

Vivere nella Città Eterna!

➤ E se l'abitare
temporaneo
fosse progettato
come una casa
per la vita?

= il prisma =
DESIGN HUMAN LIFE

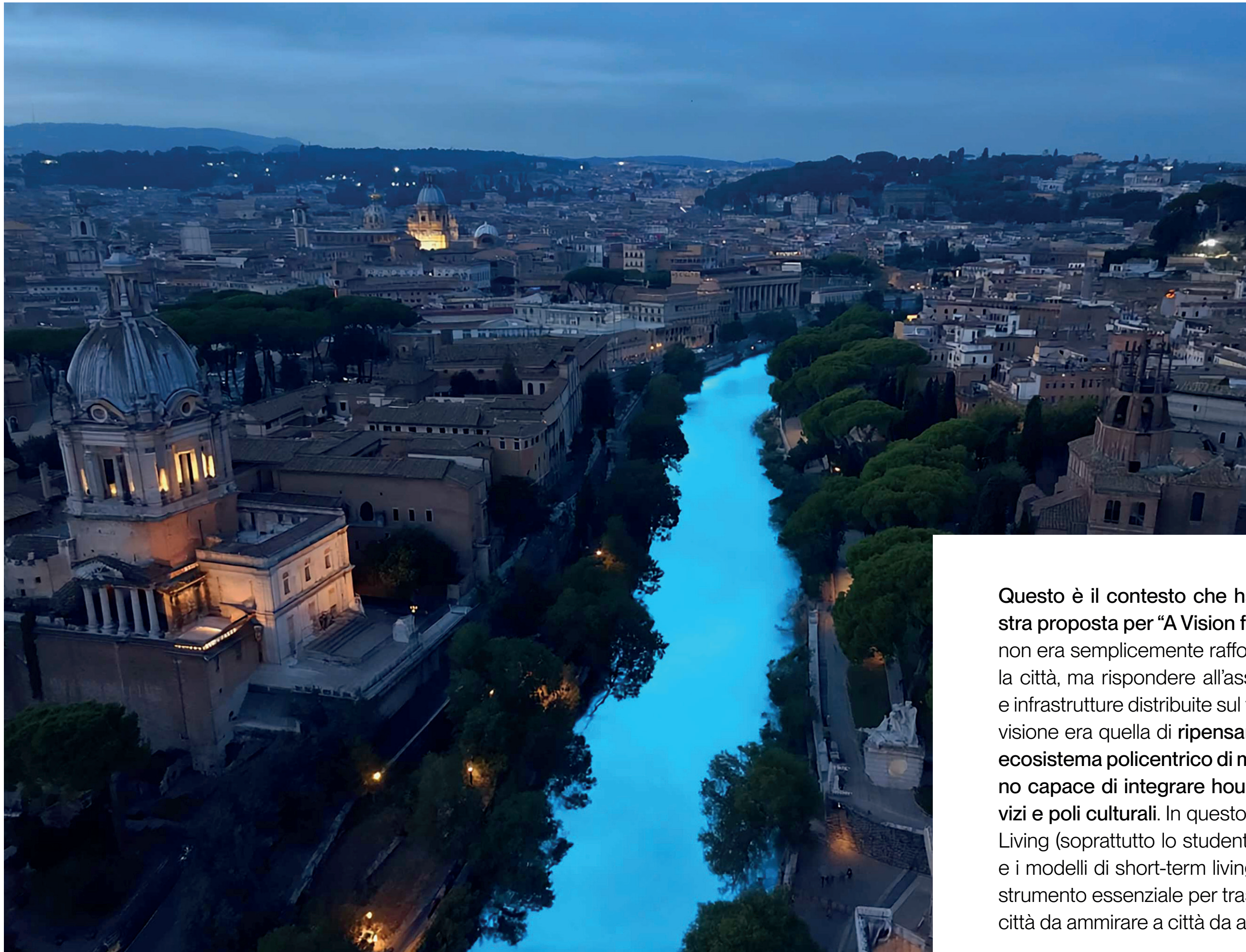
➤ Contesto e sfida

Roma è la città più grande d'Italia, con circa 2,8 milioni di abitanti distribuiti su un territorio più esteso della somma di Milano, Napoli e Torino. Il suo centro storico, con meno di 22.527 residenti permanenti (Comune di Roma, 2025), **attrae un numero impressionante di turisti**: nel 2024 la città ha registrato un record storico di 22,2 milioni di arrivi (Turismo Roma, 2024), con una permanenza media di 4 notti, in crescita rispetto alle circa 2,5 notti del periodo pre-Covid. Questo **squilibrio tra flussi turistici di breve periodo e residenze a lungo termine** mette sotto pressione il mercato immobiliare e rischia di trasformare molti quartieri in “dormitori” anziché comunità attive.

Al contempo, **Roma si distingue come uno dei più grandi poli accademici d'Europa**, con oltre **336.000 studenti iscritti** nell'anno accademico 2023/2024, significativamente più dei 210.822 di Milano (Comune di Roma, 2025). Questi studenti sono distribuiti tra 17 università e istituti di alta formazione. **Nonostante ciò, studenti, giovani professionisti e ricercatori affrontano una cronica carenza di soluzioni abitative accessibili e ben collegate**, che spesso li costringe a **soluzioni temporanee o insicure**.

Scritto da:

Samantha Tesluk, Strategist Il Prisma



Questo è il contesto che ha plasmato la nostra proposta per “A Vision for Rome”. La sfida non era semplicemente rafforzare l’identità della città, ma rispondere all’assenza di abitazioni e infrastrutture distribuite sul territorio. La nostra visione era quella di **ripensare Roma come un ecosistema policentrico di microcentro, ognuno capace di integrare housing adattivo, servizi e poli culturali**. In questo quadro, lo Shared Living (soprattutto lo student housing, co-living e i modelli di short-term living) è emerso come strumento essenziale per trasformare Roma da città da ammirare a città da abitare.

➤ Progettare il senso di appartenenza



Le città prosperano quando le persone si sentono parte di esse, eppure troppo spesso la vita urbana genera distanza. Costi in aumento, quartieri frammentati e isolamento sociale fanno sentire i residenti ospiti piuttosto che partecipanti nella propria città. A questo si aggiunge la **crescita delle soluzioni di short-term living**, dai contratti temporanei ai soggiorni transitori degli studenti, che rende **ancora più difficile progettare il senso di appartenenza**.

Nella nostra proposta per Roma, abbiamo affrontato questa sfida immaginando la città come un ecosistema policentrico di microcentri radicati nelle vocazioni locali. Al cuore di questa visione c'erano modelli di Shared Living come lo student housing, co-living e lo short-term living dedicato a studenti e giovani professionisti in cerca di soluzioni abitative accessibili e flessibili.

Lo Shared Living non è soltanto una risposta alle carenze abitative o alle pressioni economiche, ma un modo di progettare per la vita umana. Creando spazi in cui i residenti condividono risorse, esperienze e storie, lo Shared Living alimenta **comunità inclusive, resilienti e connesse**. Una cucina o una sala comune non sono mai semplicemente funzionali: sono i luoghi in cui i vicini si incontrano, **le reti si formano e nasce il senso di appartenenza**.

Questo paper esplora come il nostro framework NWL (New Ways of Living) Shared Living abbia guidato la nostra proposta e perché **continua ad essere rilevante, dato che le città cercano di conciliare crescita e umanità**. Lo Shared Living, insieme allo short-term living, dimostra che il modo in cui progettiamo le case è anche il modo in cui progettiamo le città, plasmando non solo il modo in cui le persone vivono, ma anche come prosperano.

➤ Shared Living a Roma:

dalla tipologia alla visione urbana

In “A Vision for Rome”, lo Shared Living è stato il meccanismo che ha permesso ai nuovi micro-centri di prosperare. Abbiamo proposto progetti di student housing che **valorizzassero l’eccezionale rete universitaria di Roma, rendendo gli studenti in cittadini attivi invece che visitatori temporanei**. Parallelamente, il **co-living** offriva a giovani professionisti e creativi soluzioni abitative accessibili e flessibili, capaci di **stimolare collaborazione e scambio**.

I modelli di **short-term living**, invece, fornivano soluzioni adattive per chi arrivava in città per studio, ricerca o lavoro temporaneo, garantendo che **anche le popolazioni transitorie potessero trovare connessione anziché isolamento**.

Insieme, **questi modelli hanno affrontato le sfide di accessibilità economica**, rafforzato l’identità locale e **creato il collante sociale che ha trasformato i microcentri in vere comunità**. Nella nostra visione, lo Shared Living non è stato solo una tipologia abitativa, ma **una strategia per rendere la città più inclusiva, attraente e resiliente**: una capitale degna di essere scelta.





➤ Shared Living: condivisione, cura e appartenenza

Keywords:
comunità e praticità

Modello di sviluppo:
Build-to-Rent (B2R), per abitazioni
flessibili a medio termine

Pubblico:
Persone aperte a vivere negli spa-
zi condivisi, social living, comunità
orientate all'accessibilità economica

I bisogni degli studenti e dei giovani professionisti sono stati il vero punto di partenza della nostra proposta. Creando poli universitari diffusi e comunità di Shared Living distribuite sul territorio, abbiamo immaginato nuove centralità capaci di riequilibrare la crescita e rafforzare i quartieri. Agire "in piccolo" (attraverso interventi abitativi mirati) diventa un modo per guarire la città nel suo insieme.

La nostra tipologia NWL Shared Living cattura lo spirito della collettività e della convenienza. È pensata per individui e gruppi aperti alla condivisione, all'adattamento e all'interazione quotidiana. Questi spazi rispondono a esigenze pratiche come l'accessibilità economica, la flessibilità e abitazioni a medio termine, affrontando al contempo una sfida culturale più profonda: l'aumento della solitudine e della disconnessione nelle città.

Lo Shared Living riposiziona l'abitare come luogo non solo dove soggiornare, ma dove appartenere. Combinando stanze private con cucine condivise, spazi comuni e aree di socializzazione, incoraggia l'interazione e il sostegno reciproco. Per le nuove generazioni offre **uno stile di vita che valorizza l'esperienza rispetto alla proprietà**. Per i senior, **garantisce dignità e compagnia**. Per studenti e professionisti, crea **hub vivaci di scambio e crescita**.

➤ Sottotipologie dello Shared Living

- **Student housing:** Radica i distretti educativi come nodi urbani attivi. Trasforma le università in poli di cultura e innovazione, offrendo agli studenti abitazioni accessibili e comunitarie.
- **Co-living:** Offre a giovani professionisti e creativi soluzioni abitative flessibili e convenienti che stimolano collaborazione, esperienze condivise e nuove reti.
- **Short-term living:** Propone soluzioni abitative adatte per studenti, ricercatori e professionisti temporanei, garantendo che la mobilità non significhi disconnessione.
- **Edifici mixed-use:** Combinano funzioni abitative, lavorative e ricreative in ambienti dinamici che riducono gli spostamenti e aumentano la comodità.
- **Senior housing:** Reinterpreta l'invecchiamento con dignità, autonomia e inclusione sociale, promuovendo connessioni intergenerazionali e supporto reciproco.

➤ Shared Living come infrastruttura sociale

Lo Shared Living trasforma l'abitare in un'infrastruttura sociale, in cui cucine, spazi studio e aree comuni diventano catalizzatori di fiducia e collaborazione. Si espande verso l'esterno, trasformando edifici in comunità e comunità in città più vivibili.

La nostra proposta ha utilizzato lo Shared Living come ponte tra il patrimonio storico e il futuro della città. Integrando student housing, co-living e short-term living all'interno dei microcentri adattivi, abbiamo dimostrato come Roma possa attrarre e trattenere residenti, nutrire la vita locale e generare valore per stakeholder pubblici e privati.

Di fronte alle pressioni legate all'accessibilità, ai cambiamenti demografici e ai nuovi stili di vita, lo Shared Living offre una soluzione scalabile e profondamente umana. Dimostra che quando progettiamo per la connessione, costruiamo città destinate a durare.





Conclusione: Il potere collettivo dello Shared Living

Lo Shared Living dimostra come gli spazi più intimi possano **innescare cambiamenti collettivi**. Attorno a un tavolo in cucina, i vicini si incontrano. In una residenza studentesca, la cultura prende radici. Nel co-living, le reti crescono e si estendono alla città più ampia. Nello short-term living, anche soggiorni temporanei diventano **occasioni per sentirsi parte di qualcosa di più grande**.

Integrando la dimensione collettiva nell'abitare, creiamo non solo case migliori, ma città più forti. Lo Shared Living è al contempo una strategia per l'accessibilità, uno strumento di inclusione e una visione di vivibilità. Il nostro framework NWL incarna la nostra etica di progettare per la vita umana, **oltre il vivere: condivisione, cura e appartenenza**.

➤ Contatti

Per maggiori informazioni, si prega di contattare:

Michela Lucariello, Sales Leader Cityscape

mlucariello@ilprisma.com