

MARK UP COPERTINA

giugno
2014

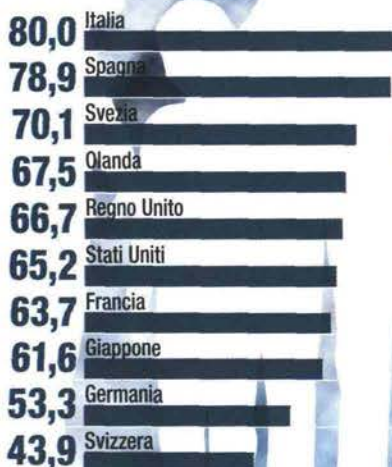
Urbanistica

Gentrificazione all'italiana

Roberto Pacifico e Gino Pagliuca
 twitter @RobertoPacifico3
 twitter @ginoPagliuca

Un fenomeno che da noi deve fare i conti con le peculiarità del nostro mercato; ma anche nella penisola il retail è protagonista

La percentuale di famiglie proprietarie di casa



Elaborazione su dati Eurostat e fonti varie

→ Coniato dalla sociologa tedesca (in seguito naturalizzata inglese) Ruth Glass nel 1964 per descrivere i cambiamenti nella struttura sociale di alcuni quartieri di Londra, il termine "gentrification" è ormai entrato a pieno titolo negli studi sulle riqualificazioni urbane. Anche se questo fenomeno è accompagnato da una notevole pluralità di definizioni e interpretazioni, si può dire con relativa certezza che la "gentrificazione" (se vogliamo mantenere questo brutto calco dall'inglese) si trova al confine tra sociologia e urbanistica; e spesso è più inerente alla prima che alla seconda.

Molte città europee hanno quartieri degradati, eppure ricchi d'identità e di sto-

ria: entrati in crisi, a causa di molteplici fattori spesso derivanti dalla recessione economica, a un certo punto evidenziano segni di rigenerazione, sostituzione funzionale, spontaneo recupero edilizio. I ceti popolari a poco a poco cedono il posto a una popolazione più giovane, acculturata e benestante. Così è cominciato il fenomeno della "gentrification" soprattutto nel mondo anglosassone e americano.

Purtroppo la "gentrificazione" è spesso il risultato di riqualificazioni urbanistiche (si veda <http://www.linkiesta.it/gentrification>) che comportano abbattimenti di interi edifici, sfratti forzati, snaturamento dell'identità storica di un quartiere. In Europa (e in particolare in Ita-

Opinioni

Mario Breglia Presidente Scenari Immobiliari

In Italia non si può parlare di gentrificazione in senso stretto; ci sono piuttosto quartieri popolari che con il tempo cambiano pelle e così vari ceti sociali si sovrappongono. A Roma è il caso della Garbatella o di Testaccio, a Milano dell'Isola. Nel nostro Paese la proprietà immobiliare è diffusa e laddove ci sono edifici anche degradati, ma a proprietà divisa, è impensabile il loro abbattimento. E anche dove ci sono larghe fasce di inquinato. Come succede nel centro storico di Roma, quasi sempre gli immobili sono di proprietà di enti statali od ecclesiastici non interessati a una gestione speculativa dell'immobile.



Savino Natalicchio Head of Retail Division Reag

Il processo di trasformazione in Italia riguarda soprattutto le aree un tempo destinate alla produzione e quindi soprattutto le città del cosiddetto triangolo industriale. A Milano penso a che cosa è successo in un'area come quella attorno a via Tortona, oggi cuore del design italiano, o allo sviluppo del Vigentino, tra lo Scalo Romana e via Ripamonti. Milano è anche l'unica città italiana dove abbia preso piede il fenomeno dei loft, abitata in aree ex operaie da giovani famiglie di ceto medio alto; oggi però la domanda si è fermata, sia per la crisi del mercato immobiliare sia per l'assenza di chiarezza sulle norme edilizie in materia.



Luca Tamini Docente Politecnico Milano

Dalla letteratura specialistica e dai casi di studio più significativi emerge con forza la complementarità tra i diversi elementi di rigenerazione urbana: l'integrazione sociale e spaziale delle comunità insediate, la presenza di un'offerta di strutture e servizi urbani flessibili, la qualità architettonica e urbanistica, la sostituzione insediativa, la rilevanza pubblica dei servizi commerciali urbani, la regia e la gestione coordinata e unitaria degli aggregati di offerta. Occorre quindi una regia condivisa pubblico-privato, soprattutto nel caso di importanti progetti di riqualificazione urbana che allacciano la comunicazione fra diversi quartieri.



lia) questi estremi hanno scarse possibilità di verificarsi per via dell'elevatissima incidenza della proprietà immobiliare in ambito residenziale (vedi grafico a fianco).

In non pochi casi i drastici interventi decretati dalle autorità locali in alcune grandi città europee (ad esempio, Amburgo, Berlino, Parigi) sono stati resi necessari da esigenze di sicurezza e igiene pubbliche. Un caso esemplare, per rimanere nei confini nazionali, è l'abbattimento dell'edificio, per anni abusivamente occupato (con tutti i rischi connessi alla sicurezza degli inquilini e degli abitanti del quartiere), in pieno centro direzionale di Milano (via Adda-via Cornalia), proprio a fianco del

grattacielo Telecom, e quindi a ridosso dell'area Varesine dove oggi svettano i grattacieli Hines.

I rischi che si ripetano situazioni di questo genere non sono poi così bassi in Italia, Paese che pullula non solo di aree ed edifici industriali dismessi e abbandonati, ma anche di numerosissimi stabili civili che, pur in pieno centro, hanno grossi problemi di degrado anche antropico, ubicati in zone centrali con caratteristiche storico-urbanistiche particolari e "identitarie", come i "carruggi" di Genova, nella zona Porto: in anni passati erano zone ad alto rischio; oggi, e a partire dalle Colombiadi, notevolmente migliorati e "gentrificati".

Fenomeni spontanei ma guidati

Come sostiene anche l'architetto Stefano Boeri (vedi intervista), la gentrificazione è un processo in larga parte spontaneo, ma che non esclude il ruolo decisivo e catalizzante degli interventi urbanistici di ambito locale e mirato (ristrutturazioni, opere di arredo pubblico e segnaletica, apertura di servizi pubblici come biblioteche e teatri, ecc.) o di respiro urbanistico più ampio (programmazione) che possono creare fattori incentivanti al decollo.

Una cosa è certa: è opinione comune che la presenza di una certa microcriminalità (soprattutto quella legata allo spaccio di droghe) freni il processo di miglioramento complessivo della qua-

MARKUP COPERTINA

giugno
2014

Urbanistica

all'estero...

Berlino



Le zone povere attraggono artisti che vogliono spendere poco per i loro atelier e le abitazioni, la zona diventa attrattiva grazie agli artisti, aumenta di valore, vengono a viverci persone più ricche, si fanno investimenti di riqualificazione ambientale e strutturale dell'area, gli affitti diventano troppo cari, il valore delle case aumenta, i poveri le vendono, gli artisti si trasferiscono da un'altra parte (non tutti, ma molti) e la zona si è riqualificata. L'intero processo richiede da 10-15 anni.

- **Prenzlauer Berg** a nord del centro cittadino, dove la gentrificazione è ormai completata;
- **Wedding** distretto a nord-ovest del centro verso l'aeroporto di Tegel, dove il processo è iniziato da un paio di anni.

Londra



La ristrutturazione dei Docks a Londra, voluta da Margaret Thatcher negli anni Ottanta, e sviluppata nel decennio successivo, è uno dei casi da manuale, forse il più rappresentativo di "gentrification". Comprende diversi quartieri dell'East End londinese, compreso White Chapel e la Pool of London, quella mega ansa a ferro di cavallo che il Tamigi fa nei pressi di Tower Bridge. Boroughs compresi nei Docklands: Tower Hamlets, Greenwich, Lewisham, Southwark, Newham.

- **Canary Wharf** è il simbolo della complessa ristrutturazione dei Docks
- **Shoreditch** Boxpark e i suoi "pop-up store" è diventato un riferimento di questo quartiere a nord di Londra, giudicato oggi il più "cool" di Londra.

lità urbana locale che avvantaggerebbe tutti gli abitanti, storici e nuovi, del quartiere.

Di fattori sociali e culturali che inibiscono o, al contrario, incentivano i trasferimenti e la valorizzazione di quartieri sulla via dell'obsolescenza tratta anche uno dei libri più recenti dedicato al tema (a cura di Lidia Diappi, "Rigenerazione urbana e ricambio sociale. Gentrification in atto nei quartieri storici italiani", **Franco Angeli**). Gli autori prendono in esame quattro quartieri storici di città italiane (Quadrilatero Romano a Torino, Isola a Milano, Piazza delle Erbe a Genova e Santa Croce a Firenze) per descrivere il profilo dei

nuovi abitanti, i motivi alla base delle scelte insediative, le condizioni dell'impianto urbano che possono condizionare l'avvio di processi spontanei di riqualificazione.

Retail: funzione aggregante Nei processi di gentrificazione il retail, inteso come complesso di attività di vendita al dettaglio che va dal negozio tradizionale al supermercato o alla grande superficie specializzata, ha un ruolo determinante nella qualificazione dell'offerta e nella caratterizzazione di essa. Bisogna distinguere tra nuove riqualificazioni e gentrificazione spontanea di quartiere senza nuovi progetti urbanisti-

ci; nel primo caso la grande distribuzione svolge una funzione trainante: pensiamo a Esselunga che apre i suoi superstore sempre più preferibilmente nella cornice di riqualificazioni urbanistiche ed ex industriali (es. i superstore di Milano-Piazza Gae Aulenti, Milano-Vittoria e Milano Ripamonti nell'ex area Iveco) o in quartieri prossimi al rilancio rivalutabili come Quarto Oggiaro che ha grandi potenzialità, a dispetto dell'immagine sinistra che i fatti di cronaca nera hanno contribuito a diffondere. Due esempi europei in ambito retail sono il centro commerciale Alexa a Berlino, a pochi passi da Potsdamer e Alexander Platz, due piazze (soprattutto

New York



Il declino del Meatpacking District iniziò intorno al 1960, contestualmente al declino delle attività legate al lavoro e al confezionamento della carne. Negli anni 80, il quartiere si fa la nomea di centro per lo spaccio di droga e prostituzione. Nella zona industriale, ormai spopolata, cominciarono a spuntare molti night club come Mineshaft e Hellfire. Cambio di marcia a fine anni 90, con l'arrivo della stilista Diane von Furstenberg, cui via via si aggiungono altre griffe del lusso da Alexander McQueen a Loubutin e prestigiosi hotel come il Gansevoort.

- **Food** Non è un caso che a pochi passi dal Meatpack sia approdato a fine anni 90 il Chelsea Market, una food court urbana che ospita 35 insegne, tra cui il ristorante Giovanni Rana. Diventata ormai meta turistica, dal Chelsea Market passano 6 ml persone ogni anno.

Stoccolma



Fino all'inizio del XVII secolo, Södermalm era zona rurale e agricola: poi vennero sviluppate le prime aree urbane, con abitazioni per le classi meno abbienti, come le piccole case rosse ancora visibili nella zona nordest, e case per le vacanze estive delle famiglie più ricche, come il padiglione di Emanuel Swedenborg. L'urbanizzazione della zona si è avuta solo a inizio del XX secolo. La domanda di abitazioni e l'imborghesimento delle zone centrali rendono costoso l'acquisto di appartamenti in questo quartiere: una volta distretto operaio, ora per privilegiati.

- **Eriksdal** L'urbanizzazione totale della zona si è avuta solo a inizio XX secolo, anche se restano alcuni scorci come i piccoli lotti che si arrampicano sui pendii di Eriksdal. Södermalm è stata a lungo un'area povera, proletaria, al limite dello slum.

esempi dal mondo

la prima) gentrificate; e Ikea progettato ad Amburgo, nel quartiere Frappant. Tornando in Italia, Freccia Rossa, centro commerciale sviluppato su una delle più grandi aree ex industriali del Nord e immediatamente contiguo al centro storico di Brescia.

Integrazione e melting pot Per gentrification (dall'inglese "gentry" "nobiltà minore") s'intende il progressivo imborghesimento di un quartiere popolare generato dalla sostituzione socio-economica degli abitanti originari. Gli attori principali e originari di questo fenomeno sono in realtà spesso una nicchia della borghesia, quella degli

artisti e delle persone che afferiscono a mondo dell'espressione e della comunicazione, gli unici dotati di sufficiente apertura mentale e coraggio da avventurarsi in quartieri non tanto decadenti e decaduti (il che sarebbe pure motivo di fascino e attrazione) ma degradati antropologicamente. La media borghesia (soprattutto italiana) ha poco a che fare in realtà con la gentrification, almeno nell'origine storica; e in generale (e non solo su un piano astratto) gli artisti e una certa parte di intellettuali sono gli attori più adatti a tracciare quel solco di integrazione delle diversità, di multiculturalismo e multietnicità sul quale dovrà muoversi la gentrificazione.

...e in Italia

ex aree industriali

Milano, Firenze



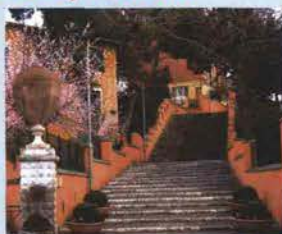
In largo Isarco, tra viale Ripamonti e corso Lodi, sorgerà il museo della Fondazione Prada a cura dell'architetto Rem Koolhaas, grande progetto di riqualificazione di alcuni edifici industriali degli anni Dieci e da anni in stato di degrado. La grande area urbana che converge su via Ripamonti, corso Lodi e via Ortles, è teatro di grandi trasformazioni urbanistiche e sociali.



• **Novoli** Zona a nord-ovest di Firenze vicino al centro con riqualificazioni sull'ex stabilimento Fiat. Vi si è insediato un Coop.fi

• **Bicocca-Greco** Ex quartiere operaio: oggi abitato dalla classe media. Grazie anche alle strutture pubbliche e private: Università, Teatro, metropolitana, centro commerciale Sarca (Coop) e due multiplex.

Genova, Roma



Roma (foto in basso, un particolare del quartiere Garbatella) e Genova sono ricche, nei loro centri urbani, di quartieri storici e popolari nel senso più genuino e tradizionale del termine, che si sono rivalutati e sono oggi "ciblée" dalla media borghesia.



• **Garbatella a Roma**, costruito in epoca fascista, vicino la stazione Ostiense (dove ha aperto Eataly) è un quartiere nato per gli operai e oggi tra i più ricercati da un ceto fatto prevalentemente da professionisti.

• **Piazza delle Erbe** a Genova è uno dei casi più interessanti di riqualificazione spontanea di un quartiere centralissimo, tra Piazza de Ferrari Palazzo Ducale e i carruggi che scendono verso la zona Porto

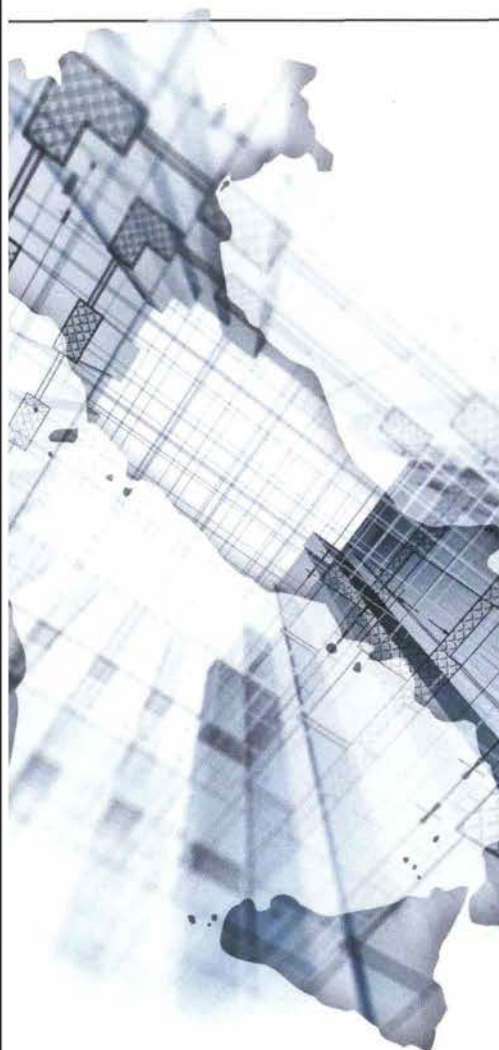
ex quartieri popolari

I lati negativi

Secondo una delle definizioni tradizionali la "gentrification" indica quel fenomeno sociale, economico e culturale per cui un quartiere cittadino, generalmente centrale (ma non necessariamente) abitato, nella migliore delle ipotesi, dalle classi lavoratrici (working class) e in generale da ceti a basso reddito, si trasforma in zona d'elezione per le classi medie o di tenore economico più elevato. Le opere urbanistico-edilizie che contribuiscono alla riqualificazione generare aumenti dei valori immobiliari che provocano l'espulsione dei meno abbienti. Sostituzione ed espulsione sociale: due conseguenze da scongiurare; e che invece accade ancora con frequenza.

In anni recenti il fenomeno della gentrification si è diffuso a macchia d'olio in molte metropoli e non pochi studiosi lo interpretano come uno dei portati più visibili e rilevanti sul piano urbano, delle pratiche del neoliberismo. Molto spesso, nella percezione degli abitanti originari dei quartieri "gentrificati", il fenomeno ha assunto gradualmente una connotazione negativa che ha dato luogo anche a veri e propri movimenti di protesta, raccontati da documentari come "Stop Gentrification" di Seth Tobocman.

Autori come David Ley hanno evidenziato il carattere generativo di cambiamento nel sistema economico delle città



rivalutazione migrazione

Palermo, Torino



Il quartiere Brancaccio a Palermo viene indicato dagli addetti ai lavori come un esempio di riqualificazione del territorio anche grazie allo sviluppo di centri di aggregazione sociale focalizzati sul retail: in questo caso il centro commerciale Forum Palermo promosso da Multi.

• **Forum Palermo** "Brancaccio è cambiato: Forum Palermo valorizza un contesto degradato che adesso rinasce a partire dal retail - spiega Stefano Pavarini, direttore sviluppo di Multi - è la piazza che il quartiere non aveva".

• **Torino quartiere San Salvario** offre un esempio interessante di riqualificazione di un'area cittadina all'insegna della convivenza tra le diverse componenti etniche e culturali. L'architetto Stefano Boeri (si veda l'intervista) lo considera una case history da cui trarre ispirazione.

Il retail ha una funzione chiave nel più ampio processo di gentrificazione: arricchendo di servizi e qualità l'offerta del quartiere ne costituisce un fattore attrattivo supplementare

stimolato dal fenomeno della gentrification, il risultato del passaggio da una società industriale a una post-industriale. Secondo un'altra scuola di pensiero (Neil Smith), la gentrification è il risultato di movimento di capitali, di cicli d'investimento e disinvestimento: questa definizione, più finanziaria che urbanistica, sottrae valore all'impatto determinato dalla transizione delle persone da un contesto urbano all'altro.

I veri attori del processo diventano agenzie immobiliari e speculatori che hanno tutto l'interesse a deprezzare un determinato territorio, per poi investire e rivendere gli stessi immobili ampiamente rivalutati.

Il conflitto di classe, i movimenti degli abitanti espulsi da affitti troppo alti in zone di città riqualificate, rappresentano fenomeni che hanno coinvolto molte città (negli Usa, Chicago, in Ca-

nada, Vancouver, in Europa a Berlino e in parte a Londra).

Approcci socio-culturali, invece, attribuiscono agli attori sociali il ruolo di generatori dei processi di gentrification. È la tesi della sociologa Sharon Zukin che sottolinea l'importanza della scelta dei consumi attuata dai nuovi abitanti (i "gentrifiers") attratti nei quartieri riqualificati nel processo di definizione dell'identità di un territorio: l'arrivo della classe media genera il bisogno di nuovi consumi culturali e attività ricreative: e in questa fase di rilancio il retail, i laboratori artigianali, la ristorazione, giocano un ruolo di forte attrazione e valorizzazione del contesto urbano. ←