

- Basso
- Medio supportato da istruzione
- Medio supportato da occupazione
- Elevato

Google Satellite

TERRITORIO DELLA RICERCA SU INSEDIAMENTI E AMBIENTE



WoS (Web of Science) indexed journal <https://serena.sharepress.it/index.php/tria>

## Editors-in-Chief

Mario Coletta, *Federico II University of Naples, Italy*

Antonio Acierno, *Federico II University of Naples, Italy*

## Scientific Committee

Rob Atkinson, *University of the West of England, UK*

Teresa Boccia, *Federico II University of Naples, Italy*

Giulia Bonafede, *University of Palermo, Italy*

Lori Brown, *Syracuse University, USA*

Maurizio Carta, *University of Palermo, Italy*

Claudia Cassatella, *Polytechnic of Turin, Italy*

Maria Cerreta, *Federico II University of Naples, Italy*

Massimo Clemente, *CNR, Italy*

Juan Ignacio del Cueto, *National University of Mexico, Mexico*

Claudia De Biase, *University of the Campania L. Vanvitelli, Italy*

Pasquale De Toro, *Federico II University of Naples, Italy*

Matteo di Venosa, *University of Chieti Pescara, Italy*

Concetta Fallanca, *Mediterranean University of Reggio Calabria, Italy*

Ana Falù, *National University of Cordoba, Argentina*

Isidoro Fasolino, *University of Salerno, Italy*

Gianluca Frediani, *University of Ferrara, Italy*

Giuseppe Las Casas, *University of Basilicata, Italy*

Francesco Lo Piccolo, *University of Palermo, Italy*

Liudmila Makarova, *Siberian Federal University, Russia*

Elena Marchigiani, *University of Trieste, Italy*

Oriol Nel-lo Colom, *Universitat Autònoma de Barcelona, Spain*

Alessandra Pagliano, *Federico II University of Naples, Italy*

Gabriel Pascariu, *UAUIM Bucharest, Romania*

Domenico Passarelli, *Mediterranean University of Reggio Calabria, Italy*

Piero Pedrocco, *University of Udine, Italy*

Michèle Pezzagno, *University of Brescia, Italy*

Piergiuseppe Pontrandolfi, *University of Matera, Italy*

Mosé Ricci, *La Sapienza University of Rome, Italy*

Samuel Robert, *CNRS Aix-Marseille University, France*

Michelangelo Russo, *Federico II University of Naples, Italy*

Inés Sánchez de Madariaga, *ETSAM Universidad de Madrid, Spain*

Paula Santana, *University of Coimbra Portugal*

Saverio Santangelo, *La Sapienza University of Rome, Italy*

Ingrid Schegk, *HSWT University of Freising, Germany*

Franziska Ullmann, *University of Stuttgart, Germany*

Michele Zazzi, *University of Parma, Italy*



Università degli Studi Federico II di Napoli

Centro Interdipartimentale di Ricerca L.U.P.T. (Laboratorio di Urbanistica e Pianificazione Territoriale) “R. d’Ambrosio”

## Managing Editors

Stefania Ragozino, *CNR - IRISS, Italy*

Ivan Pistone, *Federico II University, Italy*

## Corresponding Editors

Josep A. Bàguena Latorre, *Universitat de Barcelona, Spain*

Gianpiero Coletta, *University of the Campania L. Vanvitelli, Italy*

Emanuela Coppola, *Federico II University, Italy*

Michele Ercolini, *University of Florence, Italy*

Luisa Fatigati, *CNR - IRISS, Italy*

Maurizio Francesco Errigo, *La Sapienza University of Rome, Italy*

Adriana Louriero, *Coimbra University, Portugal*

## Technical Staff

Tiziana Coletta, Ferdinando Maria Musto, Francesca Pirozzi,

Luca Scaffidi

Responsible Editor in chief: Mario Coletta | electronic ISSN 2281-4574 | © 2008 | Registration: Cancelleria del Tribunale di Napoli, n° 46, 08/05/2008 | On line journal edited by Open Journal System and published by FedOA (Federico II Open Access) of the Federico II University of Naples



# sommario

## Table of contents/Sommario

### Papers/Interventi

Research and methodological experiments to inform policies that address inequalities, starting from Naples/ <i>Ricerche e sperimentazioni metodologiche per lo studio e le policies utili al trattamento delle disuguaglianze, a partire da Napoli</i> Daniela DE LEO, Cristina MATTIUCCI	1
Naples, a city that reproduces and limits inequalities/ <i>Napoli città che riproduce e limita disuguaglianze</i> Giovanni LAINO	15
Mapping socio-economic inequalities in the city of Naples: a spatial analysis through the gender dimension/ <i>Mappare disuguaglianze socioeconomiche nella città di Napoli: una lettura spaziale attraverso la dimensione di genere</i> Antonia ARENA	57
Income and Property Values to Understand the Reproduction of Inequalities in Naples/ <i>Redditi e valori immobiliari per comprendere la riproduzione delle disuguaglianze a Napoli</i> Gaetana DEL GIUDICE, Daniela DE LEO	73





## Income and Property Values to Understand the Reproduction of Inequalities in Naples

*Gaetana Del Giudice, Daniela De Leo*

### *Abstract*

As part of the PRIN 'Mapping the New Spatial Inequalities' project, this paper critically analyses socio-spatial inequalities in Naples by focusing on processes of wealth accumulation and the reproduction of inequalities, taking into account both income and real estate indicators. Specifically, it presents an in-depth study based on data regarding average income by postcode (MEF, 2022), property values (OMI, 2023), and home ownership (ISTAT, 2021). The analysis, which uses differentiated representations, identified four spatial areas that confirm the role of housing as a key factor in structuring socio-spatial inequalities. In Naples, housing plays a decisive role in processes of wealth accumulation or, conversely, social and urban exclusion. Therefore, integrating economic and real estate variables is a useful interpretative tool for recognising not only the most obvious polarisation, but also urban areas at risk of exclusion and socio-territorial segregation in the absence of adequate public policies.

### **KEYWORDS:**

*Socio-spatial inequalities, Housing and property value, Wealth accumulation, Naples*

## Redditi e valori immobiliari per comprendere la riproduzione delle disuguaglianze a Napoli

Nell'ambito del progetto PRIN *Mapping the New Spatial Inequalities*, il contributo propone una lettura critica delle disuguaglianze socio-spaziali nella città di Napoli attraverso l'integrazione di indicatori reddituali e immobiliari, con particolare attenzione ai processi di accumulazione patrimoniale e riproduzione delle disuguaglianze. In particolare, la parte della ricerca che qui si presenta riguarda un approfondimento condotto a partire dai dati sul reddito medio per CAP (MEF, 2022), valori immobiliari (OMI, 2023) e titolarità dell'abitazione (ISTAT, 2021). L'analisi, condotta tramite rappresentazioni differenziate, ha individuato quattro ambiti spaziali che confermano il ruolo dell'abitazione come dispositivo chiave nella strutturazione delle disuguaglianze socio-spaziali, configurandosi come leva determinante nei processi di accumulazione patrimoniale o, al contrario, di esclusione sociale e urbana. L'integrazione tra variabili economiche e immobiliari si rivela pertanto uno strumento interpretativo utile per riconoscere non solo le polarizzazioni più manifeste ma, anche, gli ambiti urbani a rischio di espulsione e valorizzazione selettiva, o, in assenza di politiche adeguate, di esclusione e segregazione socio-territoriale.

### PAROLE CHIAVE:

*disuguaglianze socio-spaziali, valore della casa e della proprietà, accumulazione patrimoniale, Napoli*

## **Redditi e valori immobiliari per comprendere la riproduzione delle disuguaglianze a Napoli**

*Gaetana Del Giudice, Daniela De Leo*

### **1. Una premessa e un inquadramento tematico**

La parte del lavoro di ricerca condotto nell'ambito del PRIN Mapping the New Spatial Inequalities Within Southern European Cities del quale si dà conto in questo contributo, è partito dalla riflessione critica sull'approccio metodologico adottato a livello nazionale per l'organizzazione dei dati e la costruzione delle rappresentazioni spaziali.

In particolare, nell'Atlante in costruzione, l'apparato cartografico è concepito per rappresentare le disuguaglianze nelle aree urbane di Palermo e Napoli attraverso set di indicatori associati a cinque principali dimensioni tematiche: struttura sociale, dinamiche abitative, fattori ambientali, dinamiche di mobilità, presenza di servizi e attrezzature per la popolazione.

Abbiamo quindi esplorato con particolare attenzione l'area delle dinamiche abitative nella consapevolezza che l'abitazione si è progressivamente trasformata da bene d'uso a strumento di accumulazione della ricchezza (Aalbers & Christophers, 2014; Ansell, 2014; Doling & Ronald, 2010a), con effetti rilevanti sulle disuguaglianze alla scala urbana. Anche considerando che è stato mostrato come tali dinamiche si siano manifestate con particolare intensità proprio nelle economie semi-periferiche dell'Europa meridionale (Hadjimichalis, 2017), dove l'edilizia abitativa, il settore immobiliare e delle costruzioni – quello che David Harvey definisce il secondo circuito del capitale – sono da tempo centrali nei sistemi economici.

Infatti, questo è connesso a una crescita trainata dal debito, processi di finanziarizzazione<sup>1</sup> e bolle immobiliari che hanno favorito le disuguaglianze: con l'ampliamento delle forme di precarietà abitativa strutturale causata dall'esposizione delle economie locali agli shock finanziari e l'intensificazione delle politiche di austerità si è ulteriormente deregolato il settore abitativo, con riduzione degli investimenti pubblici e accelerazione dei processi di

---

<sup>1</sup> La casa, infatti, come bene patrimoniale, viene sempre più mobilitata all'interno di processi di assetization (Birch & Ward, 2022) e finanziarizzazione, diventando uno dei principali veicoli di rendita urbana, estrazione e disuguaglianza territoriale. Rolnik (2019) parla di un vero e proprio financialization turn dell'abitare, in cui le abitazioni vengono trattate come strumenti di investimento, attraverso cui estrarre valore in un sistema reso sempre più dipendente dalla rendita urbana. Questo processo è sostenuto da una molteplicità di dispositivi istituzionali e tecnologici: dalle cartolarizzazioni ipotecarie alle piattaforme digitali, dalle politiche fiscali agevolative fino ai meccanismi di privatizzazione del patrimonio pubblico e dall'uso degli alloggi vuoti (Doling & Ronald, 2019).

patrimonializzazione<sup>2</sup>.

In molte economie dell'Europa meridionale, ad esempio, la centralità della casa come bene rifugio, la scarsità dell'edilizia residenziale pubblica e la debolezza dei regimi di welfare pubblico hanno rafforzato un modello abitativo basato sulla proprietà familiare, il cui accesso è spesso garantito attraverso reti parentali piuttosto che da strumenti di redistribuzione pubblica (Allen et al. 2004; Allen, 2006; Poggio, 2012). Tale condizione ha dato luogo a configurazioni nelle quali il diritto all'abitare (Madden & Marcuse, 2016) è subordinato, non solo alla capacità reddituale ma, anche, alla possibilità di ereditare o ricevere supporto familiare nella fase di accesso al mercato immobiliare. Questo modello, definito da Poggio e Whitehead (2017) come familiare, si differenzia nettamente da un modello universalistico e, quindi, egualitario di proprietà sociale della casa presenti in paesi come la Norvegia (Esping-Andersen, 1985), dove la casa è stata tradizionalmente integrata in un più ampio sistema di welfare. In questa logica, la casa può essere considerata come:

- un fattore chiave nella produzione e riproduzione di molteplici dimensioni delle disuguaglianze (Baldini & Toso, 2009; Desmond, 2016) che non si limitano al reddito ma considerano la proprietà e i relativi processi di accumulazione di ricchezza immobiliare, cruciali alla scala urbana;
- uno strumento attraverso il quale leggere le riproduzioni delle disuguaglianze di reddito e ricchezza anche lungo linee intergenerazionali.

In questa ipotesi, la casa attraverso la proprietà e le forme di accumulazione immobiliare alimenta e rafforza stratificazioni socio-territoriali capaci di condizionare la mobilità sociale oltre che l'accesso a beni e servizi (Filandri & Olagnero, 2014; Filandri, 2015; Arundel & Hochstenbach, 2020).

---

<sup>2</sup> Si fa riferimento al termine patrimonializzazione per indicare un processo che tiene insieme disuguaglianza, welfare e riproduzione sociale (Birch & Ward, 2022). In particolare, esso descrive lo spostamento strutturale verso forme di riproduzione sociale sempre più fondate sulla ricchezza patrimoniale, anziché sul reddito da lavoro. Questo passaggio di lungo periodo ha prodotto effetti profondi sulla società contemporanea. Concentrandosi sul contesto del Nord Globale, Piketty (2014) sostiene che tale spostamento — dalla centralità del lavoro alla valorizzazione del capitale privato, in particolare immobiliare — abbia accentuato le disuguaglianze sociali ed economiche, innescando nuove dinamiche politiche e configurando fratture durature nella struttura sociale. È in questo quadro che il concetto di patrimonializzazione assume un significato analitico centrale: designa la trasformazione di beni (come l'abitazione) in risorse patrimoniali capaci di produrre rendita, ereditabili e accumulabili nel tempo, e che si pongono come supporto alla sicurezza sociale individuale, spesso in sostituzione del welfare pubblico. In questo senso, la frattura emergente non può essere letta semplicemente come una dicotomia tra "rentier" e "non rentier"; piuttosto, riflette aspettative ormai strutturate di riproduzione sociale fondata sul patrimonio, specialmente tramite l'abitazione (Birch, 2015; Adkins et al., 2020, 2021). Poiché l'abitazione rappresenta, per la maggior parte delle persone, l'asset più accessibile e rilevante, la sua assetization è stata fondamentale nella trasformazione dei regimi di welfare, dei modelli distributivi e delle relazioni di classe.



## 2. Ipotesi di lavoro a confronto per procedere

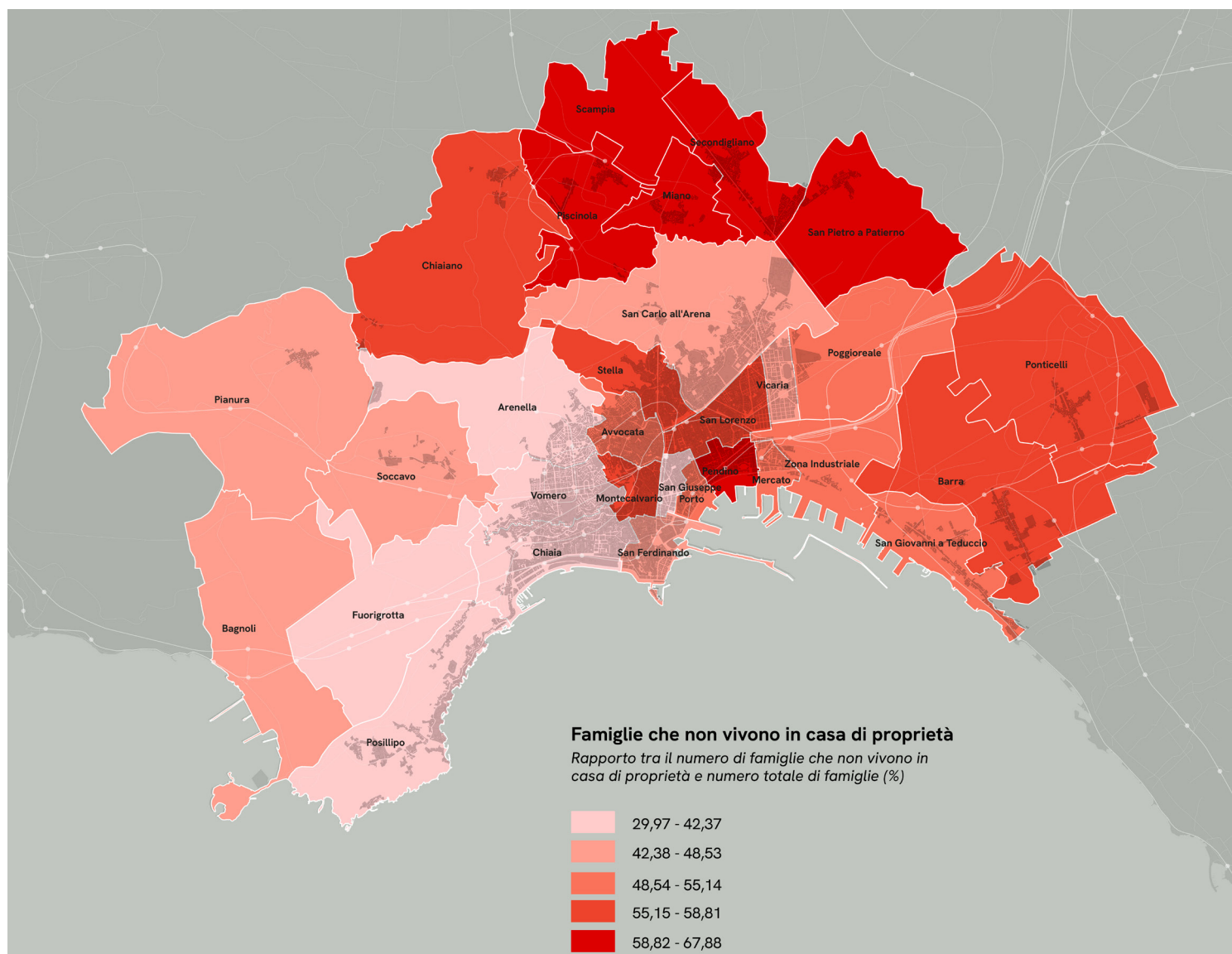
All'interno dell'Atlante prodotto nel quadro del PRIN, la dimensione tematica relativa alle dinamiche abitative è stata articolata attraverso indicatori e variabili derivanti da dati ISTAT<sup>3</sup>, che, pur offrendo una base utile, non sempre consentono di comprendere i fenomeni urbani in profondità. Inoltre, alcuni dati come quello delle abitazioni vuote<sup>4</sup> presenta criticità, in particolare in contesti urbani contraddistinti da alti livelli di informalità abitativa e da processi di turistificazione. Infatti, nella città di Napoli, tale patrimonio risulta in realtà occupato da studenti, lavoratori migranti o famiglie a basso reddito, alimentando un mercato parallelo basato su affitti e subaffitti irregolari. Al tempo stesso, molte di queste stesse unità — in particolare quelle localizzate nei quartieri centrali — costituiscono asset strategici nei processi di conversione verso forme di locazione turistica a breve termine (Tonetta, 2020; Del Giudice, 2022; Esposito, 2023).

La questione della proprietà, però, emerge come un nodo centrale, meritevole di un discorso dedicato (Ronald, 2008). Innanzitutto perché, come è noto, la mancanza di proprietà immobiliare si configura come un fattore cruciale di instabilità economica e sociale, generando un'esposizione strutturale al rischio abitativo, soprattutto nei contesti metropolitani. Come rilevato da diverse analisi (Doling & Ronald, 2010b; Rolnik, 2013; Ansell, 2014), l'accesso alla casa non costituisce solo una questione materiale, ma assume anche una valenza patrimoniale e simbolica incidendo, in maniera diretta, sulla capacità delle famiglie di riprodurre condizioni minime di sicurezza e benessere.

In particolare, nel contesto urbano di Napoli, i dati del Censimento ISTAT 2021 evidenziano significative differenze tra quartieri a fronte di una percentuale comunale di famiglie non proprietarie dell'alloggio di residenza del 47,9%. Tale dato presenta una forte disomogeneità territoriale nei quartieri di Scampia (67,9%), Miano (62,8%), Piscinola (62,3%), Secondigliano (62,2%) e San Pietro a Patierno (61,3%), dove oltre il 60% delle famiglie vive in affitto, con livelli significativamente superiori alla media cittadina.

<sup>3</sup> In particolare sono stati considerati: Concentrazione degli edifici per stato di conservazione; Indice di concentrazione degli edifici ante 1945; Indice di concentrazione delle abitazioni vuote; Distribuzione percentuale della titolarità dell'abitazione; Reddito medio; Valori immobiliari medi (€/mq).

<sup>4</sup> In questo quadro, la quantificazione dei vuoti abitativi si configura come un'operazione metodologicamente complessa. Alla difficoltà tecnica si somma la scarsità di studi empirici in grado di fornire una conoscenza aggiornata e disaggregata del fenomeno. Una lettura più articolata delle condizioni di "vuoto" nel patrimonio abitativo richiede innanzitutto di distinguere tra differenti categorie di proprietà — pubblica e privata — e di indagare le ragioni socio-economiche, normative o speculative che ne impediscono l'immissione sul mercato. In tale prospettiva, l'elaborazione di un censimento specifico degli alloggi sfitti, disaggregato per titolarità e localizzazione, rappresenterebbe uno strumento conoscitivo essenziale per misurare con maggiore accuratezza l'entità e la distribuzione territoriale del fenomeno. In questa direzione si colloca l'esperienza della campagna Vuoti a rendere, avviata a Torino nel gennaio 2024 attraverso la raccolta firme per una proposta di deliberazione di iniziativa popolare intitolata "Nuove tutele per il diritto alla casa — censimento e restituzione alla città di alloggi in stato di non uso". L'iniziativa mira a promuovere strumenti di rilevazione e riattivazione del patrimonio abitativo inutilizzato, nella prospettiva di una sua reintegrazione nelle politiche pubbliche per l'abitare (Gentili & Hoekstra, 2019).



Tali aree (dell'edilizia residenziale pubblica ma non solo) manifestano tradizionalmente una più ampia incidenza di instabilità e precarietà materiale dal momento che, anche in relazione all'assenza di un bene patrimoniale immobiliare, i nuclei familiari sono maggiormente esposti alle incertezze del mercato e, quindi, a processi di espulsione abitativa che si possono considerare come esiti estremi della deprivazione urbana (Desmond, 2016),

Anche entro una fascia che potremmo dire socialmente intermedia di quartieri si evidenziano percentuali elevate di famiglie in affitto che interessano trasversalmente centro storico, periferie orientali e aree di edilizia popolare come nel caso del quartiere Mercato (55,15%), San Lorenzo (58,81%), Montecalvario (55%), Ponticelli (55%), Chiaiano (56%), Barra (57%) e Stella (58,4%). Al contrario, quartieri come Arenella e Vomero si collocano su valori inferiori, con incidenze prossime al 30% che mettono in

*Fig. 1 – Percentuale di famiglie che non vivono in abitazioni di proprietà. La cartografia illustra la distribuzione percentuale di famiglie che vivono in affitto o in altre situazioni abitative non di proprietà. Fonte: elaborazione di Del Giudice G. a partire dai dati Istat 2024.*

luce una più ampia diffusione della proprietà immobiliare.

Questi dati confermano una disuguaglianza nell'accesso alla proprietà che definisce geografie socio-territoriali differenziate nel tempo e nello spazio: la casa, infatti, manifesta qui in modo evidente il suo essere, a un tempo, fattore di accumulazione patrimoniale per alcuni, e fattore di esposizione alla deprivazione per altri, nei diversi contesti.

L'ipotesi fatta, allora, per procedere nel nostro lavoro è stata quella che per leggere in maniera approfondita le disuguaglianze a Napoli si potessero innanzitutto integrare dati provenienti da fonti istituzionali distinte, tra cui l'indagine ISTAT "Sicurezza e stato di degrado delle città e delle loro periferie" (2024), i dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze (2022) sui redditi<sup>5</sup> per zona CAP, e i valori immobiliari medi forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI, II semestre 2023). Inoltre, considerando che i dati selezionati sono stati aggregati in due macro-categorie analitiche principali quali **Dimensioni del disagio abitativo strutturale (ISTAT, Quartieri 2024)** e **Dimensioni spaziali economico-immobiliari**, abbiamo considerato alcune implicazioni come ad esempio il fatto che gli indicatori di disagio economico considerano con particolare attenzione proprio le **Famiglie che non vivono in casa di proprietà**. Quindi, le famiglie che vivono in affitto o in altre situazioni abitative non di proprietà sono considerate vulnerabili poiché soggetti a una maggiore instabilità abitativa. Allo stesso modo, gli indicatori relativi alle **Dimensioni spaziali economico-immobiliari**, utilizzando i dati di **Reddito medio pro capite per zona postale (CAP)** – Fonte: MEF, anno 2022; **Valori immobiliari medi (€ al mq)** di immobili residenziali di tipologia "abitazione civile" – Fonte: OMI, II semestre 2023; **Distribuzione del reddito medio nei perimetri OMI** (2022), sono sembrati utili per confronti inter- e intra-territoriali che incrociano i redditi dichiarati e, quindi, potenzialmente disponibili, con quella che potremmo chiamare la pressione immobiliare.

Entro questo quadro, si è quindi proceduto nella combinazione e il confronto tra redditi medi per CAP (MEF, 2022) e valori immobiliari minimi e massimi al metro quadro (OMI, 2023), volendo così affinare strumenti analitici per mappare le disuguaglianze presenti nella città di Napoli legando parametri significativi in grado di individuare discontinuità, con soglie o "rottture", nella solo apparente omogeneità delle medie statistiche su aree estese della città.

<sup>5</sup> Nel contributo sono stati utilizzati i dati sui redditi medi dichiarati per zona postale (CAP), forniti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF, 2022), quale indicatore proxy della capacità economica dei residenti nei diversi contesti urbani. Tuttavia, è importante sottolineare che tali dati, per quanto ufficiali, restituiscono una rappresentazione parziale e potenzialmente distorta delle effettive condizioni economiche, in particolare nel contesto urbano di Napoli. La città presenta storicamente livelli significativi di economia sommersa e di evasione fiscale, che rendono i redditi dichiarati strutturalmente sottostimati in molte aree.

### 3. L'indagine come approfondimento e come proposta interpretativa

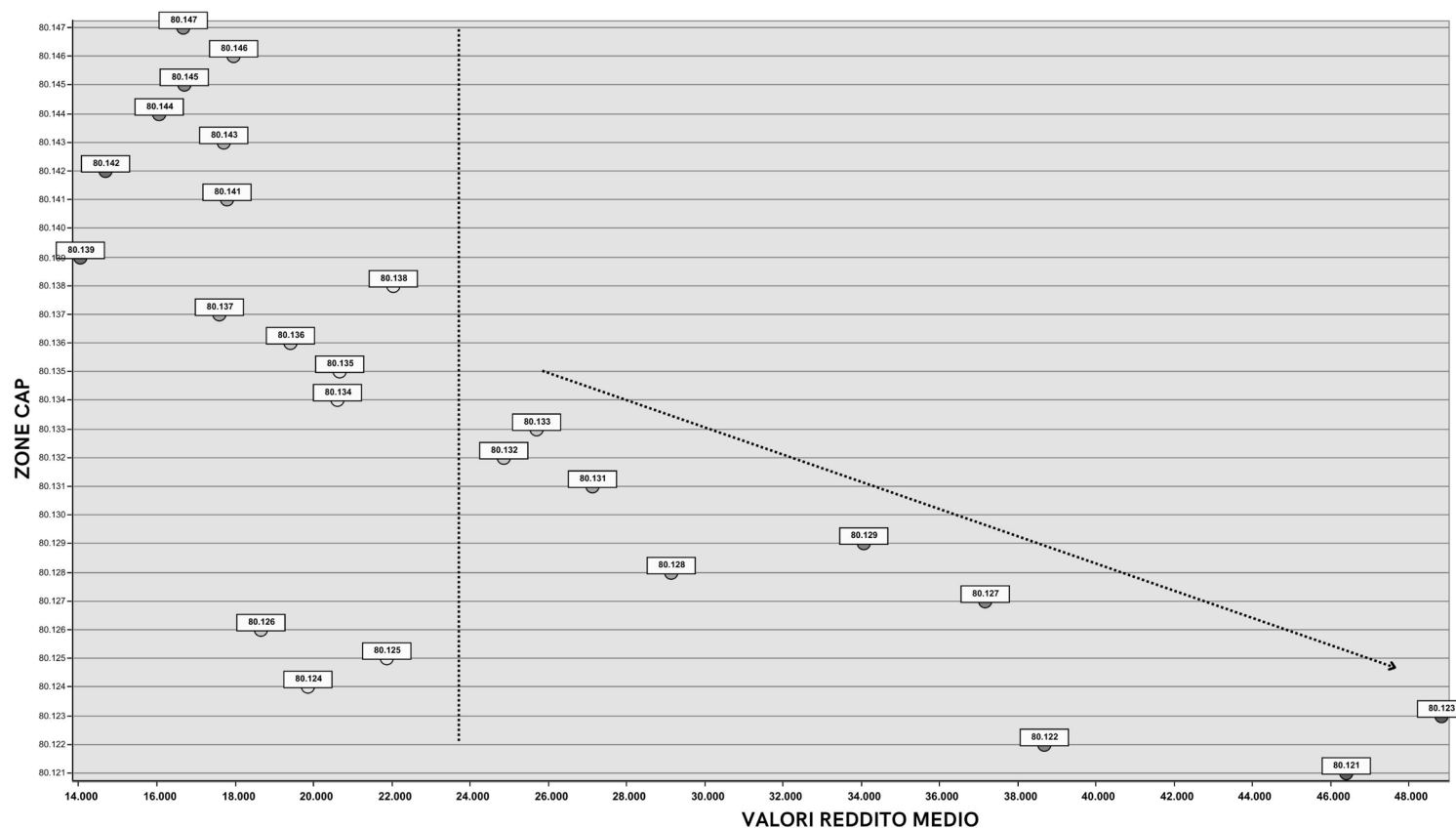
A partire dall'integrazione di fonti e indicatori provenienti da dataset eterogenei, l'indagine si configura come una proposta interpretativa volta a restituire una lettura delle disuguaglianze attraverso strumenti di rappresentazione visiva e analisi spaziale. In particolare, si sono considerate le tre diverse modalità di rappresentazione, con grafici di dispersione, cartografie tematiche e istogrammi di cui si da conto qui di seguito.

In particolare, alle più consuete cartografie tematiche sono state affiancate i grafici di dispersione, per rappresentare la correlazione tra reddito medio disponibile (a scala CAP) e valore immobiliare medio (€ al mq) per zona OMI, evidenziando l'ampiezza degli scarti tra le due variabili, tenendo presenti le mappature realizzate. Mentre, negli istogrammi è stata considerata l'eterogeneità interna ai perimetri OMI, attraverso la misurazione dei differenziali tra i valori minimi e massimi al mq. A partire da questi incroci, è stato possibile individuare punti in cui la distanza tra capacità reddituale e valore immobiliare diviene critica tanto da determinare soglie significative in termini di accessibilità all'abitazione.

#### 3.1 I grafici di dispersione

Abbiamo quindi considerato i dati sulle dichiarazioni dei redditi del 2022 pubblicati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) dove Napoli si conferma la metropoli italiana con i redditi medi più bassi e una struttura territoriale della disuguaglianza

*Fig. 2 – Distribuzione dei redditi medi per CAP 2022. Fonte: elaborazione di Del Giudice G. a partire dai dati MEF, 2022.*

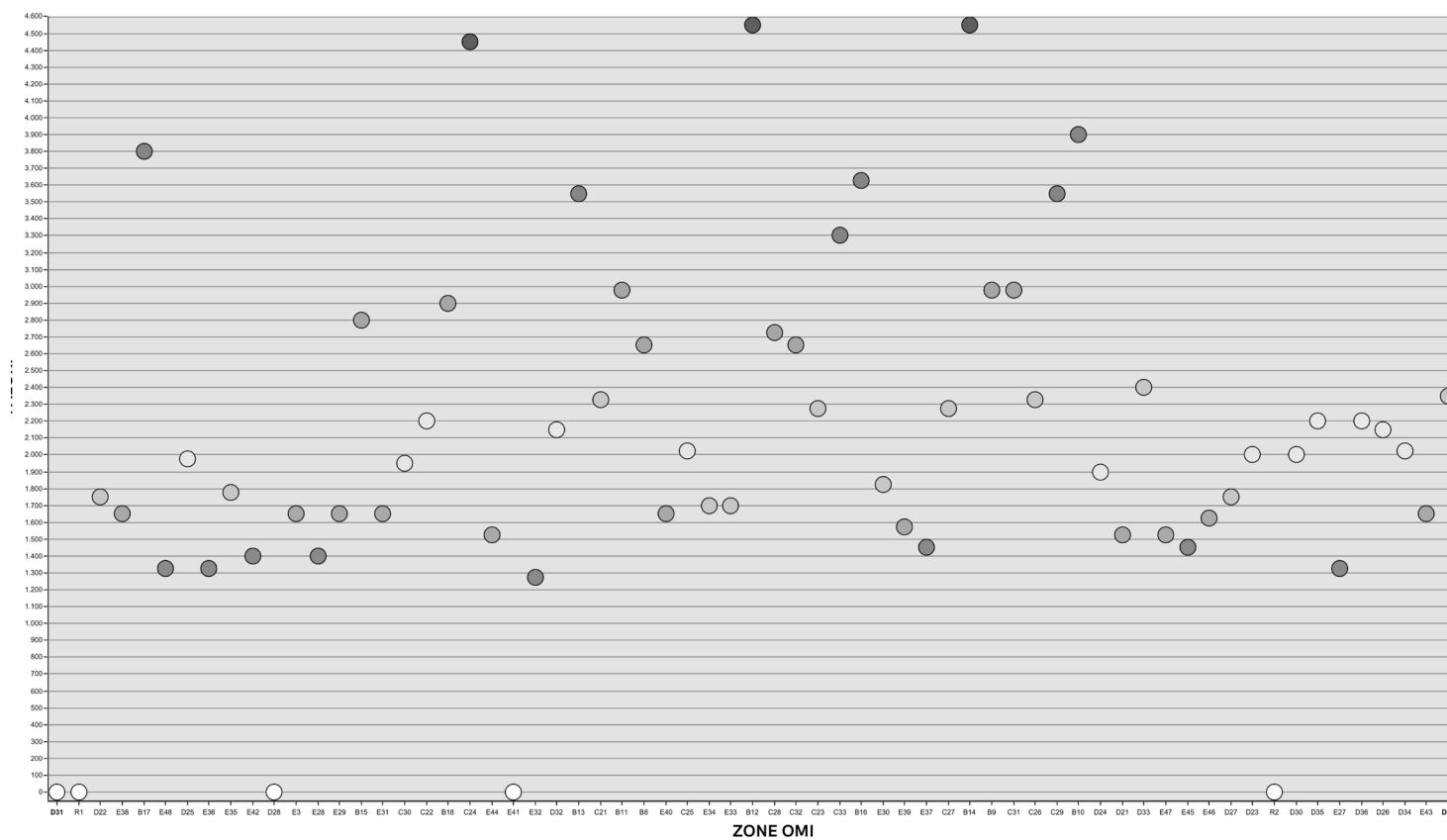


con una configurazione che potremmo dire a “macchia di leopardo”. Nonostante questa rappresentazione, i valori più elevati si concentrano nel triangolo d'élite composto dalle zone di Chiaia, San Ferdinando, Plebiscito, oltre, ovviamente, a Mergellina e Posillipo. In queste aree il reddito medio supera i 46.000 € annui e in alcuni casi raggiunge i 48.828 €, collocando questi contesti tra i più ricchi della città. Sovrapponendo questi dati con gli altri dati ISTAT (2021) disponibili, questi quartieri si distinguono per la combinazione tra capitale immobiliare di pregio, basso tasso di disoccupazione, alto livello di istruzione, e forte patrimonializzazione, configurandosi come spazi più abbienti. Ancora nel grafico a dispersione, quello relativo alla distribuzione dei redditi medi per CAP (Fig.2) emerge una informazione ben nota relativa ai pochi CAP (80121, 80122, 80123), corrispondenti ai quartieri collinari e costieri di Chiaia, Posillipo e Vomero, che si posizionano sulla parte estrema del grafico, distaccandosi in maniera netta dalla media cittadina.

Nella maggioranza dei quartieri napoletani, i redditi medi dichiarati si collocano tra i 15.000€ e i 20.000 €, con punte inferiori ai 14.000€ nei quartieri più fragili ma nei quali sono presenti economie in nero e welfare alternativo o criminale<sup>6</sup>. Vaste porzioni della città – specialmente nei CAP corrispondenti a quartiere Mercato, che include anche zone come Porta Nolana, Corso Arnaldo Lucci, e parte del quartiere San Lorenzo, o Secondigliano, San Pietro a Patierno (80144), San Giovanni, Barra (80146) e Ponticelli, Barra (80147) – registrano livelli di reddito compresi tra 14.042€ e 16.689€, valori che collocano queste aree agli ultimi posti della graduatoria nazionale. Si tratta, come è noto, di zone segnate, per altro, da alti tassi di disoccupazione, prevalenza di lavoro informale e difficoltà strutturali nell'accesso al mercato abitativo e dei servizi, in contrapposizione con i quartieri più centrali, ad alta densità, spesso caratterizzati da attività commerciali (anche informali) e forte pressione turistica. L'aspetto interessante è che il grafico, mostrando un gradiente netto, segna una sorta di frattura tra le aree costiere e collinari a sud-ovest della città (tradizionalmente più ricche non solo in termini di reddito) e le aree nord-orientali e orientali (più povere). I quartieri centrali, invece, appaiono caratterizzate da redditi intermedi come nel caso dei CAP 80135 (Avvocata, Museo), 80136 (Materdei, Pendino) e 80137 (Stella, Rione Sanità), che oscillano tra i 19.000€ e i 22.000€ annui. Tale polarizzazione si accompagna a una compressione dei redditi nella fascia intermedia-bassa, dove si addensano la maggior parte dei CAP urbani. La distanza crescente tra i vertici del grafico a dispersione e il nucleo centrale dei dati suggerisce una asimmetria distributiva strutturale e il consolidamento di un ambito caratterizzato da quella che potremmo definire una forte patrimonializzazione. In questo contesto, la presenza di una lunga “coda” verso i valori più elevati non rappresenta una graduale progressione, ma piuttosto una separazione netta e verticale all'interno del corpo urbano.

<sup>6</sup> Il concetto di welfare alternativo – sviluppato da molti autori tra i quali si veda in particolare Castells (2009) – è stato introdotto per indicare sistemi di sostegno informali ma stabili caratteristici di alcuni contesti. Tale concetto è stato poi utilizzato nei contesti controllati dalle organizzazioni criminali volendo etichettare il sistema di protezione e supporto fornito dalle OC. Cfr. ad esempio, De Leo, 2016.





Il grafico a dispersione restituisce una rappresentazione quantitativa della distribuzione dei valori immobiliari residenziali tra le diverse sottozone, offrendo un contributo analitico all'interpretazione della struttura spaziale del mercato urbano. L'asse delle ordinate, su cui si dispongono i valori, evidenzia una marcata dispersione verticale, indicativa di un'elevata variabilità. La configurazione del grafico mostra una tripartizione evidente: una fascia densa di valori intermedi, compresa tra circa 1.200 e 2.000 euro/m<sup>2</sup>, una porzione superiore più rarefatta con valori oltre i 3.000 euro/m<sup>2</sup>, e infine un insieme di valori nulli, da attribuire alle sottozone non residenziali, dunque non rilevanti ai fini dell'analisi di mercato. Tale articolazione descrive un tessuto urbano fortemente eterogeneo, in cui il valore immobiliare si distribuisce secondo logiche disomogenee, più legate alla natura funzionale e alla localizzazione delle sottozone che a una progressione continua.

La restituzione visiva mediante scala cromatica consente di individuare con immediatezza polarità economiche localizzate, evidenziando la presenza di sottozone con livelli di valorizzazione particolarmente elevati (ad esempio B9, C27, E30). Parallelamente, si osserva una concentrazione di valori intermedi in una parte consistente delle sottozone in fasce di valore medio. Queste rappresentazioni consentono di supportare le analisi esplorative effettuate di seguito orientate alla lettura delle disomogeneità e delle frammentazioni verso la definizione di zone diversificate.

*Fig. 3 – Distribuzione dei valori immobiliari (€/mq) per zona OMI – 2023: rappresentazione a dispersione. Fonte: elaborazione di Del Giudice G. a partire dai dati OMI, 2023.*

### 3.2 L'analisi cartografica

Sulla base della classificazione ufficiale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per l'anno 2024, le aree urbane sono state suddivise in classi di valore, con un range che va da meno di 1.300 €/mq fino a oltre 4.500 €/mq. Tale articolazione conferma l'esistenza di una differenziazione oltre che una possibile gerarchia dei valori patrimoniali che caratterizza le distinzioni socio-territoriali della città definendo e al tempo stesso favorendo la riproduzione delle disuguaglianze come fenomeno multidimensionale.

Le zone a più alto valore immobiliare si concentrano lungo l'asse lungomare-collina-centro monumentale, includendo aree quali Chiaia, Posillipo, piazza Amedeo e via Scarlatti (zone OMI B12, B13, B14, B16, C24, C31). In questi contesti il valore medio di compravendita supera i 3.300 €/mq, raggiungendo in alcuni casi picchi di oltre 4.500 €/mq. Tali aree si configurano come ambiti ad elevato valore patrimoniale dove si sommano qualità paesaggistiche, attrattività turistica, centralità infrastrutturale e alto pregio edilizio. Parte di queste zone sono all'interno del perimetro del centro storico riconosciuto dall'UNESCO, dove si osserva una significativa eterogeneità dei valori immobiliari. Zone come i Decumani, Via Duomo, Piazza del Gesù, Corso Umberto e Mezzocannone (OMI B8 e B9), collocate nel centro storico, mostrano valori medi di compravendita compresi tra 2.275 e 2.975 €/mq, inferiori rispetto ai quartieri collinari e costieri. A ciò si aggiunge la presenza di aree limitrofe, come i Quartieri Spagnoli,

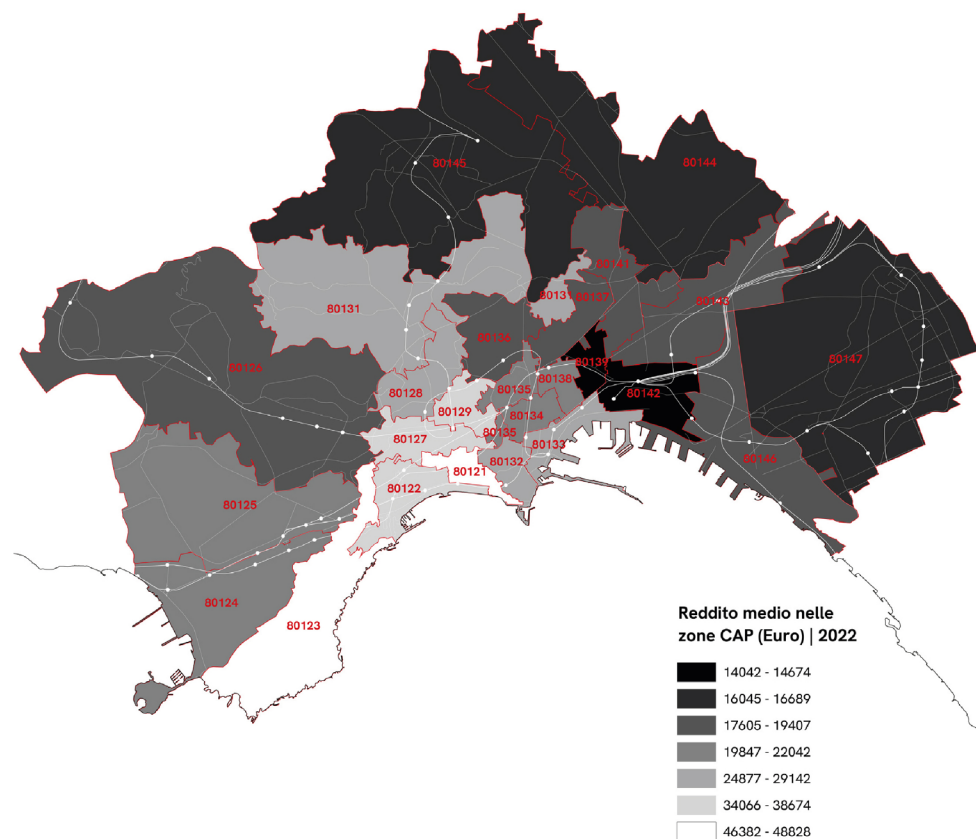


Fig. 4 – Reddito medio nelle zone CAP (Euro) 2022. Fonte: elaborazione di Del Giudice G.

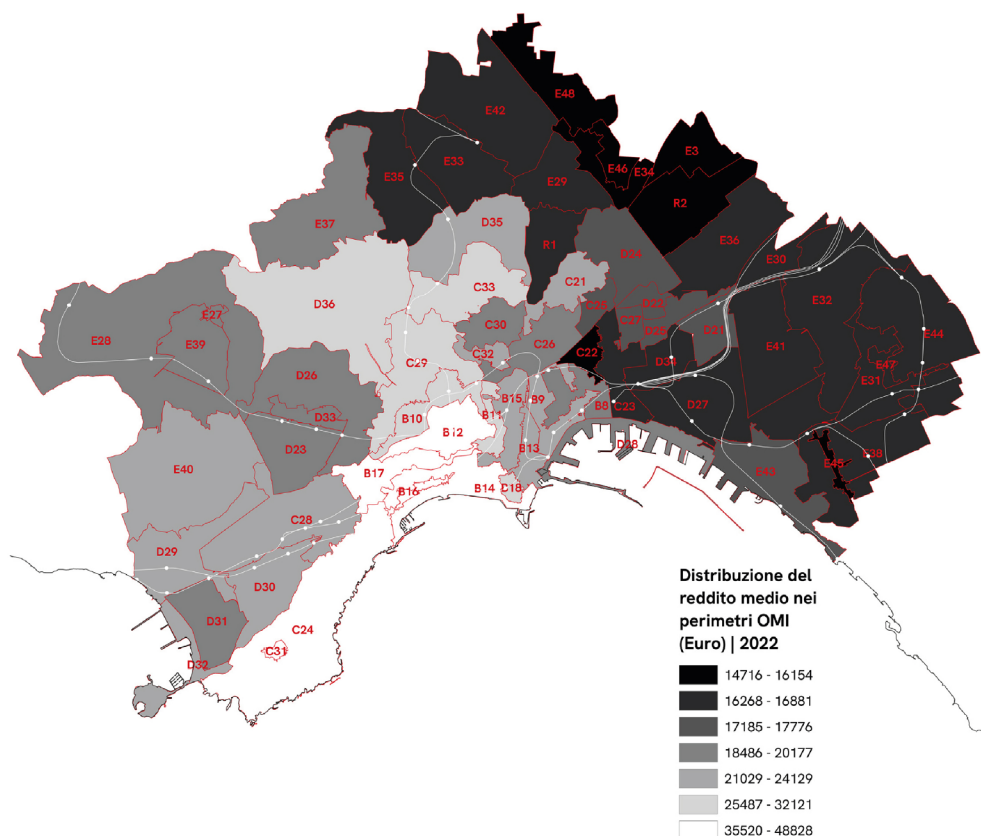
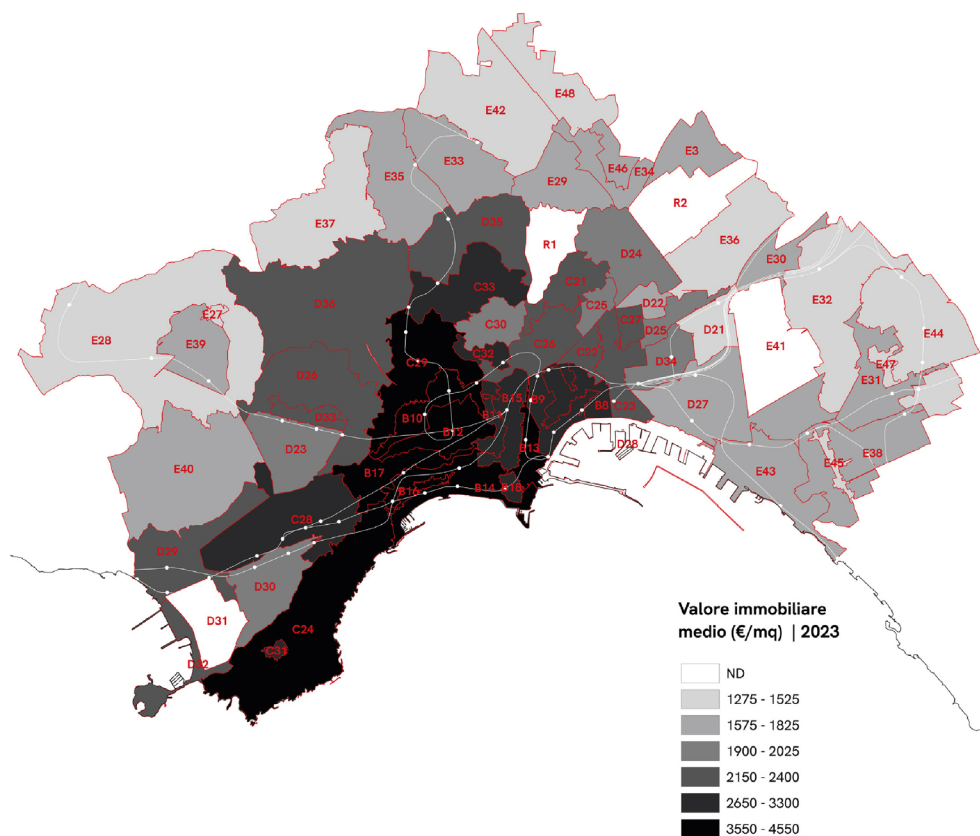


Fig. 5 – Distribuzione del reddito medio nei perimetri OMI – 2022. Fonte: elaborazione di Del Giudice G.

Montesanto e Cavone (B15), con valori che si collocano in una fascia ancora più bassa (1.900–2.400 €/mq), nonostante la prossimità al centro storico. Queste zone, pur essendo incluse nel patrimonio UNESCO, presentano valori fortemente diversificati, con gradazioni di prezzo che riflettono la tensione tra capitale simbolico e condizioni materiali (Del Giudice, 2024). Peraltro, l'intensificazione della domanda esterna – connessa sia ai processi di turistificazione sia alla crescente incidenza dell'investimento immobiliare e finanziario – contribuisce a consolidare la pressione sui valori in diverse aree della città. L'analisi dei volumi di compravendita residenziale negli ultimi anni evidenzia un aumento costante e significativo delle transazioni, in particolare nei quartieri centrali, particolarmente marcato in settori urbani storicamente sottovalutati, come l'area dei Decumani orientali, Piazza Mercato e Mezzocannone (OMI B8), i Quartieri Spagnoli, Montesanto e Cavone (B15), nonché il Rione Sanità e Materdei (C26). I dati suggeriscono una progressiva riattivazione del mercato immobiliare in zone precedentemente caratterizzate da bassi valori e da un'elevata densità residenziale. In particolare, settori come B8, B9 e B15 – sebbene storicamente associati a condizioni di vulnerabilità abitativa e di marginalità socio-economica – mostrano oggi tendenze di crescita rilevanti<sup>7</sup> (Del Giudice, 2021; Esposito, 2023; Comune di Napoli, 2025).

<sup>7</sup> Questo fenomeno è stato analizzato come un indicatore di processi di reinvestimento speculativo, innescati dalla possibilità di catturare rent gap attraverso la riconversione degli alloggi in locazioni turistiche brevi, mediate da piattaforme digitali.

Fig. 6 – Valori immobiliari medi (€/mq) | 2023. Valore immobiliare medio (€/mq) di immobili a destinazione residenziale di tipologia “Abitazioni civili”. Dati: OMI - II s. 2023. Fonte: elaborazione di Del Giudice G.



In una fascia immediatamente subordinata alla prima (2.150–3.300 €/mq) si collocano i quartieri residenziali consolidati del Vomero alto, Materdei, Corso Vittorio Emanuele e Chiaia alta (zone B10, B11, B15, B18, C29, C32), caratterizzati da un equilibrio tra residenzialità borghese e qualità dei servizi, e rappresentano l’anello intermedio della città. Al valore intermedio (1.700–2.150 €/mq) appartengono quartieri come i Colli Aminei, Capodichino, Poggioreale e aree della Sanità (C26, C30, C33, D25, D35). Si tratta, complessivamente, di contesti eterogenei in cui il valore è influenzato anche dalla qualità infrastrutturale, dallo stato del patrimonio esistente oltre che dalle strategie di riconversione del patrimonio immobiliare in residenze di affitti brevi, come nel caso della Sanità. Infine, le aree a più basso valore immobiliare (1.275–1.650 €/mq) – corrispondenti alle zone OMI E41, E42, E43, E44, E31, E32, E28, E36, E39 – coincidono in larga parte con le periferie industriali e dell’edilizia residenziale pubblica come Scampia, Ponticelli, Barra, Pianura.

L’analisi congiunta dei redditi medi dichiarati e dei valori immobiliari al metro quadrato evidenzia come la convergenza tra alti valori di compravendita e redditi dichiarati (ossia potenziale disponibilità economica) – che si concentra con chiarezza in alcune specifiche aree della città – produca, oltre tutto, un effetto moltiplicativo sul piano patrimoniale e sociale. Infatti, nei tre CAP che compongono l’arco sud-occidentale del territorio urbano litorale, centro storico alto e collina panoramica – 80121 (Posillipo), 80122 (Chiaia–Lungomare Caracciolo), e 80123 (San Ferdinando–Municipio) si registrano i valori

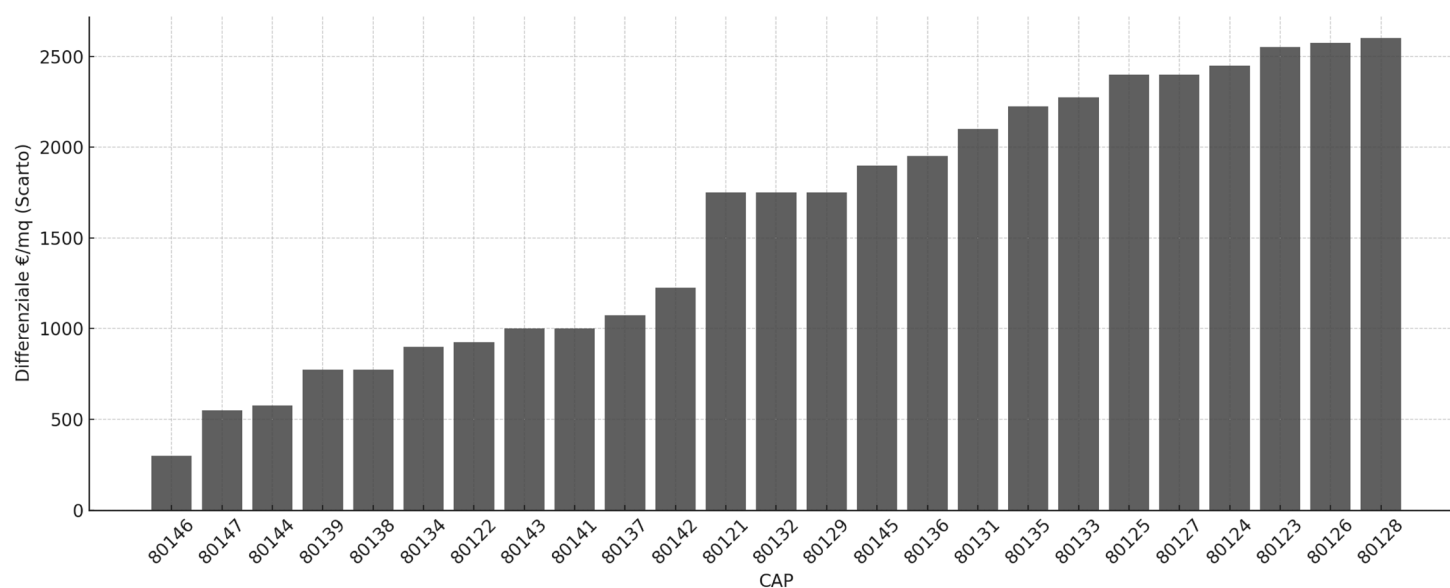
immobiliari più elevati della città (tra 3.600 e oltre 4.500 €/mq) e i livelli di reddito medio dichiarato più alti (superiori a 34.000 €, con picchi oltre i 46.000 € nel quartiere di Posillipo), confermando la loro funzione storica e consolidata di ambiti del privilegio che potremmo definire enclave elitarie corrispondenti con le zone a più alta intensità patrimoniale della città.

### 3.3 Gli istogrammi

Il grafico sulla distribuzione ordinata degli scarti (€ al mq) tra i valori minimi e massimi rilevati all'interno delle microzone OMI per ciascun CAP rappresenta un indicatore diagnostico di particolare rilevanza. Tale metrica evidenzia i margini di variazione interna. Ai poli opposti di questa distribuzione si collocano, da un lato, i CAP a bassa disomogeneità interna – tra cui 80146 (San Giovanni a Teduccio e Barra), 80147 (Ponticelli) e 80144 (Secondigliano e San Pietro a Patierno) – caratterizzati da scarti contenuti, inferiori ai 600 €/mq. All'estremo opposto si collocano i CAP con alta disomogeneità interna, in cui lo scarto tra i valori minimi e massimi di compravendita supera i 2.500 €/mq. Si tratta di ambiti ad alta complessità urbana come 80128 (Arenella e Quattro Giornate), 80126 (Soccavo e Pianura), 80124 (Bagnoli, Cavalleggeri), 80125 (Fuorigrotta), 80127 (Vomero) e 80123 (Posillipo). In questi contesti si registra la coesistenza di microzone ad alto valore patrimoniale con altre caratterizzate da una più bassa qualità edilizia e da maggiore vulnerabilità sociale.

La co-presenza di segmenti di pregio e non all'interno dello stesso perimetro riflette una realtà stratificata e una città a geometria diseguale. In particolare, CAP come 80123 (Posillipo) e 80127 (Vomero) – storicamente associati a funzioni residenziali borghesi – rivelano qualche eterogeneità nei valori immobiliari dovuta alla presenza di sub-aree con differenti accessibilità, esposizione paesaggistica, datazione storica e stato di conservazione del patrimonio edilizio. Analogamente, quartieri come Fuorigrotta e

*Fig. 7 – Eterogeneità dei valori immobiliari intra-CAP: distribuzione crescente degli scarti tra i valori immobiliari minimi e massimi (€ al mq) - Anno 2023. Fonte: elaborazione di Del Giudice G.*





Arenella, spesso percepiti come monolitici sul piano socio-economico, manifestano al loro interno scarti rilevanti.

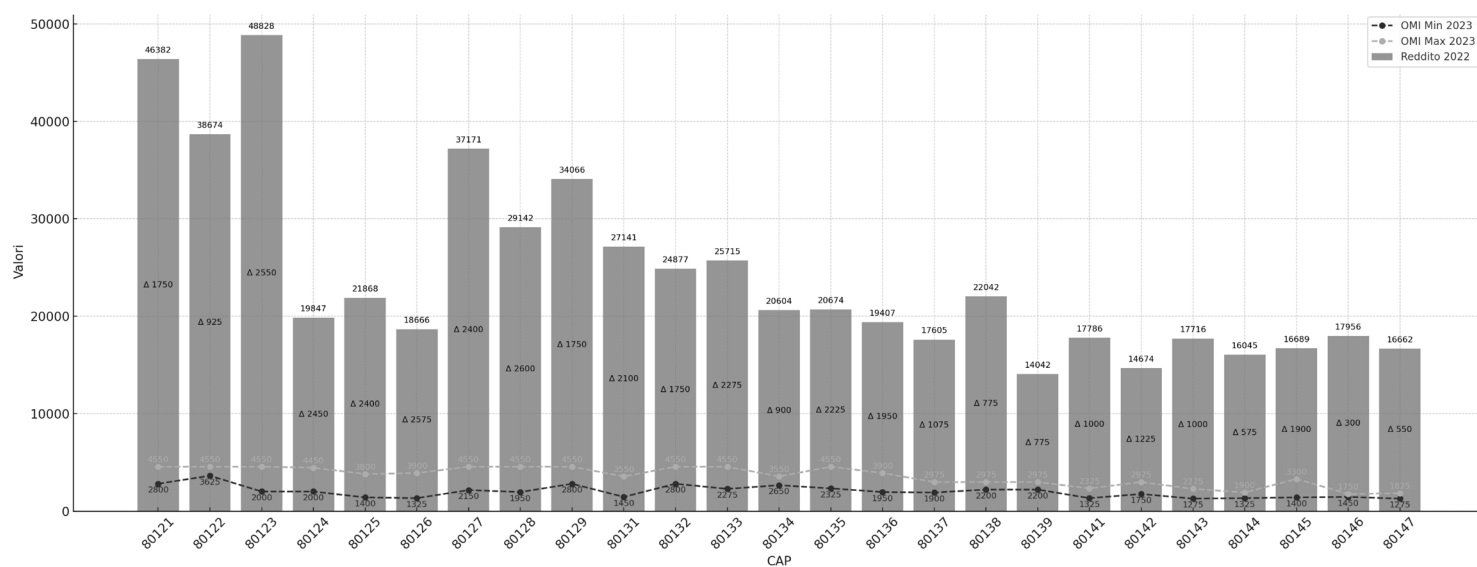
La presenza di significative differenziazioni nei valori immobiliari in aree con una popolazione con la stessa condizione reddituale media suggerisce che le dinamiche di disuguaglianza spaziale si articolano anche nella discontinuità interna ai quartieri, rendendo visibili micro-frammentazioni che incidono sull'accesso alle opportunità abitative. Al contrario, altre aree con scarti molto ridotti non implicano necessariamente condizioni di equilibrio: in diversi casi si tratta di mercati immobiliari stagnanti, con scarsa capacità di attrazione e consolidamento di condizioni di marginalità.

La rappresentazione grafica consente infatti di cogliere visivamente le discrepanze tra redditi e valore patrimoniale dell'abitare, evidenziando condizioni di coerenza o, al contrario di disallineamento entro diversificate zone che abbiamo definito di convergenza, di frattura e sensibili.

Le *zone di convergenza* sono caratterizzate da una relativa coerenza tra reddito medio dichiarato e valore immobiliare medio. In queste aree, la corrispondenza tra capacità reddituale e costi di accesso al patrimonio residenziale restituisce un equilibrio socio-patrimoniale stabile. È il caso, ad esempio, del CAP 80122, che include quartieri come Chiaia, Mergellina e tratti collinari del Vomero e di Posillipo, e 80121 (Chiaia-San Ferdinando) dove a un reddito medio elevato (circa €38.700 o superiori ai 40.000 € annui) corrisponde un valore immobiliare alto ma relativamente omogeneo (scarto interno limitato a €925/mq).

Fig. 8 – Andamento dei redditi medi per CAP 2022 e confronto con i valori immobiliari OMI (€/mq) minimi e massimi nei relativi perimetri con gli scarti dei valori immobiliari minimi/massimi (€/mq) – Anno 2023. Fonte: elaborazione di Del Giudice G.

All'opposto, le *zone di frattura* rappresentano territori in cui il valore immobiliare: a) eccede in maniera significativa la capacità reddituale locale, e b) mostra una forte disomogeneità interna. Nel primo caso, quindi in presenza di *zone alti valori immobiliari (alta patrimonializzazione) e bassi redditi* (ricordiamo però, dichiarati) si perimetrano contesti in cui o di fatto esistono economie dinamiche e informali/in nero (non per forza



criminali) che di fatto sostengono i redditi, oppure sussistono condizioni potenziali di difficoltà di accesso al bene casa, alimentando così *forme latenti di esclusione*.

Nel caso, invece, di valori immobiliari disomogenei, il caso emblematico è costituito, da un lato, dal CAP 80123 (Posillipo), con un reddito medio tra i più alti della città (oltre €48.000) e un differenziale immobiliare che sfiora i €2.550/mq: questo significa che, al suo interno, coesistono microzone di estremo pregio con segmenti residenziali di minor pregio/più degradati e, quindi, più accessibili come ad esempio al Casale. Dall'altro lato, fenomeni simili si registrano anche nei CAP 80124 e 80125 (Bagnoli, Fuorigrotta), o nel CAP 80126 (Soccavo, Pianura) dove, a fronte di una media reddituale (sempre dichiarata) decisamente contenuta (inferiore a €22.000) sono evidenziati scarti immobiliari anche in questo caso superiori ai €2.500/mq. Tali discontinuità, sia in contesti di redditi alti, sia di redditi bassi documentano, in qualche modo, quella frammentazione esistente a una scala più minuta, quasi da "parco"<sup>8</sup>, isolato se non, in alcuni casi addirittura da condominio (cfr. Laino in questo numero) utile a sostenere la convinzione che a Napoli le disuguaglianze chiamino in gioco soprattutto differenziazioni interne ai diversi quartieri, piuttosto che solo tra gli estremi polarizzati della città dei ricchi e dei poveri (à la Secchi, 2013).

Infine, le *zone sensibili* perimetrano ambiti territoriali caratterizzati da basso reddito e bassa variabilità nei valori di compravendita. Si tratta di aree che a prima vista, potrebbero apparire risolte entro una maggiore omogeneità socio-economica; tuttavia, tale apparente equilibrio implica dinamiche di stagnazione economica e scarsa attrattività del mercato residenziale che, in assenza di adeguate politiche pubbliche, prelude a condizioni di *forte vulnerabilità*. Nei CAP 80139, 80142, 80144, 80146 (Mercato, San Giovanni a Teduccio, Barra, Secondigliano) e 80147 (Ponticelli), ad esempio, si registrano redditi inferiori a €18.000 e differenziali nei valori immobiliari contenuti rispettivamente a €300 e €550/mq. In questi casi, la coerenza tra reddito e patrimonio immobiliare indica per lo più bassa qualità edilizia e urbana, scarsa attrattività e dinamismo produttivo, immobilismo e stagnazione non solo del mercato, e quindi condizioni di *vulnerabilità potenzialmente strutturale*. Queste sono, infatti, le aree più esposte non tanto al disagio abitativo (non a caso sono anche le aree dell'ERP) quanto alla marginalizzazione, dove la debolezza del capitale privato dei redditi dichiarati si somma, frequentemente con una carente qualità del patrimonio edilizio aggravata da una bassa accessibilità alle infrastrutture oltre che al sistema economico e produttivo. Piuttosto che la figura della frammentazione, in questo caso, possiamo senz'altro utilizzare quella della segregazione e dell'esclusione per quelle che sono state altrove definite come "enclaves persistenti" (De Leo, 2015, p.65), e, in altri casi specifici

<sup>8</sup> In una espressione tutta napoletana propria della toponomastica locale e della cultura napoletana, i "parchi" indicano porzioni di edificato esito di lottizzazioni private, solitamente recintate e sorvegliate, che storicamente venivano costruite nelle aree verdi delle quali si volevano ricordare le qualità ambientali. Nel tempo l'espressione è passata a indicare anche per complessi di minor pregio che spesso non includevano più aree verdi ma che mantenevano lo stile e l'atmosfera, se vogliamo controllata/controllabile dei "parchi" come isole molto spesso differenti e separate dal resto del contesto.

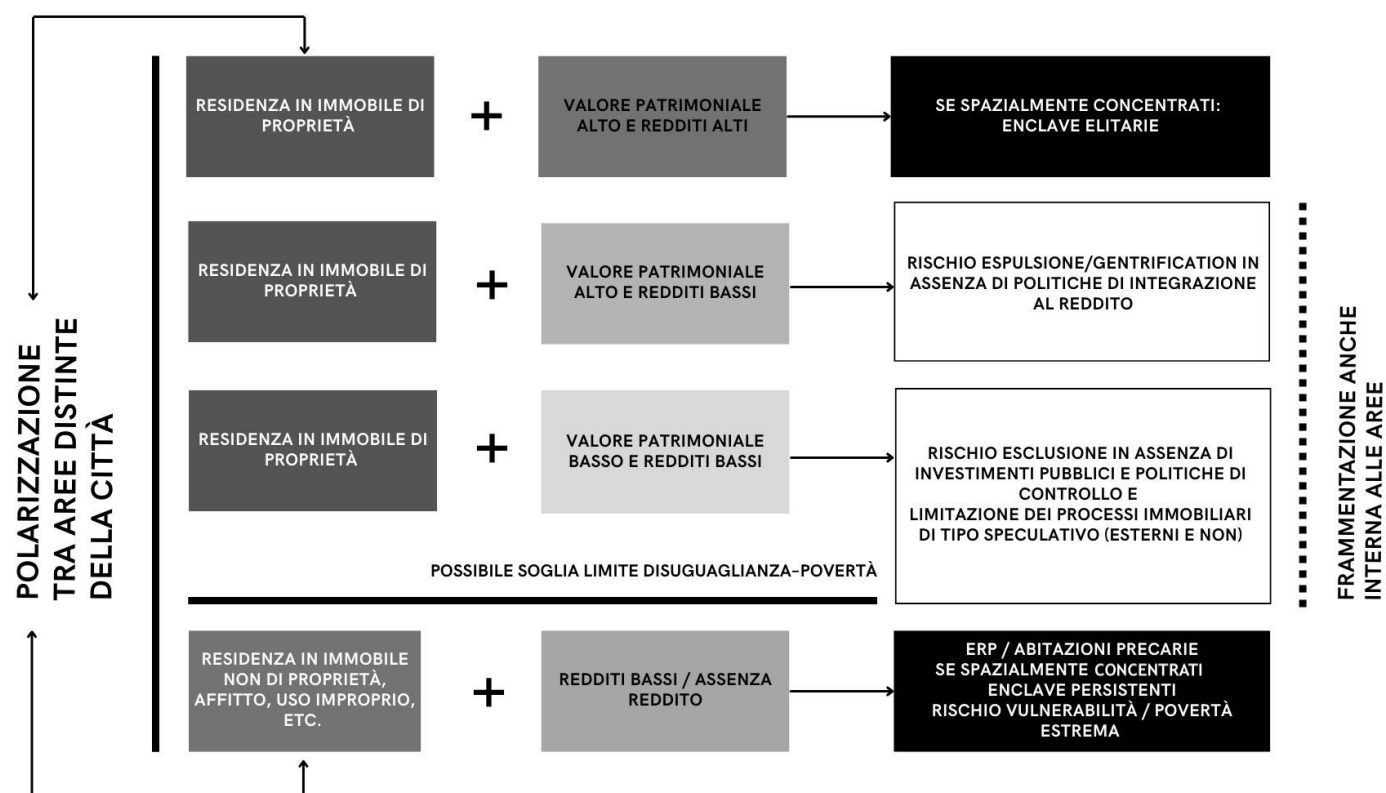
casi, “enclaves criminali” (De Leo, 2016, pp.30-32). Queste, se vi vuole, da considerare anche in opposizione polarizzata con le enclaves elitarie di cui si è precedentemente detto.

#### 4. Conclusioni

A partire dall'ipotesi interpretativa che attribuisce all'abitazione un ruolo centrale nella riproduzione intergenerazionale delle disuguaglianze su scala urbana, si è proceduto a un'analisi approfondita e composita dei dati disponibili, con l'obiettivo di differenziare ambiti territoriali che risultavano eccessivamente compatti e omogenei nelle rappresentazioni derivanti dai diversi perimetri di rilevamento utilizzati — quali i codici postali (CAP), le zone OMI e i quartieri amministrativi — che spesso limitano la possibilità di cogliere le eterogeneità socio-spaziali che caratterizzano il tessuto urbano napoletano.

A valle della lettura condotta, l'interpretazione maturata è che, se si parte dalla mappatura dei valori di compravendita degli immobili è possibile situare nello spazio urbano alcune dimensioni rilevanti per i processi di produzione e riproduzione delle disuguaglianze anche tenendo conto che tali valori sono fortemente connessi, tra l'altro, con l'accesso privilegiato al credito, la successione intergenerazionale della ricchezza, l'utilizzo dell'immobile come fonte di rendita urbana (ad esempio per locazioni e uso turistico). Tutto questo, se si combina con la consistenza dei redditi disponibili (ovviamente assumendo per veritiere le dichiarazioni dei redditi), consente di collocare nello spazio una corrispondente capacità di investimento e valorizzazione dello stesso patrimonio entro un circolo di potenziale *accumulazione immobiliare*. In termini spaziali, tale accumulazione si manifesta, da un lato, come elemento di polarizzazione tra estremi, con la cristallizzazione/irrigidimento di ambiti a forte patrimonializzazione ed alto reddito delle *enclave elitarie* in opposizione alle *enclave persistenti* fatte, al contrario, di bassa patrimonializzazione e bassi redditi. Dall'altro lato, con l'evidenziazione di “barriere patrimoniali” che delimitano territori a crescente selettività socioeconomica con effetti di esclusione in relazione alle soglie di accesso alla proprietà. Non di meno, l'intensità di tale accumulazione patrimoniale si propaga, in qualche modo, nelle zone più prossime — come ad esempio nel caso del Vomero medio, Mergellina o Materdei — nel profilo ancora alto dei valori immobiliare che va a incrociare, però, la diminuzione dei redditi delle diverse aree. Qui è possibile vedere come la disuguaglianza patrimoniale diviene elemento cruciale della disuguaglianza alla scala urbana definendo, all'interno di un tessuto urbano caratterizzato anche da una innegabile presenza di povertà, informalità e precarietà abitativa, ambiti a potenziale rischio di espulsione. Tali dinamiche risultano ancora più marcate in presenza di soggetti economici altamente professionalizzati, interessati alla cattura delle rendite potenziali connesse alle trasformazioni immobiliari e speculative<sup>9</sup>, alimentate dalla

<sup>9</sup> Cfr. Cocola-Gant, 2016; Wachsmuth et al., 2017; Wachsmuth & Weisler, 2018.



crescente capitalizzazione simbolica dello spazio urbano e dai processi di turistificazione che investono la città di Napoli (Del Giudice, 2024).

Fig. 9 – Ipotesi di concettualizzazione.

In tal senso, l'integrazione tra indicatori reddituali e immobiliari rappresenta uno strumento critico utile per l'individuazione di aree nelle quali sono visibili le più ovvie ma, anche, pervicaci polarizzazioni, descritte in termini di accumulazione immobiliare, da un lato e di povertà/marginalità dall'altro. Questo consente di perimetrare ambiti della città a rischio di:

- *espulsione/gentrificazione*, in assenza di politiche di integrazione al reddito con riferimento al bene casa;
- *esclusione/segregazione* in assenza di investimenti pubblici per la manutenzione urbana ma anche politiche di controllo e limitazione dei processi immobiliari di tipo speculativo (esterni e non).

## REFERENCES

- Aalbers, M. B., & Christophers, B. (2014). Centering housing in political economy. *Housing, Theory and Society*, 31(4), 373–394.
- Adkins L., Cooper M., Konings M. (2020). *The Asset Economy*. Cambridge: Polity Press.
- Adkins L., Cooper M., Konings M. (2021). Class in the 21st century: Asset inflation and the new logic of inequality. *Environment and Planning A* 53(3): 548–572.
- Allen, J. (2006). Welfare Regimes, Welfare Systems and Housing in Southern Europe. *European Journal of Housing Policy*, 6(3), 251–277.
- Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T., & Padovani, L. (2004). *Housing and Welfare in Southern Europe*. Wiley-Blackwell.
- Ansell, B. (2014). The political economy of ownership: Housing markets and the welfare state. *American Political Science Review*, 108(2), 383–402.
- Arundel, R. & Hochstenbach, C. (2020). Divided access and the spatial polarization of housing wealth. *Urban Geography*, 41(4), 497–523.
- Baldini, M., & Toso, S. (2009). *Disuguaglianza, povertà e politiche pubbliche*. Bologna: Il Mulino.
- Birch, K. (2015). *We Have Never Been Neoliberal*. Winchester: Zero Books.
- Birch, K., & Ward, C. (2022). Assetization and the ‘new asset geographies’. *Dialogues in Human Geography*, 14(1), 9–29.
- Castells, M. (2009), *Communication Power*, Oxford University Press, Oxford
- Cocola-Gant, A. (2016). Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefront. *Sociological Research Online*, 21(3), 112–124.
- Comune di Napoli. (2025). Variante normativa al PRG vigente per la salvaguardia della residenzialità nel centro storico. Documento strategico allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 19 giugno 2025.
- De Leo, D. (2015). I confini delle nuove povertà, in *CriOS*, 9, 59–68.
- De Leo, D. (2016). *Mafie & Urbanistica*. Milano: FrancoAngeli.
- Del Giudice, G. (2022). La casa come asset finanziario. La politica della produzione della rendita urbana nei territori in crisi del sud Europa, Tesi Ph.D., Dipartimento di Architettura, Università degli Studi di Napoli Federico II.
- Del Giudice, G. (2024). Precarietà abitativa e polarizzazione territoriale: la piattaforma Airbnb e la rendita urbana a Napoli. In F. Scamardella, F. Casalbordino, & M. Fierro (a cura di), *Immagini/Margini* (pp. 133–147). Napoli: Editoriale Scientifica.
- Desmond, M. (2016). *Evicted: Poverty and profit in the American City*. New York, NY: Broadway.
- Doling, J., & Ronald, R. (2010a). Home Ownership and Asset-based Welfare. *Journal of Housing and the Built Environment*, 25(2), 165–173.
- Doling, J., & Ronald, R. (2010b). Property-based welfare and European homeowners: How would housing perform as a pension? *Journal of Housing and the Built Environment*, 25, 227–241.
- Doling, J., & Ronald, R. (2019). ‘Not for Housing’ Housing: Widening the Scope of Housing Studies. *Critical Housing Analysis*, 6(1), 22–31.
- Esping-Andersen, G. (1985). *Politics against Markets. The Social Democratic Road to Power*. Princeton, NJ: Princeton University Press.
- Esposito, A. (2023). *Le case degli altri. La turistificazione del centro di Napoli e le politiche pubbliche al tempo di Airbnb*. Firenze: Editpress.
- Felicianantonio, C., & Aalbers, M. (2018). The prehistories of neoliberal housing policies in Italy and Spain and their reification in times of crisis. *Housing Policy Debate*, 28(1), 135–151.
- Filandri, M. (2015). *Proprietari a tutti i costi: la disuguaglianza abitativa in Italia*. Roma: Carocci.
- Filandri, M., & Olagnero, M. (2014). Housing inequality and social class in Europe. *Housing Studies*, 29(7), 977–993.
- García-Lamarca, M., & Kaika, M. (2016). ‘Mortgaged lives’: The biopolitics of debt and housing financialisation. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 41(3), 313–327.
- Gentili, M., & Hoekstra, J. (2019). Houses without people and people without houses: A cultural and institutional exploration of an Italian paradox. *Housing Studies*, 34(3), 425–447.



- Hadjimichalis, C. (2017). *Crisis Spaces: Structures, Struggles and Solidarity in Southern Europe*. London: Routledge.
- Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT). (2024.). *Sicurezza e stato di degrado delle città e delle loro periferie*. Disponibile all'indirizzo: <https://www.istat.it/audizioni/sicurezza-e-stato-di-degrado-delle-citta-e-delle-loro-periferie/>
- Madden, D., & Marcuse, P. (2016). *In Defense of Housing: The Politics of Crisis*. London: Verso Books.
- O'Callaghan, C., & McGuirk, P. (2020). Situating financialisation in the geographies of neo-liberal housing restructuring: Reflections from Ireland and Australia. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(4), 809–827.
- Piketty, T. (2014). *Capital in the 21st Century*. Cambridge, MA: Belknap Press.
- Poggio, T. (2012). The Housing Pillar of Mediterranean Welfare Regime: Relations Between Home Ownership and Other Dimensions of Welfare in Italy. In R. Ronald & M. Elsinga (Eds.), *Beyond Home Ownership: Housing Welfare and Society* (pp. 51–67). London and New York: Routledge.
- Poggio, T., & Whitehead, C. (2017). Social housing in Europe: Legacies, new trends and the crisis. *Critical Housing Analysis*, 4(1), 1–10.
- Rolnik, R. (2019). *Urban Warfare: Housing Under the Empire of Finance*. London: Verso Books.
- Ronald, R. (2008). *The Ideology of Homeownership: Homeowner Societies and the Role of Housing*. London: Palgrave Macmillan.
- Secchi, B. (2013). *La città dei ricchi e la città dei poveri*. Bari: Laterza.
- Tonetta, M. (2020). *On Squeezing. Italian Urban Middle Classes, Short-term Rentals and Rent Extraction under Platform Capitalism*. Tesi Ph.D, Network for the Advancement of Social and Political Studies, Università di Milano La Statale e Università di Torino.
- Wachsmuth, D., Kerrigan, D., Chaney, D., & Shillolo, A. (2017). *Short-term Cities: Airbnb's Impact on Canadian Housing Markets*. Urban Politics and Governance Research Group, McGill University.
- Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A*, 50(6), 1147–1170.

### **Gaetana del Giudice**

*Università degli Studi di Napoli Federico II, DiARC - Dipartimento di Architettura*  
[gaetana.delgiudice@unina.it](mailto:gaetana.delgiudice@unina.it)

Research fellow for the AbiT project - *„Abitare la Transizione“* (Living the Transition) and for the PRIN research projects *„Mapping the New Spatial Inequalities“* and *„SeDe - Segregation Patterns / Deprivation Areas“*. Adjunct professor of Urban Planning and Techniques, she collaborates on the Erasmus+ BASICC and PRIN *„Short-Term City“* projects. PhD in Architecture - Urban Planning. Her research focuses on digital platforms and urban policies, housing systems and conflicts, crises and unequal spatial development, and urban commons. She integrates gender approaches and is part of research-action collectives that connect critical academic and community knowledge, political ecology, and transfeminist practices through performative and workshop methodologies. Master's degree in Environmental Humanities (Roma Tre) and Gender Cities (UniFI).

### **Daniela De Leo**

*Università degli Studi di Napoli Federico II, DiARC - Dipartimento di Architettura*  
[deleo@unina.it](mailto:deleo@unina.it)

Daniela De Leo is full professor of Urban and Regional Planning at the Department of Architecture at the University of Naples "Federico II". Her research focuses on cities and territories, and she experiments urban planning theories and practices through technical-scientific agreements and consultancy with local and national levels. She has also conducted and coordinated national and international research activities, and has been a visiting scholar and professor at the IURD-UC Berkeley (2013), the DUSP-MIT (2011–2013) and Cornell University (2018, 2023).