

## **Variabili sociali e valori immobiliari: il caso studio della città di Cosenza**

### ***Social variables and real estate values: the case study of the city of Cosenza***

Salvo F.<sup>1</sup>, De Ruggiero M.<sup>1</sup>, Tavano D.<sup>1</sup>

1 Dipartimento di Ingegneria dell'Ambiente - Università della Calabria, Italia, [francesca.salvo@unical.it](mailto:francesca.salvo@unical.it),  
[manueladeruggiero@gmail.com](mailto:manueladeruggiero@gmail.com), [daniela\\_tavano@libero.it](mailto:daniela_tavano@libero.it)

### **Abstract**

**L'abstract deve avere una lunghezza massima di 400 parole e deve essere obbligatoriamente strutturato secondo i seguenti punti**

**Obiettivo:** Il presente contributo ha come obiettivo principale quello di analizzare mercati immobiliari locali ponendo particolare attenzione sugli effetti non trascurabili che le variabili socio-economiche hanno sugli stessi. È noto che l'andamento dei prezzi e dei canoni di locazione è fortemente influenzato dalle caratteristiche intrinseche che connotano uno specifico contesto, oltre che da una serie di dinamiche economiche e sociali. Ad esempio, l'eventuale esistenza di aree connotate da situazioni di marginalità sociale e di degrado edilizio ha effetti negativi sulla domanda per quelle aree. Sugli immobili ricadenti in tali zone si verifica la cosiddetta obsolescenza economica, intesa come l'insieme dei fattori fisici, sociali, finanziari e politici che impattano sui valori immobiliari. I proprietari degli immobili ricadenti in tali aree sono esposti non solo a perdite economiche legate al minore canone e prezzo a metro quadro ma anche ad un maggiore rischio dovuto alla scarsa liquidità dell'area.

**Approccio metodologico:** Nell'ambito della presente ricerca si è ricorso all'ambiente GIS per la mappatura dei prezzi di offerta di immobili a destinazione residenziale che ha consentito di evidenziare il fenomeno dell'obsolescenza economica a scala di quartiere nell'area urbana di Cosenza, presa come caso studio. Il quartiere che ha interessato l'analisi è quello di Via Popilia, quartiere di edilizia popolare costruito negli anni '70. In origine, il quartiere, per via della sua connotazione caratterizzata da situazioni di marginalità economica e sociale, degrado edilizio e carenza di servizi, rispondeva al concetto di junkspace – lo spazio spazzatura – in cui erano confinate le classi sociali a basso reddito. Oggi, grazie a degli interventi di riqualificazione, il quartiere è uscito dalla sua dimensione di ghetto ed anche la sua composizione sociale è cambiata attraverso l'inglobamento di nuovi arrivati e di extra-comunitari.

**Risultati:** Nonostante i numerosi interventi di rigenerazione urbana che hanno interessato l'area oggetto di studio, dall'analisi svolta è emerso che nello specifico segmento di mercato la situazione economica sociale ha ancora degli effetti negativi sul mercato immobiliare; si verifica il cosiddetto *filtering down*.

**Implicazioni dal punto di vista della città multiculturale:** Dalla ricerca emerge che nelle piccole realtà di provincia così come nelle aree urbane di media dimensione la diversità, probabilmente per il fatto di non essere frequente, crea barriere piuttosto incontro e condivisione. Non si può negare che le trasformazioni etnico-culturali generano ansie profonde, paure, conflitti tra culture. Per immaginare un futuro di coesistenza in queste città frammentate, non basta avviare progetti di rigenerazione urbana ma affrontare un problema basilare, quello della paura della differenza, cercando di costruire una nozione di cittadinanza urbana locale che vede nella disuguaglianza risorsa e opportunità per la piena realizzazione di ciascun soggetto nella sua unicità, contro ogni uniformità.

**Parole chiave:** Variabili sociali, Valori immobiliari, Filtering down, Marginalità sociale

**Keywords:** Social variables, Real estate values, Filtering down, Social marginality