

Quale rapporto tra capitali e territori? Prospettive teoriche e di ricerca sulla finanziarizzazione dello sviluppo urbano

*Veronica Conte, Mattia Fiore **

In this essay, we propose a sociological and territorial perspective on the relationship between capital and space and, more specifically, on the financialisation of urban development. Having sketched an analytical and conceptual framework, we invite the reader to put the property market at the centre of their analysis of the transformation of urban space. Finally, we briefly discuss the state of the art in Italy, suggesting new avenues for future research.

Keywords: financialisation, territory, urban development, short-term rentals, rental housing, student housing

Introduzione

L'obiettivo del saggio è di ragionare sul rapporto tra capitali e territori, attraverso una revisione della letteratura, internazionale e nazionale, prodotta negli ultimi decenni sul tema della finanziarizzazione dello sviluppo urbano. Considerando che la produzione scientifica degli ultimi decenni si è caratterizzata per la forte interdisciplinarietà, l'ambizione di questo contributo è di proporre una lettura sociologica e territoriale del rapporto tra capitali e territori, sottolineando l'importanza di comprendere la natura e la peculiarità dei contesti in cui i capitali atterrano, dal punto di vista economico, sociale e politico-istituzionale. Attraverso questo esercizio si mette al centro l'*agency* degli attori, in particolare di quelli che governano e sviluppano i territori.

Il paper è strutturato in quattro parti. Si inizia con una premessa epistemologica per proporre una lettura sociologica e territoriale sulla finanziarizzazione dello sviluppo urbano. Per rispondere all'interrogativo: "come si declina il rapporto tra capitali e territori?" la seconda parte presenta uno schema

Saggio proposto alla redazione il 20-03-2024 accettato il 22-06-2024.

* Veronica Conte, Division of Geography and Tourism, KU Leuven, veronica.conte@ku-leuven.be. Mattia Fiore, Dipartimento di Sociologia e Diritto dell'Economia, Università di Bologna, mattia.fiore2@unibo.it.

Veronica Conte ha ricevuto supporto finanziario dalla Research Foundation Flanders - FWO (grant no. 3E210601) per la ricerca e la pubblicazione di questo articolo, inclusa la sua pubblicazione nella modalità *online first*.

ISSN 0392-4939 ISSNe 1971-8403 doi: 10.3280/SUR2025-17524

Copyright © FrancoAngeli.

E' vietata la Riproduzione dell'opera e la sua messa a disposizione di terzi,
sia in forma gratuita sia a pagamento.

Il documento può essere concesso in licenza individuale o istituzionale.

analitico. L'arrivo di capitali in un determinato territorio è favorito dalla creazione di specifiche *condizioni* politiche ed economiche. Quindi, per iniziare, si ragiona sul *come*, *dove* e *perché* si creano queste condizioni. In seguito, si presenta una griglia di lettura dei *processi*, interrogandosi sul *chi* fa sviluppo e sul *come* gli attori mediano i propri interessi e si relazionano tra di loro. Infine, si discutono gli *esiti*, tra cui le disuguaglianze socio-spaziali interne ai e tra i territori. Il terzo paragrafo si focalizza sul mercato immobiliare, considerato come campo di osservazione privilegiato per studiare il fenomeno qui trattato. In esso, si presentano alcuni focus empirici, tra cui i grandi progetti di sviluppo immobiliare - ormai da decenni al centro delle analisi condotte in Italia e all'estero - e gli *asset class* che si stanno consolidando come nuove opportunità d'investimento: il settore delle locazioni turistiche e dell'ospitalità ma anche il residenziale in affitto (*Built-to-Rent*, *housing* sociale, studentati, *coliving*). In conclusione, si sposta lo sguardo sull'Italia, un contesto nazionale in cui solo negli ultimi anni si è iniziato a studiare il fenomeno della finanziarizzazione dello sviluppo urbano, complice la crescente crisi di abbordabilità che sta colpendo il mercato residenziale anche in centri di media, e a volte persino piccola, dimensione.

1. Una lettura sociologica e territoriale della finanziarizzazione dello sviluppo urbano

In un articolo pubblicato nel 1988 sull'*Urban Affairs Quarterly*, Gottdiener e Feagin lanciano un appello a «definire i contorni e le questioni centrali» (p. 163, traduzione nostra) della nuova sociologia urbana, al fine di integrare l'analisi urbana con le teorie sull'organizzazione dello Stato e del mercato attraverso le lenti dell'*urban political economy* (anche Gottdiener, 1994). I due autori tratteggiano una serie di proposizioni di natura epistemologica, che rappresentano anche il punto di partenza di questo lavoro. *In primis*, lo sviluppo urbano deve essere interpretato come il risultato di particolari declinazioni della relazione tra lo spazio, e quindi il territorio, e il capitale. Esso è, infatti, il risultato di strategie di accumulazione e circolazione del capitale mediate da attori di potere, tra cui le élite di governo e di mercato, le cui azioni «non seguono semplicemente gli imperativi strutturali o le logiche sistemiche» (p. 180, traduzione nostra) ma sono filtrate da interessi, logiche e fattori culturali. Come corollario, lo studio dello sviluppo urbano deve coniugare l'analisi della struttura, determinata dall'organizzazione dello stato e del mercato, con quella dell'*agency* degli attori che governano, mediano, e operano sul territorio. Infine, ispirandosi ai lavori di Lefebvre (1974) e

Harvey (1978), gli autori individuano nel mercato immobiliare la nuova frontiera dell'accumulazione e della circolazione del capitale, in cui si investono - ciclicamente - i capitali prodotti in eccedenza nel circuito primario, ossia nel settore manifatturiero e industriale. Alla luce di ciò, lo considerano come il punto di osservazione privilegiato per studiare la relazione tra territorio e capitale.

Sebbene risalgano agli anni Ottanta-Novanta del Novecento, tali proposizioni sono valide anche in questa fase storica durante la quale si registra un crescente ruolo della finanza in diversi ambiti dell'economia e della società (Featherstone, 2019; anche Dagnes, 2020), a fronte di un generale ridimensionamento del ruolo degli attori di governo e di una crescente dipendenza di questi ultimi dal capitale finanziario e dall'indebitamento. Tale fenomeno è noto come finanziarizzazione¹, ossia come «il crescente dominio di attori, mercati, pratiche, calcoli e narrative finanziari» (Aalbers, 2017: 3, traduzione nostra)². Esso si espande nel quotidiano degli individui, le cui vite sono sempre più dipendenti dall'accesso al credito e dall'indebitamento per soddisfare le necessità di consumo e rispondere ai bisogni primari, come l'accesso alla casa e all'istruzione (Martin, 2002). Avviene nel welfare e nelle attività delle imprese, dal momento che sia l'offerta di servizi che i bilanci economici rispondono a calcoli finalizzati ad aumentare i ritorni d'investimento e a produrre dividendi crescenti per gli azionisti (Froud *et al.*, 2000; Williams, 2000; Salento, 2013; Forges Davanzati, Pacella, Salento, 2019).

Infine, la finanziarizzazione si osserva nello sviluppo del territorio, in particolare di quello urbano. L'esempio è la crisi globale e finanziaria del 2008-2009 generata, come noto, da una bolla immobiliare scoppiata negli Stati Uniti in seguito alla concessione di nuovi prodotti finanziari altamente rischiosi (i mutui *subprime*) come forma di sostegno all'acquisto della casa, senza alcuna copertura e garanzia in caso di insolvenza. La crisi ha, in altre parole, reso evidente la natura fittizia del capitale finanziario (Harvey, 2006) mostrando che l'immobiliare è oggetto di forte, e talvolta scellerata, speculazione ed attività predatoria da parte delle istituzioni di credito (Sassen, 2015; Harvey, 2012; si veda anche il report per il National Bureau of

¹ Come sottolineato da Giovanni Arrighi (1994), la finanziarizzazione è un processo ciclico che ha accompagnato l'espansione dell'economia capitalista. Ciò che rende eccezionale l'attuale fase di espansione finanziaria è che essa riguarda anche soggetti per definizione non-finanziari, come ad esempio i nuclei familiari e gli individui.

² Non esiste una definizione univoca di finanziarizzazione. In questo lavoro si adotta la definizione di Aalbers perché ritenuta appropriata per comprendere come cambia la produzione del territorio e come si ridefiniscono le logiche dello sviluppo. Per ulteriori approfondimenti si rimanda ad Aalbers (2015) e Cristophers (2015).

Economic Research a cura di Jordà, Schularick, Taylor, 2014). La successiva sperimentazione di politiche di austerità per il salvataggio delle grandi istituzioni finanziarie ha generato squilibri nella finanza pubblica di molti Stati Nazione, portando allo scoppio della crisi del debito sovrano e a una generale contrazione del livello del PIL globale. Nelle città, essa ha inoltre inaugurato una triste stagione di pignoramenti e sfratti, di fatto aumentando la forbice delle diseguglianze sociali e territoriali (Sassen, 2015).

In aggiunta a questo, la finanziarizzazione dello sviluppo si può esservare esaminando i portafogli di investimento degli investitori istituzionali (es. fondi pensione, compagnie di assicurazione e società di gestione del risparmio) all'interno dei quali si nota un incremento generale degli *asset* immobiliari allo scopo di distribuire i rischi su diverse classi di investimento (Van Loon, Aalbers, 2017). Infine, essa prende piede nella governance territoriale che, sotto la spinta di riforme strutturali di stampo neoliberale (Fainstein, Novy 2019; Lauermann, 2018), è stata riorganizzata su modelli istituzionali di partenariato pubblico-privato. Si ravvisa nelle politiche e nelle agende urbane che, realizzate «in collaborazione con attori, agenzie e intermediari del mercato del credito» (Peck, Whiteside, 2016: 239, traduzione nostra), diventano dei veri e propri strumenti finanziari (Lake, 2015) orientate, in un primo momento, a produrre le condizioni favorevoli all'arrivo degli investimenti e, successivamente, a creare meccanismi di riduzione del rischio.

La finanziarizzazione non avviene nel vuoto ma, al contrario, è un processo “*profondamente territoriale*” (French, Leyshon, Wainwright, 2011: 798, traduzione e corsivo degli autori). È infatti nel territorio che il capitale finanziario, per definizione mobile, si “fissa” (Harvey, 1978; 2001) generando tutte quelle infrastrutture per la produzione e il consumo, quali industrie, uffici, strade, case, centri commerciali, etc. (Harvey, 2006). Ed è il territorio, o per essere più precisi il suolo, che diventa *asset* finanziario e vettore di valore di scambio (Farahani, Clark, 2016) per favorire nuove transazioni e generare ulteriore liquidità da investire nella “mercificazione di nuovi oggetti” (Boltanski, Esquerre, 2019) e in altri mercati, come sta avvenendo negli ultimi anni con gli investimenti nel mercato digitale. Sono proprio queste dinamiche di “immobilizzazione del capitale” e di “creazione di liquidità a partire dal territorio” (Gotham, 2009), alla base della produzione sociale e politica dello spazio (Gottmieder, 1994; Logan, Molotch, 1987; Clark, Gutzon, Lund Hansen, 2015).

Sebbene in questo contributo ci si riferisca principalmente al territorio urbano, è bene sottolineare che quest'ultimo non è qui inteso come uno spazio omogeneo e tantomeno identificabile con lo spazio della città in senso stretto, soprattutto considerando le sfide che la globalizzazione ha posto allo

sviluppo e ai processi di urbanizzazione. Riprendendo il dibattito teorico ed epistemologico degli ultimi decenni sui limiti della “città” come categoria analitica (Scott, Storper 2014; Brenner, Schmid, 2013; 2015), l’urbano è concepito in tutte le sue forme territoriali, caratterizzate da nuclei centrali e “aree periferiche”, morfologie sociali e spaziali eterogenee, differenti densità di agglomerazioni, diverse funzionalità e specializzazioni economiche e produttive, confini a volte difficilmente definibili che trascendono quelli amministrativi e, per concludere, complesse architetture istituzionali e di governance.

Infine, il territorio non è da intendersi come un’entità astratta che subisce “passivamente” tali processi (Cox, Mair 1991; Bagnasco, Le Galès, 2000; Pichierri, 2002; Piselli *et al.*, 2009; Le Galès, 2006). Al contrario è considerato come un *attore collettivo* e uno *spazio di agency*, contenitore di risorse e forze in grado di contrastare - o negoziare con - i processi di globalizzazione e finanziarizzazione (Lofranco, Zanutelli, 2022: 24). In altre parole, il territorio può imprimere una serie di direzioni ai processi (Bergamaschi, Lomonaco, 2022) in termini, ad esempio, di (ri)produzione delle diseguaglianze o di esiti più redistributivi. Questi ultimi due punti ci invitano, quindi, a riconoscere l’importanza del contesto nelle analisi sullo sviluppo. E spiegano anche perché, in questo contributo, si è deciso di utilizzare il plurale (*territori* e *capitali*) nel titolo e nella parte restante del contributo.

2. Come si declina il rapporto tra territori e capitali? Uno schema di analisi

In questo paragrafo si riprende lo schema analitico proposto da Halbert e Attuyer nell’introduzione alla *special issue Financialization and the production of urban space* (2016). Nell’articolo gli autori distinguono tre categorie analitiche per comprendere come si declina il rapporto tra i capitali - e quindi la finanza - e i territori: condizioni, mediazioni, esiti. L’arrivo di capitali in un determinato territorio è il frutto tanto delle sue caratteristiche politico-economiche, quanto di decisioni finalizzate alla creazione di *condizioni* vantaggiose per gli investitori. Il rapporto tra territori e capitali deve essere studiato, però, anche come processo. Quest’ultimo si sviluppa attraverso varie *mediazioni* che, in tempi più o meno lunghi a seconda dei contesti, coinvolgono diversi attori pubblici e di mercato e producono specifici *esiti* socio-territoriali. Per accompagnare la lettura, la Tab. 1 sintetizza lo schema di analisi qui proposto.

Tab. 1 - Come si declina il rapporto tra capitali e territori: uno schema di analisi

<i>Categorie analitiche</i>	<i>Domande di ricerca</i>	<i>Dimensioni chiave</i>
Condizioni	• Quali sono le caratteristiche che rendono un territorio più attrattivo o competitivo rispetto a un altro? • Quali sono le condizioni che favoriscono l'ingresso dei capitali finanziari in un determinato territorio? • Chi le produce e attraverso quali strumenti?	<i>Strutture di opportunità locali:</i> • struttura della domanda e dell'economia locale; • inserimento dell'economia nei circuiti globali; • autonomia fiscale locale e dipendenza da fonti esterne di finanziamento; • architettura della governance del territorio; • strumenti urbanistici e fiscali; • meccanismi di cattura del valore; • agende politiche e strategie di sviluppo.
Mediazioni	• Quali attori sono coinvolti nello sviluppo? • Che risorse possiedono e mobilitano? • Quali sono i loro interessi e le loro strategie? • In quale scala geografica si muovono? • Quali sono i rapporti di forza? • Quanto la natura degli attori influisce sulle loro operazioni nel territorio?	<i>Coalizioni di sviluppo/partnership pubblico-private.</i> • Attori: proprietari, investitori, <i>developers</i>, <i>property managers</i>, agenzie di consulenza, classe imprenditoriale, autorità di governo, stampa locale, università, etc. • Risorse: proprietà del suolo, risorse/capitali finanziari, expertise, capacità organizzativa, network, reputazione, competenze, conoscenza del contesto locale. • Rapporti di forza e negoziazioni.
Esiti socio-territoriali	• Quali sono gli esiti socio-territoriali dei processi di finanziarizzazione? • In che modo la mediazione influisce sulla capacità dei governi locali di pianificare e governare lo sviluppo del territorio? • In che modo la diversa organizzazione dello Stato incide sullo sviluppo del territorio? • Come le categorie finanziarie (di rischio, rendita) e i calcoli finanziari sono tradotte nello sviluppo territoriale?	<i>Effetti socio-spaziali:</i> • mercificazione dello spazio; • standardizzazione del territorio e dei suoi usi; • decontestualizzazione della pianificazione; • disuguaglianze e polarizzazione socio-spaziali (gentrificazione, turistificazione, etc.).

Fonte: elaborazione degli autori a partire dallo schema analitico proposto da Halbert e Atuyer (2016)

2.1 Le condizioni per l'ancoraggio dei capitali

La globalizzazione dei mercati finanziari e il conseguente aumento dei flussi di capitali hanno ribadito l'importanza dei territori nell'economia globale. In particolare, le regioni metropolitane e le città si sono affermate come nodi per l'accumulazione e la circolazione dei capitali. Esse sono diventate laboratori di sperimentazione di nuovi spazi di governance (Savini, Aalbers, 2016), basate su forme di partenariato pubblico-private e coalizioni di sviluppo, e di nuove politiche, finalizzate ad aumentarne la competitività e a creare quello che Logan e Molotch (1987) chiamano «un buon ambiente per fare business» (p. 59, traduzione nostra).

Gli attori statali giocano un ruolo cruciale nel creare e mantenere le condizioni affinché un territorio entri “nel radar” degli investitori e si posizioni nella mappa degli investimenti. A questo proposito, Halbert e Attuyer parlano di “strutture locali di opportunità”, all'interno delle quali rientrano alcuni fattori di natura economica e politica. Tra i primi si contano la competitività dell'economia locale, influenzata dalla capacità dei settori economici di generare valore aggiunto, innescare forme virtuose di agglomerazione e inserirsi all'interno dei circuiti economici e finanziari globali. Tra i secondi rientrano le caratteristiche dei modelli di governance. A seconda dei contesti, questi ultimi si caratterizzano per una diversa infrastruttura normativo-istituzionale che influisce non solo sulla distribuzione delle competenze tra lo Stato centrale e le autorità di governo locale, ma anche sul livello di autonomia fiscale e sulla definizione degli strumenti di governo del territorio, tra cui i meccanismi di cattura del valore prodotto attraverso la trasformazione, la tassazione e gli incentivi fiscali. Infine, l'introduzione di specifiche agende politiche - come quelle sulla rigenerazione e sui grandi eventi - giocano un ruolo importante (Harvey, 1989; Savini, Aalbers, 2016; Weber, 2010), così come l'implementazione di forme di sussidio pubblico allo sviluppo e/o di politiche volte a favorire l'accesso al credito (Ronald, 2008).

Al fine di intercettare gli investimenti, le opportunità di sviluppo locale sono “pubblicizzate” attraverso operazioni di marketing, che si concretizzano nelle classiche strategie di *branding* territoriale, ma anche attraverso la partecipazione a grandi eventi di settore. Tra questi un posto d'onore spetta al *Marché international des Professionnels de l'Immobilier* (MIPIM), una fiera che riunisce ogni anno migliaia di rappresentanti delle élite locali di governo e dell'industria globale del *real estate* (Guironnet, 2022; si veda anche Conte, 2024). Sebbene nel corso di questo convegno di rado si raggiungano dei veri e propri accordi e si formino dei veri e propri partenariati, eventi come il MIPIM contribuiscono a tessere relazioni tra chi governa i

territori e gli attori di mercato. Essi sono fondamentali per creare fiducia e reputazione, guadagnare visibilità e credibilità e, infine, imparare dai territori più competitivi.

2.2 La mediazione dei processi

Una volta creato l'incontro tra le opportunità di sviluppo locali e la domanda di investimenti, inizia un vero e proprio processo di mediazione per raggiungere una convergenza di interessi tra gli attori, ridurre i conflitti, negoziare le risorse messe in campo e definire le strategie di riduzione del rischio d'investimento. È in questa fase che il processo di produzione dello spazio urbano assume una connotazione politica. Ma chi sono gli attori protagonisti in questa fase? Quanto la natura degli attori influisce sulle loro operazioni nel territorio? Quali sono i rapporti di forza?

In *The growth machine theory: towards a political economy of place* (1976), Molotch sostiene che la città deve essere concepita come l'espressione di una «land-based elite» (p. 309), ovvero di una coalizione di élite di potere che ha un diretto interesse nel promuovere la crescita e l'espansione urbana, produrre valore ed estrarre rendita. All'interno della coalizione, egli annovera non solo chi possiede diritti di proprietà sul suolo ma include anche la classe imprenditoriale in senso lato, quella politica, i costruttori, i finanziatori, le università, la stampa locale e, persino, le società sportive. La teoria sarà oggetto di critiche negli anni a venire. Alcuni autori ne discuteranno l'applicabilità in contesti non anglo-americani, soprattutto in Europa Occidentale dove, fino a tempi recenti, la politica locale è stata più pluralista e, soprattutto, meno dipendente dal capitale finanziario, grazie alla dotazione di risorse nazionali indirizzate alla programmazione di politiche redistributive e all'offerta di beni essenziali quali la casa, il trasporto pubblico e l'educazione (Le Gales, 2006; Cox, 2017).

Sulla scia di queste critiche si fa strada una nuova interpretazione: l'*Urban Regime Analysis* - URA (Stone, 1993; Kantor, Savitch, Vicari Haddock, 1997; Savitch, Kantor, 2005). In continuità con Molotch, i teorici dell'URA confermano l'importanza di “mettere a sistema” chi sono gli attori e da chi sono composte le coalizioni che guidano lo sviluppo. All'interno delle coalizioni gli autori riconoscono, però, una diversità di interessi e logiche e, alla luce di questo, spiegano lo sviluppo urbano come il risultato dei rapporti di forza e della negoziazione, o parafrasando Savitch e Kantor (2005: 43) del *bargaining*. Le relazioni di potere dipendono da una differente dotazione di risorse, tra cui non solo la proprietà del suolo e le risorse finanziarie ma anche

l'*expertise*, la capacità organizzativa, i *network* di conoscenze, la reputazione e le competenze. Analizzare chi possiede le risorse e come queste vengono adoperate nel processo di negoziazione è, quindi, un prerequisito fondamentale per comprendere non solo l'*agency* dei singoli attori ma anche le traiettorie di sviluppo.

La crescente finanziarizzazione dell'economia ha complicato notevolmente il quadro. Gli investitori transnazionali e/o istituzionali si servono tanto di *asset manager* che operano globalmente (Guironnet, Halbert, 2023), quanto di intermediari locali quali, per citare i tre esempi più importanti, i *developer*, le agenzie di consulenza e i *property managers*. Gli intermediari conoscono bene i territori nei quali operano. Questi hanno gli strumenti e le risorse per navigare la politica locale: hanno contatti ed esperienza pregressa, spesso godono di un'ottima reputazione, sono dotati di *expertise* e conoscenze specifiche sull'assetto burocratico ed istituzionale del territorio e, infine, sono spesso inseriti in *lobby* e gruppi di interesse più ampi ed organizzati. Ad essi viene affidata una parte importante della mediazione con le autorità pubbliche. Ed è pertanto anche su di essi che bisogna indirizzare lo sguardo per comprendere come si declina il rapporto tra capitali e territori oggi.

Inoltre, per non cadere nell'errore di considerare gli attori finanziari come un gruppo omogeneo, gli studi sulla finanziarizzazione esortano ad analizzarne la loro eterogeneità in termini di dimensione, composizione e strategie di investimento (Özogul, Tasan-kok, 2020). L'invito è ad analizzare la struttura e l'organizzazione del capitale (O'Brien, O'Neill, Pike, 2019), ovvero a "seguire i soldi" [*follow the money*], per comprendere da dove viene il capitale raccolto per fare sviluppo. Ciò è fondamentale per interpretare se alcune operazioni sono dettate da logiche speculative di breve o di lungo periodo e/o se dipendono da calcoli finanziari legati alla gestione di portafogli immobiliari ampi e diversificati, sia geograficamente che in termini di *asset class*.

Fermo restando che gli attori pubblici possiedono ancora oggi le competenze e il potere per indirizzare e governare i processi (attraverso la pianificazione e gli strumenti di cattura e di redistribuzione del valore prodotto), i rapporti di forza che emergono in fase di mediazione possono avere un'influenza sugli esiti delle politiche, andando in alcuni ad acuire le disegualianze socio-territoriali all'interno dei - e tra i - territori.

2.3 Gli esiti socio-territoriali

Le negoziazioni tra attori e le decisioni che ne derivano possono influire sugli esiti socio-territoriali. Ciò si collega a quanto sottolineato nelle pagine

precedenti, ossia che il suolo e la sua trasformazione sono gli oggetti principali delle transazioni e delle negoziazioni tra gli attori, ma anche gli strumenti attraverso cui generare liquidità da investire in nuovi mercati e in nuovi *asset class*. Birch e Ward (2022) parlano a tal proposito di *assetisation*, una strategia finalizzata ad estrarre profitto dalla trasformazione di beni tangibili in asset finanziari per garantire flussi di reddito stabili. Tale fenomeno è connesso al tema della finanziarizzazione dello sviluppo in quanto il fine ultimo è quello di capitalizzare sulla produzione di valore ed estrarre rendita.

Tra gli esiti socio-territoriali si ricorda la mercificazione dello spazio urbano e la standardizzazione dello sviluppo e degli usi del territorio, entrambi fenomeni che derivano, da una parte, dal bisogno di estrarre profitto e, dall'altra, da una tendenza «intrinsecamente conservatrice e standardizzante» delle pratiche di investimento (Crosby and, Henneberry, 2016, traduzione nostra). In alcuni casi, la crescente dipendenza dei territori da fonti esterne di investimento può condurre a uno scollamento tra i territori e la pianificazione, quest'ultima idealmente chiamata a governare l'uso del suolo e a catturare (e redistribuire) il valore prodotto ma che, invece, si lega ai calcoli e alle logiche finanziarie degli investitori (Savini, Aalbers, 2016). Tale scollamento è legato a doppio filo alle nuove forme di urbanistica contrattata e alla messa in funzione di nuovi strumenti di pianificazione negoziabili e flessibili, entrambi alla base delle negoziazioni sullo sviluppo.

Un esito trasversale osservato dagli studi empirici sui processi di finanziarizzazione è l'aumento delle disuguaglianze e delle polarizzazioni socio-spaziali, alla radice di processi di rigenerazione urbana, gentrificazione e turistificazione contemporanei, che appaiono sempre più connessi ai circuiti finanziari globali e a forme di pianificazione “decontestualizzate” (Aalbers, 2019c; August, Walks, 2018; Paccoud, 2017).

3. Il mercato immobiliare come campo di osservazione privilegiato

Dopo aver tracciato uno schema analitico comune, in questo paragrafo si discute il ruolo centrale del mercato immobiliare e, in maniera crescente negli ultimi anni, della casa nei processi di finanziarizzazione dello sviluppo. A tal scopo, ci si focalizzerà sui grandi progetti di sviluppo immobiliare e sui settori dell'ospitalità e dell'abitare in affitto, tre espressioni emblematiche dei processi di finanziarizzazione e campi di osservazione privilegiati per comprendere come si declina la relazione tra capitali e territori.

3.1 Grandi progetti di sviluppo immobiliare

Quando si parla di grandi progetti si fa riferimento a un'ampia categoria di interventi *capital-intensive*, spesso a uso-misto e sviluppati su ampie porzioni di territorio (Diaz Orueta, Fainstein, 2008; Guironnet, Halbert, 2014) che, in particolare dalla fine del Novecento, ricoprono un ruolo cruciale nelle agende di sviluppo di molte città e nei portafogli immobiliari di fondi di investimento e attori istituzionali (Aalbers, 2019a). I grandi progetti sono generalmente associati alla rigenerazione e alla rifunzionalizzazione di aree industriali o infrastrutturali dismesse ma contano anche altri tipi di interventi, come lo sviluppo di *waterfront*, attrezzature sportive e stadi, spazi espositivi connessi ai grandi eventi e/o la trasformazione di aree militari in disuso. Attraverso di essi si cerca di “attivare” alcuni territori dal punto di vista immobiliare, in particolare quelli privi di una funzione produttiva o in cui si è disinvestito a lungo (Savini, Aalbers, 2016). Di conseguenza, essi sono stati utilizzati di frequente come strumenti per accompagnare la transizione post-industriale di alcune aree e sono tuttora usati per promuovere l'attrattività turistica attraverso, ad esempio, la progettazione di aree a uso misto, cioè in grado di ospitare uffici, spazi commerciali, nuove unità residenziali in affitto o vendita, centri di ricerca, amenità pubbliche di vario tipo, musei e aree verdi.

I grandi progetti immobiliari sono da decenni al centro delle analisi delle trasformazioni del territorio urbano (Aalbers, 2019a). Molti studiosi li hanno a lungo considerati casi emblematici per discutere il peso crescente delle strategie di *place making* e *place marketing* nelle agende di sviluppo. Essi sono stati esaminati dal punto di vista dei nuovi assetti di governance, con un focus sul ruolo delle partnership pubblico-private e delle coalizioni di sviluppo (Fainstein, 2001; Kantor, Savitch, 2005). Altre analisi, invece, li hanno approcciati guardando agli strumenti di cattura del valore e di pianificazione del territorio, allo scopo di comprendere come e attraverso quali strumenti si è evoluto il governo del territorio (Swyngedouw, Moulaert, Rodriguez, 2003) e come essi sono diventati vettori di processi di finanziarizzazione dello sviluppo urbano (Weber, 2010; Kaika, Ruggiero, 2013; Savini, Aalbers, 2016; Guironnet, Attuyer, Halbert, 2016). Ancora altri contributi hanno sottoposto a indagine il ruolo degli intermediari locali quali i consulenti immobiliari, che producono analisi e studi di fattibilità utili agli investitori, e i promotori o *developer*, che si occupano della messa in opera e della gestione dei progetti e, non ultimo, della negoziazione con le autorità locali per conto dei finanziatori (Guironnet, Halbert, 2014). Infine, la letteratura si è a lungo interrogata sugli esiti socio-territoriali, sottolineando che questi interventi possono inasprire le disuguaglianze socio-territoriali, in particolare quando

non vengono inseriti in visioni generali di sviluppo e quando il ruolo di guida del pubblico è debole o carente (Moulaert, Rodriguez, Swingedouw, 2003).

3.2 Le locazioni turistiche e il segmento dell'ospitalità

L'*hospitality* è un segmento che comprende una serie di infrastrutture ricettive e commerciali, come hotel, locazioni turistiche, resort, boutique, ristoranti, gallerie, sale concerti e convegni. La letteratura prodotta sul tema mostra che la crescita degli investimenti in questo segmento è sicuramente al centro di una nuova "ondata" di gentrificazione nei più grandi centri urbano-metropolitani (Aalbers, 2019c; anche Tulumello, Allegretti, 2020; Gotham, 2005). Alcuni autori ravvisano che gli investimenti nell'*hospitality* stanno contribuendo anche alla trasformazione di altri territori, come le zone costiere, alcune aree montane e rurali e le località che ospitano manifestazioni culturali o rinomate per il patrimonio archeologico e artistico (Wijburgh *et al.*, 2024).

Le locazioni turistiche sono un caso particolarmente rilevante poiché considerate come una delle cause della questione abitativa contemporanea e della crisi di abbordabilità delle nostre città. Essi sono oggetto di contese, conflitti e resistenza. Negli ultimi decenni, inoltre, il tema ha ricoperto un ruolo centrale nel dibattito scientifico sulla turistificazione (Sequera, Nofre, 2020), gentrificazione (Sigler, Washmuth, 2020), finanziarizzazione della casa (Tulumello, Allegretti, 2020; Aalbers, 2019c) e regolazione del mercato locativo turistico e delle piattaforme digitali (Aguilera, Artioli, Colomb, 2021; Artioli, 2018).

La diffusione di piattaforme per gli affitti brevi ha cambiato le regole della ricettività turistica, in passato controllata dal settore alberghiero (Gut-tendag, Smith, 2017). Le innovazioni tecnologiche hanno di fatto "democratizzato" l'accesso al mercato, favorendo un gruppo eterogeneo di attori (Wijburgh *et al.*, 2024), che sfruttano questa nuova modalità di affitto per aumentare i guadagni ed estrarre rendita dal proprio patrimonio immobiliare (Wachsmuth, Weisler, 2018; Sigler, Wachsmuth, 2020). È in questo contesto che i piccoli proprietari e gli investitori della classe medio-alta (Semi, Tonetta, 2021; Yrigoy *et al.*, 2022; Sigler, Wachsmuth, 2020) hanno convertito le loro proprietà in locazioni turistiche e/o hanno deciso di investire i propri risparmi nell'acquisto di unità residenziali da affittare ai turisti. In alcuni casi, come in Portogallo (Jover, Cocola-Gant, 2022), la trasformazione del patrimonio abitativo in senso turistico è stato ulteriormente incentivata da schemi governativi che prevedono l'attuazione di regimi fiscali speciali e il rilascio di

visti/permessi di residenza ai cittadini non-europei, in cambio di investimenti in attività commerciali e nel *real estate* (il cosiddetto *Golden Visa Programme*).

La revisione dei contributi prodotti sul tema sottolinea che il mercato è ben diverso da come si presentava all'inizio, cioè come un mercato tra pari in grado di generare forme di integrazione al reddito attraverso l'affitto di stanze condivise. Oggi è chiaro che sia il prodotto che l'offerta commerciale sono evoluti notevolmente. Da una parte, il prodotto si è adattato agli standard alberghieri e si è fatto ancora più flessibile (Cocola-Gant, Gago, 2021). Ciò lo ha trasformato in un ibrido tra locazione turistica e soluzione abitativa temporanea, da affittare non solo nel breve ma anche nel medio termine (Wijburg *et al.*, 2024). Dall'altra, l'offerta è diventata sempre più imprenditoriale, *corporate* e professionale. Entrambi i cambiamenti sono stati resi possibili grazie al ruolo di intermediazione offerto dall'industria globale del *property management* (Cocola-Gant *et al.*, 2021; Bosma, van Doorn, 2022), un settore composto da aziende che offrono una serie di servizi come il *marketing*, la gestione degli annunci e delle proprietà, il rapporto con i clienti e l'accompagnamento burocratico dei proprietari per la registrazione delle attività economiche e il pagamento di imposte locali. In quanto intermediari locali e attori professionali, il ruolo di questi attori è stato fondamentale anche per favorire il graduale ingresso nel mercato di società immobiliari e fondi di investimento (Jover, Cocola-Gant, 2022; Wijburg *et al.*, 2024). Infine, vale la pena menzionare che l'industria del *property management* è spesso organizzata in gruppi locali di interesse, il cui compito è di rappresentare sia i propri interessi come settore economico che quelli dei propri clienti e, non ultimo, di "dialogare" con le autorità chiamate a mettere in piedi forme più stringenti di regolazione del mercato.

3.3 *L'abitare in affitto e le nuove nicchie di mercato*

Secondo la recente letteratura sulla finanziarizzazione dell'abitare in affitto (Wijburg, Aalbers, Heeg, 2018; Nethercote, 2020) il *rental housing* è oggi uno delle più significative espressioni della finanziarizzazione dello sviluppo urbano in quanto principale target d'investimento immobiliare, soprattutto per gli attori istituzionali (fondi pensione, compagnie di assicurazione, società di risparmio e fondi immobiliari). Inizialmente tale fenomeno è stato osservato in quei contesti particolarmente colpiti dalla crisi globale del 2008-2009 (es. USA, Spagna e Irlanda) o nei paesi in cui si era registrata una massiccia privatizzazione del patrimonio abitativo pubblico (es. Germania).

Tuttavia, studi recenti evidenziano che esso sta prendendo piede anche in altri territori in cui queste condizioni “eccezionali” non si sono verificate o si sono verificate solo parzialmente. Esso, infatti, si sta verificando generalmente laddove il mercato privato di case in affitto e l’offerta pubblica non riescono a rispondere alla crescente domanda locativa, ma anche dove sono stati introdotti regimi di tassazione vantaggiosi per i fondi d’investimento e/o varie forme di sussidio pubblico all’affitto (Aalbers *et al.*, 2023; Oxenaar, Conte, Aalbers, 2024).

L’espansione geografica degli investimenti istituzionali nel *rental housing* riflette un cambiamento delle strategie di investimento degli attori istituzionali, i quali individuano nell’abitare in affitto un *asset* ottimale per diversificare i propri portafogli immobiliari poiché garantisce nel lungo periodo bassi rischi, rendimenti stabili e alti ritorni d’investimento. A fianco delle classiche strategie di acquisizione e conversione di immobili in locazioni (Aalbers, Hochstenbach, Bosma, 2021), studi recenti rivelano che gli attori istituzionali investono in maniera crescente nelle nuove costruzioni (il cosiddetto *Built-to-Rent* - BtR) (Fields, Rogers, 2021; Nethercote, 2020), nel *social housing* (Belotti, Arbaci 2021) e nei segmenti di nicchia, quali gli studentati privati (Newell, Marzuki, 2018; Revington, August 2020; Revington, Benhocine, 2023) e gli spazi di *co-living* (Casier, 2023).

In particolare, il consolidamento dell’*housing* studentesco come *asset class* è emblematico di un cambio di paradigma nell’industria immobiliare, che vede la casa non più come un bene primario ma come un vero e proprio servizio. Esso è stato favorito dal generale aumento e dall’internazionalizzazione degli studenti universitari che non trovano più una collocazione nel mercato (Calderon, 2018; Brooks, Waters, 2011), ma anche dal fatto che i rendimenti sono più alti (a causa dell’affitto di unità più piccole), sicuri (i genitori come garanti riducono il rischio di morosità) e stabili (in mancanza di regolazioni specifiche le residenze universitarie possono essere convertite in locazioni turistiche durante il periodo estivo) (Revington, August, 2020; Sanderson, Özöğül, 2022). Il modello degli studentati, basato su ridotti spazi privati e la presenza di spazi comuni, non ha come target solo la popolazione studentesca ma anche altre fasce d’età. Questo è il caso dei *co-living* (Casier, 2023), un tipo di alloggio condiviso gestito da aziende private (al pari delle locazioni turistiche e degli studentati), che ha come target i giovani lavoratori, sia coloro che hanno difficoltà ad accedere all’affitto o alla proprietà (Waldron, 2024; Hoolachan *et al.*, 2017), ma anche coloro che sono altamente mobili dal punto di vista lavorativo e sono alla ricerca di soluzioni abitative temporanee.

Se il BtR e il *social housing* ricoprono un ruolo importante in letteratura, i contributi sulle nicchie di mercato sono ancora poco numerosi perché sono spesso percepiti come “marginali”. In realtà, però, gli effetti di questi prodotti sul mercato e sul territorio non sono secondari. Essi, infatti, spesso rappresentano una porta d’ingresso per gli attori istituzionali in mercati immobiliari meno “maturi” ma in fase di crescita, come città secondarie e centri universitari, fino ad ora relativamente estranei a processi di finanziarizzazione dell’abitare (Oxenaar, Conte, Aalbers, 2024; Heslop *et al.*, 2023). Essendo segmenti di nicchia, il mercato è meno competitivo e ciò consente ad alcuni operatori di affermarsi come leader del settore e di guadagnare una posizione quasi-monopolistica (Casier, 2023). Inoltre, la scarsa abbordabilità dell’affitto e le strategie selettive attuate dagli investitori nella scelta dei profili dei locatari privilegiano persone con un’alta capacità di spesa, di fatto escludendo chi non ha garanti e/o ha redditi più bassi. Infine, essi possono essere vettori di forte cambiamento dei quartieri dal punto di vista sociale, commerciale ed economico, talvolta contribuendo a generare processi di gentrificazione ed espulsione.

Conclusione e discussione: quali prospettive di ricerca in Italia?

Come osserva Petrillo (2023) in una recente *special issue* uscita su questa rivista, la crescente finanziarizzazione dello sviluppo è al centro della nuova questione abitativa. Secondo l’autore infatti «i risultati della speculazione, oltre a un’ondata senza precedenti di sfratti e pignoramenti, sono stati la pressoché totale rimozione di quel diritto a un’abitazione dignitosa» (p. 12). La questione abitativa contemporanea è una questione globale. Essa ha a che vedere con la colonizzazione dello sviluppo del territorio da parte della finanza, fenomeno che sta accrescendo non solo la competizione tra territori ma anche la competizione tra gli abitanti delle città e tra questi e gli attori di capitale, una battaglia persa in partenza se non governata adeguatamente dallo Stato (Rolnik, 2019). Essa si riflette nella trasformazione della casa in merce (Madden, Marcuse, 2016) e nell’aumento generalizzato delle disuguaglianze. Si manifesta, inoltre, nelle difficoltà che sempre più classi sociali hanno nel sostenere il costo della vita e nell’accedere al mercato abitativo. Tuttavia, vale la pena ribadire che, sebbene la questione abitativa sia una questione globale, essa assume diverse forme e criticità a seconda dei contesti e dei territori. Ed è proprio questo uno dei messaggi chiave che si intende veicolare attraverso questo contributo.

Il saggio proposto non è un invito a cadere nella trappola super generalizzatrice del “tutto è finanziarizzato”, bensì è una chiamata ad analizzare le diverse forme attraverso cui si declina la relazione tra i capitali finanziari e i territori e ad espandere lo spettro geografico dei lavori prodotti sul tema. In linea con gli obiettivi della rivista e al fine di comprenderne le diverse forme ed esiti che questa relazione può assumere nei territori, in questo articolo si consiglia di indagare questi processi adottando una prospettiva sociologica e territoriale, in grado di coniugare struttura e *agency*. A tal fine, si suggerisce uno schema comune di analisi per cogliere la natura politica e sociale dello sviluppo urbano. Infine, si rivolge lo sguardo al mercato immobiliare che, metaforicamente, può essere considerato un prisma per interpretare questi fenomeni.

La letteratura prodotta in Italia mostra che il contesto italiano non è esente da questi processi. Gli studi degli economisti regionali hanno a lungo riflettuto sul tema del finanziamento della città. Basti pensare ai lavori di Roberto Camagni sulle rendite immobiliari e sugli strumenti di cattura del valore prodotto (2016; 2008). Concentrandosi principalmente su Milano e sulla sua area metropolitana, un numero elevato di studi si sono incentrati sull’analisi dei grandi progetti, interrogando il ruolo dello Stato, delle coalizioni di sviluppo e della pianificazione (Vicari, Molotch, 1990; Savini, Aalbers, 2015; Anselmi, Vicari, 2020; Mosciaro, 2020; Conte, 2021; Conte, Anselmi, 2022; Bortolotti, 2023). Altri contributi hanno esaminato la relazione tra le politiche di austerità e la privatizzazione del suolo pubblico (Adisson, Artioli, 2019), focalizzandosi sui processi di assetizzazione delle proprietà statali (Adisson, Halbert, 2022). Altri lavori hanno fatto luce, da diverse prospettive disciplinari e metodologiche, sulla turistificazione delle nostre città e sul mercato delle locazioni turistiche (Celata, 2017; 2018; Celata, Capineri, Romano, 2020; Artioli, 2020; Celata, Romano, 2020; Aguilera, Artioli, Colomb, 2021; Semi, Tonetta, 2021; Brollo, Celata, 2022; Fiore, 2022; 2023; Salerno, Russo, 2022; Conte, Anselmi, 2023; Esposito, 2023). Altri ancora hanno indagato i processi di finanziarizzazione dell’edilizia sociale (Belotti, Arbaci, 2021; Belotti, 2023; Tozzi, Portelli, Rossomando, 2023), così come le trasformazioni dell’abitare studentesco alla luce della nuova generazione di residenze private per studenti (Fiore, 2024; Mugnano, Costarelli, Giannotti Mura, 2024). Altri hanno interrogato i processi di finanziarizzazione della casa in Italia all’interno di riflessioni più ampie sulle specificità di tali processi nei contesti del Sud Europa (Tulumello, Dagkouli-Kyriakoglou, 2021). A questa lista va aggiunta la *special issue* “The value of the city. Rent extraction, right to housing and conflicts for the use of urban space”, curata da Arbaci, Bricocoli e Salento per la rivista *Partecipazione&Conflitto*

(2021). Infine, è opportuno citare i contributi del Collettivo dell'Economia Fondamentale (2022; si veda anche Barbera, Dagnes, Salento, 2017) e la *special issue* “Finanziarizzazione e diseguaglianze” sulla rivista *Quaderni di Sociologia* (2018), così come il fascicolo “Città e Finanza” della rivista *Meridiana* (2022) che hanno il pregio di restituire i processi di finanziarizzazione attraverso una prospettiva nei primi due casi sociologica, e nell'ultimo relazionale ed etnografica.

Per concludere, al di là di questa rassegna, che non ha la pretesa di essere esaustiva, è importante qui notare che in Italia molti investitori si stanno ulteriormente posizionando anche in alcuni mercati minori. Ciò apre nuove crepe da riempire con studi empirici volti a comprendere e spiegare come la relazione tra capitali e territori si definisce in contesti che poco o nulla hanno a che vedere con le grandi aree metropolitane del paese. Geograficamente, questi investimenti sembrano articolarsi in base alle diverse opportunità del territorio. In città universitarie, come Bologna, essi tendono a prendere la forma di studentati privati³. Nei territori a vocazione turistica si assiste a forme di “patrimonializzazione indotta” (Boltanski, Esquerre, 2019) dalla presenza di centri museali, dall'organizzazione di eventi o da programmi di salvaguardia del patrimonio storico e architettonico che prendono piede principalmente, ma non solo, nel settore delle locazioni turistiche e dell'ospitalità (Wijburg *et al.*, 2024). A titolo esemplificativo, basti osservare il cambiamento che sta attraversando il centro storico di Matera in Basilicata a partire dalla candidatura della città a Patrimonio Unesco nel 1993 e dalla sua identificazione come Capitale Europea della Cultura nel 2019. Oppure si pensi alle strategie messe in atto per far fronte allo spopolamento e all'aumento di case vuote e/o inabitate nelle aree interne e nel Sud Italia, prima fra tutte l'iniziativa “case a un euro” (Delon, Graziano, 2023), o quelle di rivitalizzazione dei cosiddetti “borghi”, come la Strategia Nazionale finanziata con i fondi europei del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (Barbera, Cersosimo, De Rossi, 2022). In città lavorativamente attrattive e in piena emergenza abitativa, gli investimenti si materializzano in diverse soluzioni abitative temporanee per giovani lavoratori e professionisti, come i *coliving*. In altri territori, infine, gli investimenti si articolano in un mix di segmenti rendendo il quadro molto più complesso. La possibilità offerta da questi *asset class* di posizionarsi in mercati e territori “secondari” appare del resto particolarmente rilevante in un contesto come quello italiano, caratterizzato da

³ Rispetto allo *student housing*, le misure contenute nel PNRR prevedono tra il 2022 e il 2026 un raddoppio della capacità ricettiva del settore, attualmente pari a 50.000 posti letto, guidato principalmente dall'attore privato (Gainsforth, Peverini, 2022).

numerosi città di media e piccola dimensione e da una forte propensione allo sviluppo del territorio in senso turistico. Il *rental housing*, e in particolare le nicchie di mercato, appaiono segmenti da osservare con attenzione in quanto punti di ingresso per i capitali finanziari e, potenzialmente, anche “teste di ponte” per successivi investimenti, dal momento che contribuiscono a mettere i territori di arrivo “sulla mappa” dell’industria del *real estate*.

Riferimenti bibliografici

- Aalbers M.B. (2015). The Potential for Financialization. *Dialogues in Human Geography*, 5: 214-219. doi: 10.1177/20438206155881.
- Aalbers M.B. (2017). The Variegated Financialization of Housing. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41(4): 542-554. doi: 10.1111/1468-2427.12522.
- Aalbers M.B. (2019a). Financial Geography II: Financial Geographies of Housing and Real Estate. *Progress in Human Research*, 43: 376-387. doi: 10.1177/0309132518819503.
- Aalbers M.B. (2019b). Financial geographies III: The financialization of the city. *Progress in Human Research*, 44(3): 595-607. doi: 10.1177/030913251985392.
- Aalbers M.B. (2019c). Introduction to the forum: From third to fifth-wave gentrification. *Tijdschrift Voor Economische en Sociale Geografie*, 110(1): 1-11. doi: 10.1111/tesg.12332.
- Aalbers M.B., Hochstenbach C., Bosma J.R. (2021). The death and life of private landlordism: how financialized homeownership gave birth to the buy-to-let market. *Housing, Theory and Society*, 38(5): 541-563. doi: 10.1080/14036096.2020.1846610.
- Aalbers M.B., Taylor Z.J., Klinge T.J., Fernandez R. (2023). In Real Estate Investment We Trust: State De-risking and the Ownership of Listed US and German Residential Real Estate Investment Trusts. *Economic Geography*, 99(3): 312-335. doi: 10.1080/00130095.2022.2155134.
- Adisson F., Artioli F. (2019). Four Types of Urban Austerity: Public Land Privatisations in French and Italian Cities. *Urban Studies*, 57(1): 75-92. doi: 10.1177/0042098019827517.
- Adisson F., Halbert L. (2022). State financialization: Permanent Austerity, Financialized Real Estate and the Politics of Public Assets. *Environment and Planning A: Economy and Society*, 51(3): 489-513. doi: 10.1080/03085147.2022.2073064.
- Aguilera T., Artioli F., Colomb C., (2019). Explaining the Diversity of Policy Responses to Platform-Mediated Short-Term Rentals in European Cities: A Comparison of Barcelona, Paris and Milan. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7): 1689-1712. doi: 10.1177/0308518X19862286.
- Anselmi G., Vicari S. (2020). Milan makes it to the big leagues: A financialized growth machine. *European Urban and Regional Studies*, 27(2): 106-124. doi: 10.1177/09697764198608.
- Arbaci S., Bricocoli M., Salento A. (2021). The value of the city. Rent extraction, right to housing and conflicts over the use of urban space. *Partecipazione&Conflitto*, 14(2): 774-787. doi: 10.1285/i20356609v14i2p774.
- Arrighi G. (1994). *The Long Twentieth Century: Money, Power and the Origins of Our Times*. London: Verso.
- Artioli F. (2020). *La gouvernance urbaine à l'épreuve d'Airbnb. Locations de courte durée et groupes d'intérêt à Milan*. Disponibile al link: <https://www.urbanisme->

- puca.gouv.fr/IMG/pdf/la_gouvernance_urbaine_a_lepreuve_dairbnb.pdf (consultato il 20 marzo 2024).
- Artioli F. (2018). *Digital platforms and cities: a literature review for urban research*. Disponibile al link: <https://sciencespo.hal.science/hal-02385137> (consultato il 20 marzo 2024).
- August M., Walks A. (2018). Gentrification, suburban decline, and the financialization of multi-family rental housing: The case of Toronto. *Geoforum*, 89: 124-136. doi: 10.1016/j.geoforum.2017.04.011.
- Bagnasco A., Le Galès P. (eds.) (2000). *Cities in Contemporary Europe*. Cambridge: Cambridge University Press. doi: 10.1017/CBO9780511558733.
- Barbera F., Cersosimo D., De Rossi A. (2022). *Contro i borghi. Il Belpaese che dimentica i paesi*. Roma: Donzelli.
- Barbera F., Dagnes J., Salento A. (2017). *Il capitale quotidiano: un manifesto per l'economia fondamentale*. Roma: Donzelli.
- Belotti E. (2023). The invisible hand of the shareholding state: the financialization of Italian real-estate investment funds for social housing. *Housing Studies*, 38(7): 1260-1283. doi: 10.1080/02673037.2021.1935762.
- Belotti E., Arbaci S. (2021). From right to good, and to asset: The state-led financialisation of the social rented housing in Italy. *Environment and Planning C: Politics and Space*, 39(2), 414-433. doi: 10.1177/23996544209415.
- Bergamaschi M., Lomonaco A. (2022). Per un'analisi socio-spaziale del territorio. Un'introduzione. In Bergamaschi M., Lomonaco A. (a cura di). *Esplorare il territorio. Linee di ricerca socio-spaziali*. Milano: FrancoAngeli.
- Birch K., Ward C. (2022). Assetization and the 'new asset geographies'. *Dialogues in Human Geography*, 0(0). doi: 10.1177/20438206221130807.
- Boltanski L., Esquerre A. (2019). *Arricchimento. Una critica della merce*. Bologna: il Mulino.
- Bortolotti A. (2023). State enabling engines in real estate financialization. Practices and instruments addressed by the Milanese local government. *Astrid Rassegna*, 16.
- Bosma J., van Doorn N. (2022). The gentrification of Airbnb. Closing rent gaps through the professionalization of hosting. *Space and Culture*. doi: 10.1177/12063312221090606.
- Brenner N., Schmidt C. (2013). The "Urban Age" in question. *International Journal of Urban and Regional Studies*, 38(3): 731-755. doi: 10.1111/1468-2427.12115.
- Brenner N., Schmidt C. (2015). Towards a new epistemology of the urban? *City*, 19(2-3): 151-182. doi: 10.1080/13604813.2015.1014712.
- Brollo B., Celata F. (2022). Temporary populations and sociospatial polarization in the short-term city. *Urban Studies*, 60(10): 1815-1832. doi: 10.1177/0042098022113695.
- Brooks R., Waters J.L. (2011). *Student mobilities, migration and the internationalization of higher education*. New York: Palgrave Macmillan.
- Calderon A. (2018). *Massification of higher education revisited*. Melbourne: RMIT University.
- Camagni R. (1999). Il finanziamento della città pubblica. In Curti F. (a cura di). *Urbanità e fiscalità locale*. Ravenna: Maggioli.
- Camagni R. (2016). Urban development and control on urban land rents. *The Annals of Regional Science, Springer*, 56(3): 597-615. doi: 10.1007/s00168-015-0733-6.
- Casier C. (2023). The coliving market as an emergent financialized niche real estate sector: a view from Brussels. *Housing Studies*, 39(9): 2355-2376. doi: 10.1080/02673037.2023.2176833.
- Celata F. (2017). La "Airbnbificazione" delle città: gli effetti a Roma tra centro e periferia. *Università di Roma La Sapienza*. doi: 10.13140/RG.2.2.28684.16001.
- Celata F. (2018). Il capitalismo delle piattaforme e le nuove logiche di mercificazione dei luoghi. *Territorio*, 86: 48-56. doi: 10.3280/TR2018-086006.

- Celata F., Capineri C., Romano A. (2020). A room with a (re)view. Short-term rentals, digital reputation and the uneven spatiality of platform-mediated tourism. *Geoforum*, 112: 129-138. doi: 10.1016/j.geoforum.2020.04.007.
- Celata F., Romano A. (2020). Overtourism and online short-term rental platforms in Italian cities. *Journal of Sustainable Tourism*, 30(5): 1020-1039. doi: 10.1080/09669582.2020.1788568.
- Christopher B. (2015). The Limits to Financialization. *Dialogues in Human Geographies*, 5: 183-200. doi: 10.1177/20438206155881.
- Clark E., Gutzon Larsen H., Lund Hansen A. (2015). Financialiation of Built Environments: a Literature Review. *FESSUD Working Paper*, 114. Disponibile al link: <https://ideas.repec.org/p/fes/wpaper/wpaper114.html> (consultato il 20 marzo 2024).
- Cocola-Gant A., Gago A. (2021). Airbnb, buy-to-let investment, and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and Planning A: Economy and Space* 53(7): 1671-1688. doi: 10.1177/0308518X19869012.
- Cocola-Gant A., Jover J., Carvalho L., Chamusca P. (2021). Corporate hosts: The rise of professional management in the short-term rental industry. *Tourism Management Perspective*, 40: 100879: 1-12. doi: 10.1016/j.tmp.2021.100879.
- Conte V. (2021). Planning as a glue for development coalition? State actors' agency and power relationships in Milan and Brussels. *Partecipazione e Conflitto*, 14(1 bis): 829-847. doi: 10.1285/i20356609v14i2p829.
- Conte V., Anselmi G. (2022). When large-scale regeneration becomes an engine of urban growth: How new power coalitions are shaping Milan's governance. *Environment and Planning A: Economy and Space* 54(6): 1184-1199. doi: 10.1177/0308518X221100828.
- Conte V., Anselmi G. (2024). Platform urbanism and its contradictions: unpacking the role of corporate property managers in the holiday rental market of Milan. *Fuori Luogo*, 17(4): 63-74. doi: 10.6093/2723-9608/9842.
- Conte V. (2024). Intraview: Au marché des métropoles: enquête sur le pouvoir urbain de la finance by Antoine Guironnet. *International Journal of Urban and Regional Research* doi: 10.56949/1AJD1598.
- Cox K.R. (2017). Revisiting the City as a Growth Machine. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, 10: 391- 405. doi: 10.1093/cjres/rsx011.
- Cox K.R., Mair A. (1991). From Localised Social Structures to Localities as Agents. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 23(2): 197-213. doi: 10.1068/a230197.
- Crosby N., Henneberry J. (2016). Financialisation, the valuation of investment property and the urban built environment in the UK. *Urban Studies*, 53(7): 1424-1441. doi: 10.1177/0042098015583229.
- Dagnes J. (2020). Debito, finanza, rischio e crisi. O la sociologia della moneta che non c'è. *Quaderni di sociologia*, 83: 123-129. doi: 10.4000/qds.4104.
- Dagnes J., Salento A. (a cura di) (2021). *Collettivo per l'Economia Fondamentale. Prima i Fondamentali: l'economia della vita quotidiana tra profitto e benessere*. Milano: Fondazione Feltrinelli.
- Delon M., Graziano T. (2023). L'iniziativa "case a un euro" contro la marginalità territoriale in Italia: mercificazione o rivitalizzazione? *Bollettino della Società Geografica Italiana*, 4, 6(1): 17-29. doi: 10.36253/bsgi-7464.
- Diaz Orueta F., Fainstein S. (2008). The new mega-projects: Genesis and impacts. *International Journal of Urban and Regional Studies*, 32(4): 759-767. doi: 10.1111/j.1468-2427.2008.00829.x.
- Esposito A. (2023). *Le case degli altri. La turistificazione del centro di Napoli e le politiche pubbliche al tempo di Airbnb*. Firenze: Edit press.

- Fainstein S.S. (2001). *The City Builders: Property Development in New York and London, 1980–2000. 2nd ed. revised*. Lawrence: University Press of Kansas.
- Fainstein S.S., Novy J. (2019). Property speculation: Causes and consequences. In Chu C.L., He S. (eds.). *The Speculative City: Emerging Forms and Norms of the Built Environment*. Toronto: University of Toronto Press.
- Farahani I., Clark E. (2016). *Financialisation of Built Environment: Urban Governance, Social Geographies, and Sustainability*, Leeds, FESSUD Project (Financialisation, Economy, Society and Sustainable Development). Working Paper Series No. 168.
- Featherstone M. (eds.) (2019). *The sociology of debt*. Bristol: Bristol University Press.
- Fields D., Rogers D. (2021). Towards a Critical Housing Studies Research Agenda on Platform Real Estate. *Housing, Theory and Society*, 38(1): 72-94. doi: 10.1080/14036096.2019.1670724.
- Fiore M. (2022). Airbnb e processi di touristification: un'analisi socio-territoriale a partire dal caso di Bologna. In Bergamaschi M., Lomonaco A. (a cura di). *Esplorare il territorio. Linee di ricerca socio-spaziali*. Milano: FrancoAngeli.
- Fiore M. (2023). Turismo e affitti brevi: l'impatto del Covid-19 sul mercato Airbnb a Bologna. In Castrignanò M., Rimondi T. (a cura di). *Bologna dopo la pandemia. Impatto territoriale e scenari futuri*. Milano: FrancoAngeli.
- Fiore M. (2024). Nuove residenze esclusive: un'analisi dell'esperienza studentesca negli studenti privati a Bologna. *Sociologia urbana e rurale*, 134/Suppl.: 121-143. doi: 10.3280/sur2024-134-s007.
- Forges Davanzati G., Pacella A., Salento A. (2019). Financialisation in context: the case of Italy. *Cambridge Journal of Economics*, 12(4): 917-936. doi: 10.1093/cje/bez019.
- French S., Leyshon A., Wainwright T. (2011). Financializing Space, Spacing Financialization. *Progress in Human Geography*, 6: 1-22. doi: 10.1177/030913251039674.
- Froud J., Haslam C., Johal S., Williams K. (2000). Shareholder value and financialization: Consultancy promises, management moves. *Economy and Society* 29: 80-110. doi: 10.1080/030851400360578.
- Gainsforth S., Peverini M. (2022). Residenze per studenti tra pubblico e privato. In Chiaro G., Pera C. (a cura di). *Casa e abitare nel PNRR. Analisi e prospettive, Quaderni sulla Ripresa e Resilienza del Paese di Caritas Italiana*, n. 1.
- Gotham K.F. (2005). Tourism gentrification: The case of New Orleans Vieux Carre. *Urban Studies*, 42(7): 1099-1121. doi: 10.1080/00420980500120.
- Gotham K.F. (2009). Creating Liquidity out of Spatial Fixity: The Secondary Circuit of Capital and the Subprime Mortgage Crisis. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33: 355-371. doi: 10.1111/j.1468-2427.2009.00874.x.
- Gottdiener M. (1994). *The social production of urban space. Second edition*. Austin: University of Texas Press.
- Gottdiener M., Feagin J.R. (1998). The Paradigm Shift in Urban Sociology. *Urban Affair Quarterly*, 24(2): 163-187. doi: 10.1177/0042081688024002.
- Guironnet A. (2019). Cities on the global real estate marketplace: urban development policy and the circulation of financial standards in two French localities. *Urban Geography*, 40(10): 1527-1547. doi: 10.1080/02723638.2019.1627807.
- Guironnet A. (2022). *Au Marché des Métropoles: Enquête sur le Pouvoir Urbain de la Finance*. Ronchin: Éditions Les Étaques.
- Guironnet A., Attuyer K., Halbert L. (2016). Building cities on financial assets: The financialization of property markets and its implication for city governments in the Paris city-region. *Urban Studies*, 53(7): 1442-1464. doi: 10.1177/0042098015576474.

- Guironnet A., Halbert L. (2014). *The Financialization of Urban Development: Projects, Concepts, Processes, and Implications*. Document de travail du LATTS - Working Paper, n° 14-04, December 2014.
- Guironnet A., Halbert L. (2023). *L'empire urbain de la finance. Pouvoirs et inégalités dans le capitalisme de gestion d'actifs*. Paris: Éditions Amsterdam.
- Guttentag D.A., Smith S.L.J. (2017). Assessing Airbnb as a disruptive innovation relative to hotels: Substitution and comparative performance expectations. *International Journal of Hospitality Management* 64: 1-10. doi: 10.1016/j.ijhm.2017.02.003.
- Halbert L., Attuyer K. (2016). Introduction: The financialisation of urban production: conditions, mediations and transformations. *Urban Studies*, 53(7): 1347-1361. doi: 10.1177/00420980166354.
- Harvey D. (1978). The urban process under capitalism: A framework for analysis. *International Journal of Urban and Regional Research*, 2: 101-131.
- Harvey D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism: The transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler*, 71(1): 3-17. doi: 10.2307/490503.
- Harvey D. (2001). Globalization and the Spatial Fix. *Geographische Revue*, 2: 22-30.
- Harvey D. (2006). *The Limits to Capital*. New York: Verso Books.
- Harvey D. (2012). The urban roots of financial crises: reclaiming the city for anti-capitalist struggle. *Socialist Register*, 48.
- Heslop J., Chambers J., Maloney J., Spurgeon G., Swainston H., Woodall H. (2023). Re-contextualising purpose-built student accommodation in secondary cities: The role of planning policy, consultation and economic need during austerity. *Urban Studies*, 60(5): 923-940. doi: 10.1177/00420980221121569.
- Hoolachan J., McKee K., Moore T., Soaita A.M. (2017). 'Generation rent' and the ability to 'settle down': economic and geographical variation in young people's housing transitions. *Journal of Youth Studies*, 20:1, 63-78. doi: 10.1080/13676261.2016.1184241.
- Jordà O., Schularick M., Taylor A.M. (2014). The great mortgaging: Housing Finance, Crises and Business Cycles. *Economic Policy*, 31(85): 107-152. doi: 10.3386/w20501.
- Jover J., Cocola-Gant A. (2022). The Political Economy of Housing Investment in the Short-Term Rental Market: Insights from Urban Portugal. *Antipode*, 55(1): 134-155. doi: 10.1111/anti.12881.
- Kaika M., Ruggiero L. (2016). Land financialization as a lived process: The transformation of Milan's Bicocca by Pirelli. *European Urban and Regional Studies*, 23(1): 3-22. doi: 10.1177/09697764134841.
- Kantor P., Savitch H.V., Vicari V. (1997) The political economy of urban regimes: A comparative perspective. *Urban Affairs Review*, 3(3): 348-377. doi: 10.1177/096977641348416.
- Lake R.W. (2015). The financialization of urban policy in the age of Obama. *Journal of Urban Affairs*, 37(1): 75-78. doi: 10.1111/juaf.12167.
- Lauermann J. (2018). Municipal Statecraft: Revisiting the Geographies of the Entrepreneurial City. *Progress in Human Geography*, 42 (2): 205-24. doi: 10.1177/0309132516673240.
- Le Galès P. (2006). *Le città europee: società urbane, globalizzazione, governo locale*. Bologna: il Mulino.
- Lefebvre H. (1974). *La production de l'espace*. Paris: Anthropos.
- Lofranco Z., Zanotelli F (2022). La finanziaizzazione della città: spazi di rendita e di relazione a confronto. *Meridiana*, 103: 19-33. doi:10.23744/4549.
- Logan J.R., Molotch H. (1987). *Urban Fortunes: The Political Economy of Place*. Berkley: University of California Press.

- Madden D., Marcuse P. (2016). *In Defense of Housing: The Politics of Crisis*. London: Verso Books.
- Martin R. (2002). *Financialization of Daily Life*. Philadelphia: Temple University Press.
- Molotch H. (1976). The City as A Growth Machine: Toward a Political Economy of Place. *American Journal of Sociology*, 82: 309-332.
- Mosciaro M. (2020). Selling Milan in pieces: The finance-led production of urban space. *European Planning Studies*, 29(1): 201-218. doi: 10.1080/09654313.2020.1735309.
- Moulaert F., Rodriguez A., Swingedouw E. (2003) (eds.). *The Globalised City: Economic Restructuring and Social Polarization in European Cities*. Oxford: Oxford University Press.
- Mugnano S., Costarelli I., Giannotti Mura C.L. (2024). L'abitare studentesco nel vortice della Milano attrattiva. *Sociologia urbana e rurale*, 134/Suppl.: 96-120. doi: 10.3280/SUR2024-134-S006.
- Nethercote M. (2020). Build-to-rent and the financialization of rental housing: Future research directions. *Housing Studies*, 35(5): 839-874. doi: 10.1080/02673037.2019.1636938.
- Newell G., Marzuki J.B. (2018). The emergence of student accommodation as an institutionalised property sector. *Journal Of Property Investment And Finance*, 36(6): 523-538. doi: 10.1108/JPIF-01-2018-0007.
- O'Brien P., O'Neill P., Pike A. (2019). Funding, financing and governing urban infrastructures. *Urban Studies*, 56(7): 1291-1303. doi: 10.1177/0042098018824014.
- Oxenaar M., Conte V., Aalbers M.B. (2024). Ordinary financialisation in Brussels: Institutional investment in niche rental housing markets. *European Urban and Regional Studies*. doi: 10.1177/09697764241294179.
- Özogul S., Tasan-Kok T. (2020). One and the same? A systematic literature review of residential property investor types. *Journal of Planning Literature*, 35(4): 475-494. doi: 10.1177/088541222094491.
- Paccoud A. (2017). Buy-to-let gentrification: Extending social change through tenure shifts. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 49(4): 839-856. doi: 10.1177/0308518X16679406.
- Peck J., Whiteside H. (2016). Financializing Detroit. *Economic Geography*, 92(3): 235-268. doi: 10.1080/00130095.2015.1116369.
- Petrillo A. (2023). Il ritorno della questione della casa in Europa. *Sociologia urbana e rurale*, 131: 7-21. doi: 10.3280/SUR2023-131001.
- Pichierri A. (2002). *La regolazione dei sistemi locali. Attori, strategie, strutture*. Bologna: il Mulino.
- Piselli F., Burroni L., Ramella F., Trigilia C. (2009). *Città metropolitane e politiche urbane*. Firenze: Firenze University Press.
- Portelli S., Rossomando L., Tozzi L. (2023). *Le nuove recinzioni. Città, finanza e impoverimento degli abitanti*. Roma: Carrocci.
- Revington N., August M. (2020). Making a market for itself: the emergent financialization of student housing in Canada. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(5): 856-877. doi: 10.1177/0308518X19884577.
- Revington N., Benhocine C. (2023). Financializing Through Crisis? Student Housing and Studentification During the Covid-19 Pandemic and Beyond. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* 114(5): 415-430. doi: 10.1111/tesg.12549.
- Rolnik R. (2019). *Urban Warfare: Housing under the Empire of Finance*. London: Verso Books.
- Ronald R. (2008). *The Ideology of Home Ownership*. London: Palgrave Macmillan.

- Salento A. (2013). Finanziarizzazione delle imprese e shareholder value in Italia. Un'analisi sociologica. *Stato e Mercato*, 1: 95-128. doi: 10.1425/73010.
- Salento A., Masino G. (2013). *La fabbrica in crisi. Finanziarizzazione delle imprese e declino del lavoro*. Roma: Carrocci.
- Salerno G.M., Russo A.P. (2020). Venice as a short-term city. Between global trends and local lock-ins. *Journal of Sustainable Tourism*, 30(5): 1040-1059. doi: 10.1080/09669582.2020.1860068.
- Sanderson D., Özogul S. (2022). Key investors and their strategies in the expansion of European student housing investment. *Journal of Property Research*, 39(2): 170-196. doi: 10.1080/09599916.2021.1993315.
- Sassen S. (2015). *Espulsioni. Brutalità e complessità nell'economia globale*. Bologna: il Mulino.
- Savini F., Aalbers M.B. (2016). The de-contextualisation of land use planning through financialisation: Urban redevelopment in Milan. *European Urban and Regional Studies*, 23(4): 878-894. doi: 10.1177/0969776415585887.
- Savitch H.V., Kantor P. (2002). *Cities in the International Marketplace*. Princeton-Oxford: Princeton University Press.
- Scott A.J., Storper M. (2014). The Nature of Cities: The Scope and Limits of Urban Theory. *International Journal of Urban and Regional Research*, 39: 1-15. doi: 10.1111/1468-2427.12134.
- Semi G., Tonetta M. (2021). Marginal hosts: Short-term rental suppliers in Turin, Italy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7): 1630-1651. doi: 10.1177/0308518X20912435.
- Sequera J., Nofre J. (2018). Shaken, not stirred: New debates on touristification and the limits of gentrification. *CITY: Analysis of Urban Trends, Culture, Theory, Policy, Action*, 22(5-6): 843-855. doi: 10.1080/13604813.2018.1548819.
- Sigler T., Wachsmuth D. (2020). New directions in transnational gentrification: Tourism-led, state-led, and lifestyle-led urban transformations. *Urban Studies*, 57(15): 3190-3201. doi: 10.1177/0042098020944041.
- Stone C.N. (1993). Urban regimes and the capacity to govern: A political economy approach. *Journal of Urban Affairs*, 15(1): 128. doi: 10.1111/j.1467-9906.1993.tb00300.x.
- Swyngedouw E., Moulaert F., Rodriguez A. (2002). Neoliberal urbanization in Europe: Large-scale urban development project and the new urban policy. *Antipode*, 34(3): 542-577. doi: 10.1111/1467-8330.00254.
- Tulumello S., Allegretti G. (2021). Articulating urban change in Southern Europe: Gentrification, touristification and financialisation in Mouraria, Lisbon. *European Urban and Regional Studies*, 28(2): 112-132. doi: 10.1177/0969776420963381
- Tulumello S., Dagkouli-Kyriakoglou D. (2021). *Financialization of housing in Europe: Policy Analysis and recommendations. Final report*. Project commissioned by the European Parliament, office of MEP José Gusmão (group The Left in the European Parliament).
- Van Loon J., Aalbers M.B. (2017). How real estate become "just another asset class": the financialization of the investment strategies of Dutch institutional investors. *European Planning Studies*, 25(2): 221-240. doi: 10.1080/09654313.2016.1277693.
- Vicari S., Molotch H. (1990). Building Milan: Alternative machines of growth. *International Journal of Urban and Regional Research*, 14(4): 602-624. doi: 10.1111/j.1468-2427.1990.tb00159.x
- Wachsmuth D., Weisler A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6): 1147-1170. doi: 10.1177/0308518X18778.

- Waldron R. (2024). Responding to housing precarity: The coping strategies of generation rent. *Housing Studies*, 39(1): 124-145. doi: 10.1080/02673037.2021.2022606.
- Weber R. (2010). Selling city futures: The financialization of urban redevelopment policy. *Economic Geography*, 86(3): 251-274. doi: 10.1111/j.1944-8287.2010.01077.x.
- Wijburg G., Aalbers M.B., Heeg S. (2018). The financialisation of rental housing 2.0: Realising housing into the privatised mainstream of capital accumulation. *Antipode* 50(4): 1098-1119. doi: 10.1111/anti.12382.
- Wijburg G., Aalbers M.B., Conte V., Stoffelen A. (2024). Tourism-led rentier capitalism: Financialisation and tourism property investment in the Global North and South. *Antipode*, 56(2): 715-737. doi: 10.1111/anti.12989.
- Williams K. (2000). From shareholder value to present day capitalism. *Economy and Society*, 29: 1-12. doi: 10.1080/030851400360532.