



Emergenza abitativa: per la Grande Mela non è mai troppo piccolo

Emergenza abitativa: per la Grande Mela non è mai troppo piccolo

A New York, il caso del concorso “adAPT NYC” e l’abolizione dei minimi residenziali

Published 9 marzo 2024 – © riproduzione riservata

Il tema del **caro affitti** l’estate 2023 ha avuto particolare eco, rimbalzando sulle testate giornalistiche e i canali d’informazione italiani, soprattutto grazie alle proteste degli studenti “fuori sede”, accampati in tenda davanti ai palazzi delle istituzioni in varie grandi città dello stivale. Tale crescita è sicuramente influenzata dall’accelerazione che ha avuto l’inflazione nell’ultimo anno e mezzo, ma fenomeni di esclusione all’accesso alla casa sono onnipresenti per geografia ed epoca.

Il ritorno all’Existenzminimum? È trendy!

In risposta a tale problema, negli ultimi decenni, si è assistito ad un trend che ha preso piede nel tentativo di ridurre le dimensioni dello spazio in cui vivere **per poter abbassare l’importo**

dell'affitto, una sorta di *shrinkflation* delle abitazioni. È singolare come, in contesti con limiti normativi meno restrittivi di quello italiano, questa riduzione non venga soltanto estremizzata, ma sia diventata anche un trend, **una moda addirittura**, inseguita con canali di divulgazione e promozione dedicati sui principali social network (si pensi al canale youtube [“Never Too Small”](#) che presenta vari micro-appartamenti in giro per il mondo, o [“A Micro Apartment Life”](#), che racconta la vita quotidiana dentro un micro appartamento in Giappone), tag di ricerca nei blog e nei siti specializzati di architettura (ad esempio la [sezione “Micro-Housing” sulla piattaforma ArchDaily](#)) e mostre ed esibizioni varie allestite nelle principali metropoli (ultima in ordine di tempo la mostra [“Small Spaces in the City: Rethinking Inside the Box” al Roca London Gallery](#)). Da Tokyo a San Francisco, passando per Parigi, Boston e New York, **diverse** sono le **città** che, in modo diverso, si sono interrogate su questa forma di abitare e **hanno provato a regolamentare** tale fenomeno attraverso pianificazioni ad hoc e modifiche normative riguardanti, nello specifico, **la dimensione minima delle unità abitative.**

L'esempio di New York: no limits al mini

Particolarmente interessante è l'operazione messa in piedi dalla Città di New York, che ha voluto ancora una volta interpretare il ruolo di **pioniera** dell'housing guadagnato con le prime leggi promulgate già nel 1867 (il “First Tenement House Act”). L'ex sindaco Michael Bloomberg, ha presentato nel **2012** il **concorso per un progetto pilota** dal duplice obiettivo: da un lato proseguire la ricerca di una soluzione per far fronte alla crisi dell'housing generata dall'inarrestabile densificazione, ormai secolare, del distretto di Manhattan; dall'altro venire incontro alle mutate esigenze della popolazione, sempre più caratterizzata da famiglie mono-componenti e che trascorre sempre più tempo fuori casa. Il concorso, chiamato **“adAPT NYC”**, richiedeva di proporre un innovativo modello di abitare che fosse scalabile e replicabile nel contesto della metropoli americana. Per permettere l'innovazione richiesta dal bando, la Città ha garantito la **deroga a numerose norme edilizie e urbane**, tra cui la dimensione minima delle unità.

La risposta è stata notevole in termini di numeri, e il **progetto vincitore**, poi **realizzato e inaugurato nel 2016** ed inizialmente conosciuto come **“MyMicro NY”**, ha proposto un edificio di **55 unità prefabbricate**, ciascuna di misura compresa **tra i 25 e i 34 mq** (si

consideri che nel 2013 la dimensione media di una casa negli Stati Uniti era di 201 mq). La strategia di riduzione della superficie e di prefabbricazione aveva l'obiettivo di abbassare l'importo mensile della locazione. Inoltre, vista l'iniziativa congiunta tra pubblico e privato, delle 55 unità previste **il 40% era destinato all'Affordable Housing Market** gestito dalla Municipalità tramite meccanismi di assegnazione con sorteggio.

Al di là delle soluzioni formali che "MyMicro NY" ha presentato, è interessante valutare gli **effetti** che tale operazione ha avuto **sulla città**. Se infatti la costruzione di "MyMicro NY" ha dovuto beneficiare di diverse deroghe alla Zoning Resolution in termini di dimensioni e densità, la risposta dei cittadini dimostrata dalle **oltre 60.000 candidature ricevute per le poche unità a canone convenzionato** hanno convinto la Città a emanare lo *Zoning for Quality and Affordability text amendment* che attua delle **modifiche alla Zoning Resolution** e, in particolare, **cancella la dimensione minima delle unità abitative, precedentemente fissata a 37 mq** (si precisa che una dimensione minima di riferimento rimane in essere come conseguenza indiretta dell'insieme di altre norme, come la dimensione minima per persona o per tipologia di stanza, il rapporto altezza/volume, ecc).

Mentre città come San Francisco e Parigi mantengono, per quanto minimi, dei limiti sulla dimensione delle unità, è interessante ragionare sul taglio netto che New York ha voluto dare a tale vincolo, cercando di affrontare il problema del caro affitti cavalcando un trend che è oramai di moda senza tuttavia ostacolare gli sviluppatori, i quali hanno mantenuto inalterati i ritorni al metro quadro di locazione.

Una domanda

Tali operazioni pongono comunque degli interrogativi su quanto l'imposizione assoluta di limiti dimensionali, nel tentativo di garantire la qualità dell'abitare, non precluda un risparmio economico a chi, per esigenze o scelte di vita, abbia interesse nell'usufruire di abitazioni di tipo "micro". Si pensi ad esempio a chi si trova ad essere molto spesso fuori città, a chi preferisce trascorrere gran parte della giornata fuori casa, a chi è in una situazione transitoria in attesa di opportunità di lavoro altrove o migliori, o anche a chi ha fatto dell'estremo minimalismo il proprio stile di vita. Viene dunque da chiedersi: **è la dimensione minima dell'unità abitativa il giusto metro per valutare la qualità della casa?**



Zygmunt Bauman, *Liquid Modernity* (Polity Press, 2000)

City of New York, *Legislation Details. Zoning For Quality And Affordability* (The New York City Council, 2016)

Furman Center for Real Estate Policy, *Responding to Changing Households: Regulatory Challenges for Micro-Units and Accessory Dwelling Units* (New York University, School of Law, Wagner School of Public Service, 2014)

Stu Loeser, Julie Wood, [Mayor Bloomberg Announces New Competition to Develop Innovative Apartment Model for Small Households](#) (2012)

Richard Plunz, *A History of Housing in New York City* (Columbia University Press, 2016)

United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division, [Patterns and trends in household size and composition: Evidence from a United Nations dataset](#) (2019)

 [Condividi](#)