

“Gentrification”: i casi di Firenze Genova, Milano Torino (5 dicembre 2007)

In data 5 dicembre 2007 si è svolto a Milano un Dibattito organizzato da AIM Associazione Interessi Metropolitan nel corso del quale è stato presentato il Rapporto redatto dal DIAP -Dipartimento di Architettura e Pianificazione del Politecnico di Milano- intitolato “Dinamiche di riqualificazione abitativa spontanea in quartieri storici centrali di Milano, Torino, Genova, Firenze”. Pier Giuseppe Torrani (Presidente AIM) ha aperto i lavori introducendo le finalità della Ricerca e illustrando il fenomeno di rigenerazione dei quartieri urbani. Il fatto è abbastanza recente e spontaneo ma può anche essere stato stimolato dalle esternalità generate dagli interventi urbanistici.

Il Rapporto è stato redatto da un gruppo di studio “interuniversitario” curato da Lidia Diappi. Lo Studio è stato finanziato dal MIUR Ministero Istruzione Università e Ricerca.

Lidia Diappi (Docente DIAP Politecnico di Milano) ha dichiarato che «la gentrificazione è insieme un processo di sostituzione sociale e di riqualificazione edilizia che trasforma i quartieri popolari degradati in quartieri abitati da famiglie benestanti». Il termine fu coniato per la prima volta nel 1964 dalla sociologa americana Ruth Glass. Esso deriva dal sostantivo inglese “gentry” riferito in primo luogo alla nobiltà minore e in senso lato alle persone di buona famiglia che compongono la borghesia.

Con il termine gentrificazione si è dato nome a un processo che da allora ha suscitato l’interesse degli urbanisti e degli operatori del settore. Il vocabolo è stato usato per indicare un fenomeno che dal punto di vista geografico si colloca all’interno di una metropoli in aree deprivate ma prossime al centro cittadino. Da un punto di vista sociale assume immediata rilevanza l’appartenenza di classe. Non di rado infatti accade che famiglie appartenenti alla “middle class” vadano a occupare alloggi e quartieri dai quali sono stati espulsi gruppi appartenenti alla “working class”. Da un punto di vista edilizio il processo riguarda vecchie abitazioni, in condizioni di degrado, che vengono recuperate e ammodernate dai nuovi residenti con ripercussioni evidenti sul valore immobiliare.

La Relatrice ha affermato che il termine nell’accezione odierna è indicato per designare un’ampia gamma di trasformazioni. Si può quindi definire gentrificazione ogni trasformazione urbana che presenti due (a scelta) dei seguenti caratteri: il ricambio sociale, la riqualificazione edilizia o la localizzazione centrale.

La Ricerca ha seguito un’iniziale analisi spaziale del mercato immobiliare nelle quattro città, con riferimento particolare ai fenomeni notoriamente associati alla “gentrification” : alto turnover socio- professionale, intensa attività di riqualificazione edilizia e innalzamento dei valori immobiliari.

I Ricercatori hanno individuato per ogni singola città un quartiere che presenta il processo in analisi e, successivamente, è stata svolta un'indagine diretta con questionari alla popolazione di recente insediamento. Lo Studio è stato svolto nei quartieri "Isola" di Milano, "Santa Croce" di Firenze e nei quartieri "Molo" di Genova e nel "Quadrilatero Romano" di Torino.

Il Rapporto inerente alla realtà milanese è stato redatto da Lidia Diappi, Paola Bolchi e Luca Gaeta.

Luca Gaeta (Docente Politecnico di Milano) ha presentato la gentrification del quartiere "Isola" di Milano. Il Relatore ha dichiarato che il fenomeno non è un processo recente, ma affonda le sue radici nelle lotte degli inquilini degli anni sessanta.

Il quartiere "Isola" è situato nel quadrante Nord di Milano a breve distanza dalla cinta dei Bastioni che aveva nella Milano ottocentesca la funzione di racchiudere la città. La costruzione del tracciato ferroviario avvenuta nel 1857 divide in due tronconi l'antica Via per Como. Il primo dei due a Sud della ferrovia divenne l'attuale Corso Como, mentre quello posto a Nord è l'attuale via Borsieri, ovvero l'asse del quartiere operaio segregato sui due lati dalla ferrovia.

La zona ha avuto l'identità di un quartiere popolare ricco di opifici, birrerie e vecchie osterie ("trani"). Nel corso del tempo il quartiere ha mantenuto la sua memoria, è stato interessato dal progetto di riqualificazione di Corso Como e dall'ideazione di "Città della Moda" nonché dal Piano "Garibaldi Repubblica". L'individuazione delle tipologie prevalenti dei soggetti intervistati rispetto ai modelli abitativi è avvenuta in due tempi, in base alle rielaborazioni date dalle singole risposte, e successivamente in termini analitici usando l'elaborazione con Reti Neurali RN SOM. Questa ha condotto alla formazione di una matrice che ha suddiviso il campione in un profilo caratteristico distribuendolo in base al gruppo familiare (single o bambini), alla tipologia residenziale scelta, al grado di istruzione.

Il campione per le interviste è stato suddiviso in abitanti insediati dieci anni fa e in residenti da un quinquennio. I dati presentano una notevole differenza fra le due categorie. Si possono citare ad esempio quelli riguardanti le posizioni lavorative i nuovi arrivati (2002-2007): presentano le professionalità più elevate dirigenti e professionisti, mentre sono del tutto assenti i pensionati. Il livello di istruzione conferma la disparità: la percentuale di diplomati e laureati nel primo gruppo è del 64 per cento mentre nei nuovi sale al 90 per cento. Un confronto sulla struttura per età rivela la maggiore presenza delle classi di età dai 35 ai 65 anni nel secondo gruppo e la minore presenza delle persone anziane.

Luca Gaeta ha dichiarato che la sintesi ricavata dall'esame delle interviste traccia il profilo di una "gentrification morbida", che non mette in crisi la tradizionale "mixité" del quartiere "Isola" e che consente opportunità di

alloggio a gruppi differenziati per reddito, età e livello d'istruzione, provenienza. Questo profilo differisce dalle descrizioni tipiche della gentrificazione anglosassone, che pone al centro l'espulsione dei soggetti deboli.

Il Relatore ha concluso affermando che «la varietà sociale del quartiere è ridotta da rischi di esclusione in quanto la dinamica attuale del mercato seleziona le famiglie in ingresso».

Il processo di gentrificazione che si è avuto a Genova è stato meno morbido rispetto a quello milanese e più vicino alle esperienze estere. Il caso ligure ha offerto un'interessante interrelazione anche con il ruolo svolto dalle politiche urbane ed economiche.

Francesco Gastaldi (Dipartimento Polis Università di Genova) ha illustrato la genesi del processo che ha interessato il centro storico di Genova, che è il nucleo abitativo antico più esteso d'Europa. Una sua vasta parte è racchiusa nel tratto delle cosiddette "Strade Nuove" (via Garibaldi, via Cairoli e via Balbi), dove sorgono i "Palazzi dei Rolli".

Il centro storico è stato interessato dai progetti speciali riguardanti il Vertice G8 del luglio 2001, che ha consentito operazioni di riqualificazione e manutenzione urbana ricadente su palazzi vie e spazi pubblici; c'è stato poi l'evento "Genova capitale della cultura 2004", che ha promosso interventi di manutenzione e riqualificazione urbana degli spazi pubblici, dei prospetti dei palazzi storici e il potenziamento delle funzioni museali, programmi di valorizzazione ambientale dell'area nonché il waterfront. Tutti eseguibili grazie ai contributi delle Fondazioni bancarie, degli enti Pubblici e dei privati ai sensi della Legge 166 del 2002. Si citano infine i PRUSST e i Progetti Urban I e Urban II.

Tutti questi progetti hanno trovato la loro cornice nel Piano della Città, il cui obiettivo è stato quello di governare il processo di trasformazione della metropoli mettendo a sistema i diversi strumenti e piani di settore. Esso ingloba inoltre, il Piano Operativo del Centro Storico (presentato al Consiglio Comunale, nella primavera del 2001) prevede un insieme integrato di interventi per la parte più antica e problematica della città. L'innovazione delle politiche urbane portate avanti dall'amministrazione genovese consiste nell'aver affiancato alla pianificazione tradizionale quella strategica in modo da favorire la coerenza e le sinergie fra i piani e i progetti e fra questi e le scelte politiche e economiche della città.

Il mercato immobiliare del centro storico ha avuto un aumento dei valori in coincidenza con i processi di riqualificazione. E' aumentata la richiesta di superfici a uso residenziale, in genere, comprese fra i 60 e i 70 metri quadrati. Alcuni operatori nel corso delle interviste hanno rivelato che attualmente la zona presenta una situazione di equilibrio fra domanda e offerta, rispetto al "boom" di richieste che è stato registrato nella seconda metà degli anni novanta. Si è evidenziata un'esplosione da parte del mercato

delle locazioni, però solo a uso studentesco con il relativo frazionamento dell'immobile.

Le interviste telefoniche ai residenti hanno evidenziato che il 74 per cento dei residenti è proprietario da più di cinque anni, e che il 50 per cento dei nuclei familiari è composto da due persone. Il 48 per cento proviene da un altro quartiere cittadino e il 73 per cento degli spostamenti casa lavoro avviene nell'arco temporale di venti minuti.

Il caso torinese presenta delle notevoli differenze rispetto ai due precedentemente esposti, poichè è processo di gentrificazione che può considerarsi maturo.

Rocco Curto (Preside Architettura Politecnico di Torino) ha presentato lo Studio relativo alla gentrification nel Quadrilatero Romano.

Il mercato immobiliare di Torino è caratterizzato da una dinamicità territoriale e da buone relazioni fra prezzi, qualità edilizie e architettoniche, ambientali.

I cambiamenti di strategia nel governo della città indotti dal Piano Regolatore del 1995 hanno interessato la trasformazione di più di 2 milioni di metri quadrati di aree industriali dismesse. Questa ha prodotto cambiamenti importanti proprio sul piano dei modelli abitativi e in particolare su quello della mobilità territoriale attraverso la ricostruzione del mercato delle aree semi periferiche o semicentrali. Queste evoluzioni territoriali hanno investito l'area denominata il Quadrilatero Romano.

La zona aveva la percezione di un'area marginale e degradata sia dal punto di vista sociale sia edilizio e ambientale.

Questa porzione territoriale a rischio apparentemente priva di speranze e garanzie, è stata oggetto di un radicale processo di gentrification indotto, che pare oggi concluso tanto da trovarsi in una fase matura con prospettive tutte da valutare e analizzare sul piano della loro evoluzione matura.

Il processo si può sintetizzare in quattro fasi corrispondenti ad altrettante soglie temporali.

La prima è segnata dall'iniziativa pubblico-privata di Piano di Recupero edilizio, che risale ai primi anni ottanta. Il Programma aveva come obiettivo di raggiungere tramite operazioni di riqualificazione edilizia e territoriale l'equilibrio fra unità pubbliche e private.

La seconda risale agli anni novanta e riguarda il processo di recupero di interi building da parte di promotori privati unitamente con imprese di costruzione di settore. I risultati sono stati ravvisati nella sostituzione degli abitanti originari con i nuovi soggetti proprietari, attratti sia dalla centralità ma anche dai valori culturali presenti nell'area. La dinamicità di questa fase va relazionata con l'attività di recupero di interi palazzi che vengono restaurati per poi essere frazionati e venduti.

La seconda fase si sovrappone in parte a quella della rigenerazione territoriale con un processo di rivitalizzazione basato sullo sviluppo delle attività di tendenza, studi atelier, ristoranti di moda.

Queste attività hanno di fatto garantito la valorizzazione dell'area, riducendo i rischi di marginalità e hanno fatto del Quadrilatero Romano un luogo di grande attrattività. La fase attuale è considerata matura dai ricercatori caratterizzata dalla nuova presenza di nuovi soggetti e modelli culturali con una dinamicità che in termini di ricambio sociale, è legata al titolo di godimento dell'affitto più che a quello della proprietà.

Questa ultima fase è stata colta anche dal patrimonio informativo dei dati disponibili presso l'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino OICT . Il campione usato per l'indagine statistica è stato selezionato in uno screen di 200 soggetti residenti in qualità di proprietari o affittuari residenti nell'area in esame.

I dati emersi indicano che nell'ultimo quinquennio è cambiato significativamente il profilo della popolazione. L'età media è passata dai 50,2 anni del periodo 1998-2002, ai 42,7 per cento del periodo 2003-2007. La struttura proprietaria si è rafforzata infatti il 40 per cento del campione è costituito da soggetti che accedono all' acquisto.

Si osserva però anche un aumento della domanda di locazione soprattutto da parte di giovani e studenti, i nuovi locatari passano dal 4,0 per cento delle precedenti fasi, al 29,7 per cento nella fase matura.

Il 90 per cento dell'edificato è antecedente al 1980 e più della metà ha subito ristrutturazioni, il 67,5 per cento del patrimonio è in ottimo stato.

Rocco Curto ha concluso affermando che «da quanto è emerso è possibile dichiarare che il processo di gentrificazione nell'area sia giunto a una fase matura, testimoniato dal cambiamento di struttura sociale e demografica presente nella zona».

L'ultimo caso è stato presentato da Ferdinando Semboloni (Università di Firenze) e ha interessato il processo di gentrification che si è avuto nel quartiere di Santa Croce a Firenze.

Il Centro storico di Firenze è composto dai quartieri di San Giovanni, San Lorenzo e Santa Croce, San Frediano.

Il Relatore ha dichiarato che per spiegare la concentrazione delle trasformazioni edilizie nella zona di Santa Croce le analisi sono state suddivise in due periodi, per quello risalente al 1991-2001 sono stati usati i dati censuari, per il secondo 2000- 2006 il riferimento è stato ai dati forniti dall'anagrafe del Comune. I risultati dell'indagine hanno permesso di calcolare le variazioni demografiche e sociali nel quartiere.

L'indagine è stata affinata particolarmente con l'uso dell'intervista campionaria condotta su 200 famiglie la cui caratteristica era quella di essersi trasferite nell'area individuata negli ultimi dieci anni.

I fattori principali che emergono sono: la ristrutturazione dell'immobile, la dimensione delle famiglie, la superficie dell'abitazione e il titolo di studio.

Da questa analisi viene dimostrata l'importanza delle quantità di abitazioni ristrutturate, che su tutto il campione è di circa il 42 per cento.

E' interessante notare che negli alloggi ristrutturati prevale la composizione coppie con figli con un alta istruzione e una posizione sociale elevata. La superficie media delle abitazioni restaurate è di 95 metri quadrati, per quelle in attesa di interventi di riqualificazione è di 89 metri quadrati. Fernando Semboloni ha concluso affermando che «il fenomeno di gentrificazione nel quartiere di Santa Croce ha interessato l'inserimento di popolazione con un grado di istruzione superiore che hanno acquistato l'appartamento e lo hanno ristrutturato. La proprietà e la vendita del precedente alloggio hanno aiutato il finanziamento necessario al restauro della nuova abitazione. Contrariamente all'idea che questo fenomeno si accompagni con una popolazione di single, in questo caso sembra molto importante la presenza di coppie con figli, conseguentemente il taglio delle case recuperate è superiore a quello medio».

Ovviamente questo fenomeno comporta la sostituzione della precedente popolazione di origine maggiormente popolare, con una di livello alto non necessariamente di tipo imprenditoriale.

Il patrimonio edilizio trae vantaggio e la nuova componente sociale familiare può rappresentare un'alternativa alla popolazione "mordi e fuggi" tipica dei turisti. (Anna Maria Liggeri)