



UNIVERSITÀ POLITECNICA DELLE MARCHE
FACOLTÀ DI ECONOMIA “GIORGIO FUÀ”

Corso di Laurea triennale in

ECONOMIA E COMMERCIO
INTERNAZIONALE

LA GENTRIFICAZIONE: STRUMENTO
PER LA RIVITALIZZAZIONE
ECONOMICA E SOCIALE DELLA CITTÀ

Relatore:

Prof. Giuseppe Canullo

Rapporto Finale di:

Andrea Galante

Anno Accademico 2019/2020

INDICE

INTRODUZIONE.....	3
1. IL PROCESSO DI GENTRIFICAZIONE: CAUSE E ASPETTI	
DEFINITORI.....	5
1.1. CHE COS'E' LA GENTRIFICAZIONE.....	5
1.2. LEGGERE IL FENOMENO DELLA GENTRIFICAZIONE: I PRINCIPALI	
FATTORI CAUSALI	8
1.2.1. <u>La teoria di natura politico-economica</u>	8
1.2.2. <u>L'approccio socio-culturale</u>	11
1.2.3. <u>La complementarietà delle due teorie.....</u>	16
2. EVOLUZIONE ED EFFETTI DELLA GENTRIFICAZIONE SULLA	
CITTÀ CONTEMPORANEA.....	19
2.1. FASI DEL PROCESSO DI GENTRIFICAZIONE	19
2.2. EFFETTI DELLA GENTRIFICATION SUGLI SPAZI URBANI	22
3. GENTRIFICAZIONE: NUOVE ACCEZIONI DEL TERMINE.....	27
3.1. TIPOLOGIE DI GENTRIFICAZIONE.....	27
3.1.1. <u>Studentification</u>	27
3.1.2. <u>Gentrification commerciale.....</u>	30
3.1.3. <u>Gentrification ambientale</u>	32
3.2. GENTRIFICAZIONI CONTEMPORANEE	35
3.2.1. <u>Gentrification culturale.....</u>	36
3.2.2. <u>Gentrification e Flagship Projects</u>	38
3.2.3. <u>New-build gentrification.....</u>	40
BIBLIOGRAFIA.....	45

INTRODUZIONE

Ogni società produce una propria tipologia di spazio. È questo, in estrema sintesi, il punto di vista attraverso il quale il sociologo francese Henry Lefebvre cercava di comprendere il più importante sistema di organizzazione che l'umanità è stata in grado di darsi: la città. In questa prospettiva è possibile guardare all'evoluzione di ogni città come il susseguirsi e lo stratificarsi di spazi prodotti da vari tipi di società che l'hanno abitata. Gli spazi fisici che attraversiamo quotidianamente sono quindi molto più del semplice addossarsi di strade, edifici e piazze; sono il risultato di una produzione sociale.

A partire dagli Anni '60 e '70 l'urbanizzazione ha intrapreso, in vario modo a seconda dei contesti nazionali e regionali, nuovi percorsi di sviluppo. Alle dinamiche tipiche del periodo industriale, come la realizzazione di quartieri operai, si sono sommati nuovi fenomeni, come la riqualificazione dei quartieri centrali e l'espansione incontrollata delle periferie. Uno dei fenomeni che ha generato i maggiori cambiamenti su scala urbana è sicuramente la *gentrification*.

Il presente lavoro si articola in tre capitoli. Il primo capitolo è dedicato ai contributi teorici sul tema della gentrificazione. Partendo dalla coniazione del termine, si è poi posta particolare attenzione al dibattito sulle cause del processo.

Il secondo capitolo prende in esame le fasi di sviluppo della gentrificazione e gli effetti che questa ha avuto su spazi urbani e società.

Il terzo capitolo affronta l'evoluzione dinamica del concetto di gentrificazione attraverso lo studio delle varie tipologie e dei concetti contemporanei di *gentrification*.

Fornire un quadro teorico sulla gentrificazione è un obiettivo ambizioso, quindi la trattazione si soffermerà sui principali studi che hanno analizzato il mutamento dei rapporti sociali nelle città, laddove questo fenomeno va a influenzare il ricambio di classe e le relazioni tra gli abitanti nei territori che ne sono oggetto.

1. IL PROCESSO DI GENTRIFICAZIONE: CAUSE E ASPETTI DEFINITORI

1.1. CHE COS'E' LA GENTRIFICAZIONE

Il termine “gentrificazione” è l’italianizzazione della parola inglese *gentrification*, che fa la sua prima apparizione nel 1964 ad opera della sociologa inglese Ruth Glass ed è ormai entrato a pieno titolo negli studi sulla riqualificazione urbana. La studiosa notò come alcuni quartieri operai londinesi andavano gradualmente trasformandosi in luoghi di residenza per la classe media, espellendo i precedenti residenti. La Glass utilizzò il prefisso “*gentry*” con riferimento alla piccola nobiltà rurale inglese di fine Ottocento per sottolineare l’imborghesimento che alcuni quartieri di Londra stavano subendo in quegli anni¹.

Dalla coniazione il fenomeno ha colto l’attenzione di numerosi studiosi e generato un dibattito intenso e pluridisciplinare, derivante dalle sue stesse caratteristiche. La gentrificazione si sviluppa a scala di quartiere e ne comporta la trasformazione fisica, sociale ed economica. Da ciò l’interesse di urbanisti, sociologi, economisti e geografi i quali hanno dato spiegazioni diverse e complesse, che spesso variano

¹ Il concetto però pone le basi a Parigi durante il regno di Napoleone III, quando Haussmann rade al suolo il centro per stanare le *classes dangereuses* protagoniste delle rivolte del 1848, realizzando parchi e *boulevards* per rilanciare l’immagine della città. L’haussmanizzazione è, in realtà, più ricostruzione postbellica che rigenerazione urbana, serve per ricreare la città, non trasformarla. Parigi diviene modello per altre città per ridurre le densità e allontanare le classi popolari.

da nazione a nazione e da città a città. Le trasformazioni danno come esito un comportamento collettivo prodotto dall'interazione di tre principali attori: piccoli proprietari, inquilini temporanei, operatori immobiliari, attori del processo appartenenti a classi creative (artisti, professionisti, giornalisti, ecc.).

Si può definire la gentrificazione come un processo di trasformazione urbana che comporta cambiamenti nelle caratteristiche degli edifici, variazione dei prezzi nel mercato immobiliare e sostituzione dei residenti originari con nuovi residenti appartenenti a una classe sociale dalle maggiori disponibilità economiche².

Negli anni successivi, la gentrificazione è stata un fenomeno sempre più comune, che ha interessato molte grandi città europee e americane. Gli esperti ritengono che in questi centri essa sia conseguenza del rinnovato interesse per la vita in città. Negli Anni '60 e '70 i centri urbani occidentali persero popolazione perché lo sviluppo dei trasporti urbani e la diffusione delle automobili consentì alle persone di trasferirsi in case più ampie in quartieri periferici. Soprattutto le famiglie bianche e agiate preferivano spostarsi per le crescenti preoccupazioni legate a criminalità, immigrazione, basso livello delle scuole e inquinamento.

Negli ultimi vent'anni, però, le cose sono cambiate: la maggior parte delle città è stata resa più sicura e c'è una sempre crescente integrazione razziale. Le persone più giovani hanno iniziato a sposarsi più tardi e i figli sono diventati un fattore

² Smith (1987). Questa sostituzione si accompagna a processi di miglioramento estetico e funzionale dell'area, producendo la valorizzazione del patrimonio immobiliare e l'adattamento dei caratteri del quartiere alle preferenze dei nuovi abitanti.

meno influente nelle loro decisioni. Anche i lavori sono cambiati: se a lungo nel Novecento la maggior parte degli impieghi era nelle fabbriche in periferia, dagli Anni '80 i settori in crescita sono stati quelli finanziari, dei servizi, delle aziende di tecnologia, che quasi sempre si trovano fisicamente nel centro città. La richiesta di case in centro è aumentata, spesso senza che l'offerta fosse sufficiente, perciò chi vuole abitare in città ha iniziato a considerare quartieri in cui vivevano le fasce più povere della popolazione. Le prime persone a trasferirsi furono i *bohémien* (artisti, intellettuali) attratti dai prezzi bassi, dall'autenticità dei luoghi e dalla scelta anticonformista di andare a viverci.

Con l'aumento delle persone che si trasferivano in tali quartieri, arrivò anche “chi voleva guadagnarci”: le case, vecchie e fatiscenti, vennero ristrutturate, edifici industriali in disuso trasformati in appartamenti, e costruiti nuovi palazzi. Il prezzo delle case iniziò a salire, negozi di grandi catene e ristoranti ad affollare l'area sostituendosi ai negozi di vicinato, provocando un aumento del costo della vita che rese difficoltoso per i vecchi abitanti del quartiere continuare a risiedervi. Quando parliamo di *gentrification* dobbiamo quindi considerare anche l'aspetto del dislocamento (*displacement*) dei residenti meno abbienti verso le periferie. Molti quartieri gentrificati sono diventati col tempo vittime del loro successo. I “nuovi abitanti” sono stati spesso i primi a lasciarli: nuove costruzioni, aumento dei nuovi residenti e negozi e la scomparsa dei vecchi, hanno causato la perdita della loro identità originale, che era stata uno dei motivi a innescare il fenomeno.

1.2. LEGGERE IL FENOMENO DELLA GENTRIFICAZIONE: I PRINCIPALI FATTORI CAUSALI

Il dibattito sulla gentrificazione tra gli Anni '70 e '80 travalica i confini britannici, diventando argomento di studi interdisciplinari e oggetto di diverse teorie; uno dei maggiori teorici della gentrificazione è il geografo, economista scozzese Neil Robert Smith, che ne ha approfondito molto le cause e poco gli effetti.

A proposito delle cause della gentrificazione prevalgono due teorie: una di natura politico-economica, di stampo marxista che attribuisce le cause del fenomeno all'offerta del mercato (*production-side*); l'altra di natura socio-culturale, di estrazione liberale secondo cui la causa alla base del processo consiste nella "domanda di città" (*consumption-side*). Gli studi a sostegno delle due teorie sono complementari e propongono spiegazioni al fenomeno del *back to the city*³.

1.2.1. La teoria di natura politico-economica

Per Smith, teorico della *production-side theory*, i fenomeni urbani sono il risultato di movimenti di capitale; la gentrificazione è considerata un ritorno in città di tali movimenti⁴. Smith è stato il primo a collegare le dinamiche dello sviluppo

³ S. Laska e D. Spain (1980) in Lees L., Slater T., Wyly E. (2008), p. 44.

⁴ SMITH, N., *Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital not people*, "Journal of the American Planning Association", n.45, 1979, pp. 538–548.

capitalistico agli investimenti nel centro urbano⁵. Egli parte dal presupposto che il prezzo di vendita sia il risultato della somma tra il valore della struttura e la rendita fondiaria capitalizzata (*capitalized ground rent*). Il valore della struttura è dato dalla forza lavoro necessaria per costruirlo, dai costi della tecnologia utilizzata, dai salari, dai materiali; la rendita fondiaria capitalizzata, mentre, dal ritorno economico effettivo, determinato dall'attuale uso del suolo. Il prezzo di vendita e il valore della struttura diminuiscono nel tempo, rispetto all'anno di costruzione. Si indica come *potential ground rent* il massimo ritorno economico, determinato dal miglior uso possibile del suolo. Il divario tra l'attuale ritorno economico ricavato da un terreno in base all'attuale uso del suolo (*capitalized ground rent*) e il potenziale ritorno economico ottenibile da un uso migliore (*potential ground rent*) è definito *Rent gap*⁶.

Smith sostiene che il valore del terreno a seguito di un miglioramento del suo uso vada sicuramente incontro a un incremento e il *Rent gap* rappresenta la differenza tra il valore del terreno prima degli interventi di miglioramento (aree dismesse, abbandonate, declassate, di disinvestimento) e il suo valore postumo. La rendita attuale inferiore alla rendita potenziale è determinante per l'avvio del processo di investimento ed è da considerare come la prerogativa imprescindibile della teoria del *Rent gap*. La gentrificazione viene collocata nell'ultima fase di un ciclo che

⁵ L. Lees (2007), p. 51

⁶ L. Lees (2007).

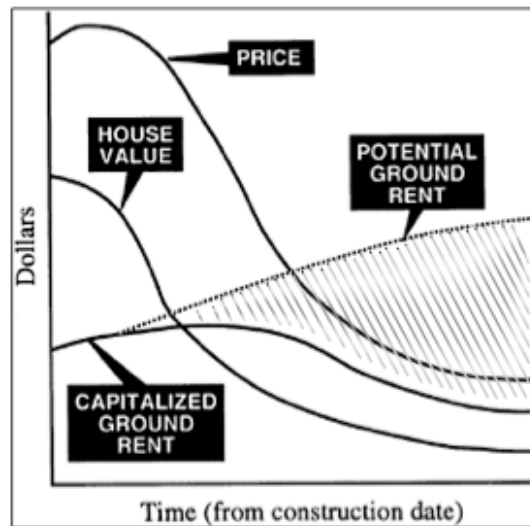


Fig. 1.1. The devalorization cycle and the evolution of the Rent gap
Fonte: rielaborato da N. Smith 1996

inizia con il disinvestimento negli edifici di un quartiere e termina con il reinvestimento di ingenti capitali nello stesso quartiere, per invertire il fenomeno di degrado ed è intesa come “un mezzo per rivitalizzare il tasso di profitto”⁷.

Smith usa il termine “*recycled*”⁸ riferito al quartiere per enfatizzare il passaggio dal degrado alla rivitalizzazione e alla nuova utilizzazione. Egli riconosce tre tipologie d’investitori: coloro che comprano e ristrutturano immobili per abitarci; i *developers* che li comprano, ristrutturano e affittano; gli investitori che acquistano gli immobili, li ristrutturano e rivendono per trarne profitto. Non si tratta, dunque, soltanto di azioni individuali, bensì di uomini d’affari e agenzie immobiliari⁹.

⁷ N. Smith (1982), p. 151 in D. Rose (1984), p. 50.

⁸ N. Smith (1996), p. 65.

⁹ N. Smith (1996), p. 123.

1.2.2. L'approccio socio-culturale

Le teorie socio-culturali mettono al centro gli attori protagonisti dei fenomeni urbani e le loro preferenze abitative. Alcuni autori pongono l'accento sulla classe media, di cui indagano identità, provenienza, motivazioni, gusti, esigenze, stili di vita; taluni approfondiscono la correlazione tra mutamenti storici e l'emergere del fenomeno (tesi post-industriale e professionalizzante), altri la questione di genere, usata per l'affermazione dei diritti di alcune categorie sociali (donne e omosessuali).

Il geografo canadese David Ley ritiene la gentrificazione una nuova fase dello sviluppo urbano, in cui i fattori legati a consumi e gusti della classe media, hanno determinato la scelta della città come alternativa alla suburbanizzazione¹⁰. Egli colloca il ritorno in città delle persone in un momento di profondi cambiamenti economici, politici e sociali del XX Secolo. Nella *postindustrial thesis*, si riferisce alla fase di passaggio da una società la cui economia si basava sulla produzione di beni materiali, quella industriale-fordista¹¹, a una che produce servizi, definita postindustriale; il termine indica la transizione tra i due modelli economici. Agli

¹⁰ L. Lees, T. Slater, E. Wyly (2008), p. 93.

¹¹ Il modello fordista, egemone dal 1945 al 1970, nacque agli inizi del Novecento nelle fabbriche automobilistiche di Henry Ford e prevedeva imprese di grandi dimensioni per concentrare al loro interno tutte le funzioni produttive, grandi investimenti di capitali, produzione di beni standardizzati, il sistema della catena di montaggio e la parcellizzazione del lavoro, dunque manodopera poco qualificata, forte gerarchizzazione, predominio del settore industriale, intervento dello Stato sia attraverso le politiche pubbliche che garantiscono servizi ai cittadini (istruzione, sanità, assistenza, trasporti) che nel sostegno alla domanda attraverso la realizzazione di infrastrutture e opere pubbliche (*Welfare state*).

inizi degli Anni'70, la saturazione del mercato di beni industriali durevoli e lo shock petrolifero conducono a una revisione dei modelli di produzione. La fabbrica perde la sua centralità. Cambia la struttura di produzione, il settore dei servizi diventa il principale sbocco occupazionale e il centro della città sede di tutte le attività legate al settore terziario e quaternario.

Emerge il ceto medio, pressoché assente nella città industriale tradizionale; le grandi aziende richiedono tecnici specializzati e manager; nel *Welfare state* si afferma il ruolo del dipendente pubblico, fornitore di servizi che nella società postindustriale diventa la base dell'economia¹². L'accento sulla transizione delle professioni viene posto dalla *professionalization thesis*, sostenuta da C. Hamnett. Lo studioso considera la gentrificazione come “manifestazione sociale e spaziale del passaggio da un'economia industriale a una postindustriale basata su servizi finanziari, commerciali e creativi, con cambiamenti associati a natura, posizione dei luoghi di lavoro e struttura occupazionale”¹³. Hamnett analizza l'aumento del potere d'acquisto sul mercato immobiliare; compie i suoi studi a Londra, che nel Dopoguerra aveva subito una forte migrazione dei ceti medi dalle aree centrali e negli Anni'60 assiste a una controtendenza: la nuova classe media sceglie i quartieri centrali per vivere e lavorare. Analizza la variazione percentuale degli impiegati nei principali settori occupazionali, evidenziando l'aumento del tasso di

¹² S. V. Haddock, (2004), p. 67.

¹³ C. HAMNETT C., *Gentrification and the middle-class remaking of Inner London, 1961- 2001*, “Urban Studies”, vol. 40, n. 12, 2003, p. 2410.

occupazione di alcune attività. Cresce il numero di “colletti bianchi” impiegati nel settore amministrativo e tecnico, si riduce l’influenza del settore industriale e il ruolo dell’operaio è messo in secondo piano. Ley¹⁴ considera rilevante il ruolo svolto nelle prime fasi di gentrificazione dagli artisti che scelgono il centro città e lo ritiene un fenomeno importante per l’attribuzione di valore al quartiere.

La gentrificazione diventa occasione di differenziazione spaziale e sociale, luogo in cui esprimersi e affermarsi. Il sociologo e filosofo francese Pierre Bourdieu¹⁵ sostiene che proprio nella differenza si afferma l’identità sociale. Egli definisce come *habitus* contemporaneamente il principio generatore di pratiche e azioni e il sistema di classificazione e distinzione di queste pratiche¹⁶. Secondo l’autore gli stili di vita, il modo di agire di ogni classe sociale sono il prodotto dell’*habitus*; all’origine dello stile di vita l’autore colloca “il gusto, la propensione e l’attitudine all’appropriazione di una determinata classe sociale di oggetti o di pratiche classificate e classificanti”. La costruzione degli stili di vita dipende dai tre tipi di capitale: economico, culturale e sociale. La combinazione dei tre tipi di capitale dà luogo alla formazione dei differenti gruppi sociali e ai loro stili di vita¹⁷.

Gary Bridge riconosce tre forme del capitale culturale: quella istituzionalizzata, (riguardante formazione, istruzione, educazione), quella che prende forma negli

¹⁴ D. Ley (1986) in C. Hamnett (1991), p. 177.

¹⁵ P. Bourdieu (1983), p. 175.

¹⁶ P. Bourdieu (1983).

¹⁷ S.V. Haddock (2004), p. 161.

oggetti (opere d'arte, libri, arredi), e quella non riconosciuta del capitale culturale, delle tendenze, che determina l'appartenenza a un *habitus*. Ricostruisce la storia della *gentrification* attraverso l'impatto del capitale culturale sui cambiamenti del quartiere¹⁸. Per l'autore, nelle prime fasi del processo gli attori appartengono alle classi medie in ascesa e approfittano dei bassi prezzi delle case per spostarsi in centro. In tale fase si parla di ammodernamento, lavori fatti dagli stessi proprietari, e per questo definita da Bridge *sweat equity gentrification*¹⁹.

Demaris Rose ha definito la categoria dei primi *gentrifiers*, cui appartengono giovani impiegati, genitori single, donne, "*marginal gentrifiers*"; essi possiedono elevato capitale culturale e basso capitale economico. Rose attribuisce alle donne professioniste single e alle coppie a doppio reddito un ruolo importante nei processi di gentrificazione. Così com'è cambiata l'organizzazione sociale e spaziale dei processi di lavoro, sono stati cambiamenti nelle strutture familiari: l'emancipazione femminile ha avuto un forte impatto sull'economia della città²⁰.

Liz Bondi sottolinea l'importanza dell'indipendenza economica delle donne della classe media²¹. Secondo S. Zukin vivere nel centro città è importante per madri lavoratrici single e per chi lavora nel settore delle arti figurative. I *marginal gentrifiers* sono attratti dalla possibilità di trovare un doppio lavoro, di

¹⁸ BRIDGE G., *Perspectives on Cultural Capital and the Neighbourhood*, "Urban Studies", vol. 43, 2006, p. 719- 730.

¹⁹ G. Bridge (2006), p. 723.

²⁰ D. Rose (1987).

²¹ L. Bondi (1997).

minimizzare i costi di viaggio casa-lavoro, la vicinanza ad attività commerciali e servizi, luoghi di consumo ma anche d'intrattenimento in cui stringere relazioni²².

I *gentrifiers* sono anche definiti “yuppies” (*young urban professionals*), termine riferito a single o coppie senza figli della classe media. Lia Karsten²³ sottolinea il cambio di tendenza rispetto al passato e riconosce le famiglie come protagoniste della *gentrification* contemporanea. Definisce “yupps” (*young urban professional parents*) i soggetti che, dopo la nascita di un figlio, continuano a preferire le zone centrali o comunque urbane. “Yupps” e “yuppie” hanno stili di vita simili, ma lo “yupps” è anche genitore (sono donne e uomini con elevato livello d'istruzione, che devono conciliare carriera e interessi culturali con l'educazione dei figli).

Il sociologo spagnolo Manuel Castells affronta il ruolo degli omosessuali nella gentrificazione, analizzando il caso “San Francisco”. La città, durante la Seconda Guerra Mondiale, divenne punto di sbarco dei militari congedati dall'esercito perché omosessuali. Molti si stabilirono nel Castro, un quartiere di case vittoriane lasciate da operai irlandesi. Per Castells, i gay hanno acquistato, approfittando dei prezzi bassi, e ristrutturato le proprietà, preservando il patrimonio storico dell'area, mentre i meno abbienti hanno formato collettivi di affitto. Negli Anni'50 e '60 la prima comunità condusse una rivolta contro-culturale e in breve tempo nel quartiere sorsero molte attività commerciali. Se in un primo momento il

²² Ann Markusen (1982), D.Rose (1987) in Lees (2008).

²³ KARSTEN L., *Family gentrifiers: challenging the city as a place simultaneously to build a career and to raise children*, “Urban Studies”, 40(12), 2003, p.2573-2584.

quartiere ha rappresentato un luogo di affermazione della libertà di genere, in seguito la forte omologazione e fenomeni di speculazione hanno comportato l'esclusione delle minoranze a basso reddito²⁴.

Ralph descrive lo spazio gentrificato caratterizzato da case d'epoca ristrutturate attraverso operazioni d'invecchiamento (*aging*²⁵). Si ripropone il passato attraverso lo stile delle case; ciò comporta l'aumento del valore dell'immobile. Bridge definisce questo fenomeno “*gentrification premium*” per indicare l'aumento spropositato dei prezzi; le nuove aree gentrificate rappresentano una specifica classe sociale che vuole affermare il proprio sistema di valori, “la *gentrification* diventa in questi quartieri elitari una forma di consumo cospicuo: tale sovraconsumo di beni esclusivi conferisce un determinato status sociale”²⁶.

1.2.3. La complementarità delle due teorie

Come sostiene Chris Hamnett, ogni teoria sulla gentrificazione ha percepito di essa solo un aspetto, come gli uomini ciechi dell'elefante nella favola di Esopo²⁷. L'autore definisce le due tesi come tentativi parziali di spiegare la gentrificazione e propone una rilettura in un'ottica di complementarità. In economia, domanda e offerta determinano il prezzo del bene scambiato; esse devono adattarsi per

²⁴ M. Castells (1983) in L. Lees, T. Slater, E. Wyly (2008), pp. 104-105.

²⁵ E. Ralph in C. Minca (2001), p. 176.

²⁶ G. Bridge (2006), p. 724.

²⁷ C. Hamnett (1991), p. 175.

raggiungere un prezzo di equilibrio per l’acquisto/vendita del bene. Le teorie *production-side* considerano la gentrificazione solo in termini di domanda rispetto al mercato immobiliare, le *consumption-side* si focalizzano sulla produzione di alloggi “gentrificabili”. Se da una parte s’ignora la presenza di aree “adatte” allo sviluppo del fenomeno, dall’altra si dà per scontato il ruolo degli acquirenti e le loro caratteristiche socio-culturali. Hamnett riconosce quattro condizioni perché la gentrificazione si verifichi e ricava possibili combinazioni:

1. l’offerta di aree prestanti allo sviluppo della gentrification;
2. la domanda da parte di potenziali gentrifiers;
3. l’esistenza di aree e ambienti attraenti nelle zone centrali;
4. la preferenza di alcuni soggetti per le residenze situate nelle zone centrali.

L’incrocio di certe condizioni provoca l’avvio del processo. Dalla tabella seguente

	Rent gap exists	No Rent gap exists
No potential gentrifiers	No gentrification	No gentrification
Supply of potential gentrifiers exist		
No inner city demand	No gentrification	No gentrification
Inner city preference by a section of the “new class”	Gentrification	Gentrification?

Tab.1.1. Conditions for *gentrification*
 Fonte: C. Hamnett, 1991, p. 186

emerge che in assenza di *gentrifiers* potenziali e della domanda di residenze in aree centrali, in cui gli investimenti generano *Rent gap*, la *gentrification* non si

verifica. Si verifica quando da un lato c'è presenza di un gruppo che esprime la preferenza verso le aree centrali e dall'altro la presenza di aree in cui investire.

L'esistenza di aree il cui valore potenziale è superiore a quello attuale (*Rent gap*), non è sufficiente per il verificarsi della *gentrification*: nessuna condizione da sola è sufficiente e senza l'esistenza di potenziali *gentrifiers* e finanziamenti che permettano l'acquisto, la *gentrification* non può verificarsi per quanto grande sia l'entità dell'investimento e il desiderio dei *developers* di far avviare il processo²⁸.

²⁸ C. Hamnett (1991), p. 186.

2. EVOLUZIONE ED EFFETTI DELLA GENTRIFICAZIONE SULLA CITTÀ CONTEMPORANEA

2.1. FASI DEL PROCESSO DI GENTRIFICAZIONE

In “*The changing state of gentrification*” Hackworth e Smith trattano l’evoluzione della gentrificazione, dalla sua apparizione all’attualità, e ne ripercorrono le fasi, individuando tre ondate principali intervallate da fasi di transizione.

La prima fase va dalla coniazione del termine nel 1964 al 1973 ed è caratterizzata dalla sporadicità e dalla non pianificazione del fenomeno; esso è circoscritto nei quartieri delle città nord-orientali degli Usa e dell’Europa occidentale. Gli episodi di gentrificazione sono spesso finanziati dal settore pubblico, nel tentativo di contrastare il declino economico dei quartieri centrali della città.

Tale fase è seguita da un periodo di transizione (1973-1978) in cui investitori privati acquistano proprietà svalutate²⁹. Gli autori riconoscono come responsabili dell’avvio del processo le agenzie pubbliche e i promotori immobiliari: il fenomeno non è più esclusivamente spontaneo³⁰.

²⁹ J. Hackworth e N. Smith (2001), p. 467.

³⁰ L. Gaeta (2006).

Nella seconda fase (1978-1988) il fenomeno diviene sistematico e la fase viene definita “*the anchoring of gentrification*” (fase di ancoraggio). Si associa alla *gentrification* la presenza di artisti e s’intensificano le lotte politiche per l’allontanamento dei residenti più poveri³¹. Gli studiosi si dissociano da un altro elemento cardine del modello classico: il connubio gentrificazione e grandi metropoli (diventa comune anche nelle città medio-piccole). La letteratura produce molti casi di studio dedicati al tema e quartieri di New York come Soho, Tribeca e Lower East Side ne diventano l’emblema: s’indagano le cause e si studiano i comportamenti della classe media, ritenuta attore principale del processo.

La recessione dei primi Anni’90 costituisce la seconda fase di transizione (1988-1993), erroneamente etichettata come la fine del fenomeno. Sono gli anni della crisi del mercato immobiliare, momento in cui la *gentrification* rallenta, per poi riaffermarsi come terza ondata dalla metà degli Anni’90.

Dalla metà degli Anni’90 il processo di gentrificazione riappare rinvigorito, si riafferma mutando alcune caratteristiche³², discende la gerarchia urbana e coinvolge anche realtà di Paesi che non ancora hanno sperimentato il capitalismo

³¹ J. Hackworth e N. Smith (2001), p. 467.

³² J. Hackworth e N. Smith (2001).

avanzato³³; si verifica nei quartieri centrali e, per la prima volta, nei quartieri lontani dal centro. Viene meno una prerogativa del modello classico: la centralità. Tali progetti richiedono considerevoli investimenti di capitale dai quali deriva un'altra caratteristica della gentrificazione generalizzata: l'infiltrarsi del capitale finanziario globale alla scala locale dei quartieri. Gli interventi sono favoriti dal supporto pubblico e dai grandi investitori privati. Oltre alla diffusione spaziale, al coinvolgimento pubblico e all'entrata in scena del capitale globale l'ultima ondata presenta un'ulteriore caratteristica. All'aspetto residenziale si affianca la presenza di negozi, ristoranti, *facilities* culturali e spazi pubblici, un cambiamento del paesaggio urbano che prevede la presenza di strutture per la ricreazione, il consumo, lo svago. Si parla di rigenerazione multisettoriale: l'integrazione degli aspetti abitativi ad altre attività rigenerative³⁴. Si tratta spesso di ex aree industriali, da ricostruire ex-novo. Cambia la tipologia d'intervento e la portata dell'investimento, l'ammodernamento tipico del primo modello non è sufficiente per il recupero degli edifici produttivi dismessi, i quali necessitano di demolizione e ricostruzione³⁵.

³³ N. Smith, (2002); R. Atkinson, G. Bridge (2005).

³⁴ N. Smith (2002).

³⁵ L. Gaeta (2006).

2.2. EFFETTI DELLA GENTRIFICATION SUGLI SPAZI URBANI

La *gentrification* è un processo di trasformazione socio-spaziale progressivo e può impiegare anni per produrre una nuova immagine del luogo su cui insiste; i suoi effetti su tessuto urbano e residenti variano in base a contesti, *gentrifiers* coinvolti e relazioni che si stabiliscono; effetto comune ai fenomeni di *gentrification* è il miglioramento estetico-funzionale dell'area interessata, attuabile tramite l'azione di privati, di progetti pubblici o di entrambi. Miglioramento architettonico, lotta al degrado, decoro urbano sono argomenti che si sviluppano in molti contesti politici e che generano diverse risposte istituzionali, soprattutto a causa di una commistione di processi economici globali, interessi privati e politiche pubbliche.

La *gentrification* presenta vari effetti ai quali è difficile attribuire una connotazione positiva e negativa da tutti accettata. Sguardi diversi portano a interpretazioni diverse. Molti impatti analizzati presentano un duplice registro interpretativo.

L'effetto positivo imputabile è la riabilitazione fisica degli edifici, spesso di pregio, attraverso sovvenzioni pubbliche o iniziativa privata; l'immagine del quartiere cambia e ciò può stimolare l'interesse per l'area da parte di nuovi residenti. Pochi studi indicano positivo l'aumento del valore delle proprietà immobiliari, sebbene alcuni notino che la crescita dei prezzi nel mercato può arrecare vantaggi a piccoli proprietari che vendono la propria abitazione.

Ulteriore beneficio arrecato al quartiere è il miglioramento della qualità dei servizi locali (miglioramento rispetto ai gusti e alle preferenze dei nuovi residenti).

POSITIVI	NEGATIVI
<ul style="list-style-type: none"> - Stabilizzazione di un'area in declino - Incremento del valore delle proprietà - Diminuzione del tasso di abitazioni non occupate 	<ul style="list-style-type: none"> - Risentimento e conflitto nella comunità - Diminuzione dell'accessibilità abitativa - Insostenibile aumento dei prezzi delle abitazioni a seguito di azioni speculative - Aumento dei senza fissa dimora
<ul style="list-style-type: none"> - Incremento delle entrate pubbliche locali 	<ul style="list-style-type: none"> - Incremento della spesa pubblica locale a seguito della pressione dei membri della classe media
<ul style="list-style-type: none"> - Incoraggiamento e maggiore attuabilità per ulteriori investimenti - Riduzione dello sviluppo suburbano incontrollato 	<ul style="list-style-type: none"> - Dislocamento commerciale e industriale - Aumento dei costi e cambiamenti nella fornitura dei servizi locali
<ul style="list-style-type: none"> - Aumento del social mix - Diminuzione del crimine 	<ul style="list-style-type: none"> - Perdita della diversità sociale (dall'eterogeneità sociale dei ghetti ricchi) - Aumento del crimine
<ul style="list-style-type: none"> - Riabilitazione delle proprietà immobiliari con o senza contributi pubblici 	<ul style="list-style-type: none"> - Sottoccupazione degli spazi e perdita di popolazione nelle aree gentrificate - Sradicamento dei residenti originari a seguito dell'aumento della rendita e dei prezzi di mercato - Sradicamento e pressione della domanda abitativa nelle aree povere circostanti - Costi psicologici secondari dello sradicamento

Tab. 2.1. - Gli effetti della *gentrification* sui quartieri

Positivo è l'aumento delle entrate pubbliche comunali grazie al maggior numero di contribuenti benestanti in città, anche se analisi volte all'individuazione della provenienza dei *gentrifier* hanno dimostrato che si è in presenza di spostamenti intraurbani, quindi in realtà il guadagno è inferiore a quanto ipotizzato. Positiva è la deconcentrazione della povertà e quindi la politica a sostegno del *social-mix*.

Aldilà di valutazioni personali, alcune ricerche conducono a risultati opposti. Con riferimento alla presenza di attività criminali c'è chi sostiene che diminuiscano nel quartiere gentrificato, per la riduzione di soggetti in condizioni di marginalità, e chi pensa che aumentino, poiché la popolazione benestante è il *target* di riferimento per determinate attività criminali. C'è chi sostiene che la *gentrification* comporti un aumento della popolazione nei quartieri centrali delle città e chi ne suppone una diminuzione, data la tendenza dei *gentrifiers* a sottoccupare gli spazi.

L'esame degli effetti della *gentrification* rimarrebbe incompleto senza considerarne i costi sociali. L'effetto negativo cui la letteratura ha dedicato maggior attenzione è il *displacement*, cioè l'espulsione della popolazione originaria.

Atkinson³⁶ ritiene il dislocamento imputabile a vari fattori ed essere più o meno volontario. Nel momento in cui la *gentrification* è conseguenza di un progetto di riqualificazione che prevede il rimodellamento fisico del quartiere, l'espulsione può avvenire per l'esproprio degli immobili da parte dei poteri pubblici. Nella letteratura si riscontra un *displacement* imputabile all'incapacità dei precedenti residenti di far fronte all'incremento dei prezzi nel mercato immobiliare.

Davidson³⁷ nota che tale tipologia, che definisce dislocamento economico diretto, spesso sia l'unica considerata e ritiene che il *displacement* non sia imputabile solo alla competizione della domanda dei *gentrifiers* e *non-gentrifiers* su uno stesso

³⁶ R. Atkinson (2002).

³⁷ M. Davidson (2008).

immobile ma può essere indotto dalla *gentrification* degli edifici circostanti o dalla costruzione di edifici residenziali, commerciali o culturali nella stessa area oppure derivare dal cambiamento dell'identità del luogo e dallo sgretolamento del senso comunitario.

Il dislocamento coinvolge lavoratori, minoranze etniche, anziani e nuclei familiari in cui l'adulto è solo una donna e che si serve anche di azioni vessatorie e illegali.

Il processo che porta all'espulsione di locatari tramite la non somministrazione dei servizi basici, la messa in atto di azioni che riducono la vivibilità negli edifici o le minacce prende il nome di *flipping* negli Stati Uniti e *winkling* in Gran Bretagna.

Le autorità pubbliche potrebbero contenere le espulsioni tramite una più ferrea regolamentazione del processo o la costruzione di edifici sovvenzionati laddove il settore privato avvii la speculazione. Secondo Slater³⁸ e Atkinson³⁹ la scarsità di politiche volte al contenimento del dislocamento è dovuta alla difficoltà nel quantificare il fenomeno⁴⁰. La mancanza di dati certi conduce all'invisibilità del fenomeno e all'assenza di politiche per contrastarlo. La soluzione proposta dai due autori è il maggior utilizzo di analisi di tipo qualitativo.

³⁸ T. Slater (2006).

³⁹ R. Atkinson (2000).

⁴⁰ La misurazione empirica del *displacement*, non permette di distinguere il dislocamento dalle migrazioni volontarie o dai normali *turnover* di popolazione che investono qualsiasi area urbana.

Il *displacement* è temporalmente delimitato⁴¹; alcuni autori evidenziano come la velocità con cui si verifica vari a seconda delle caratteristiche dei quartieri e alle modalità attraverso cui la *gentrification* si dispiega. Ciò comporta un diverso tasso di dislocamento che nei quartieri più resilienti alla *gentrification* si traduce nell'instaurarsi di lungo periodo di un'area di *social-mix*⁴².

Il *displacement* è l'effetto negativo più analizzato in quanto risposta ultima dei residenti originari a una serie di costi sociali: la ridotta accessibilità abitativa, spesso causata da azioni speculative che producono aumenti vertiginosi nel mercato immobiliare, il cambiamento e incremento dei prezzi dei servizi locali, l'espulsione delle attività commerciali e industriali precedentemente localizzate nell'area e infine lo smagliarsi della rete sociale di mutuo supporto che costituiva la comunità locale e dunque la perdita o trasformazione dell'identità del luogo⁴³. Lo stress al quale sono sottoposti i residenti di un'area in via di *gentrification* può generare risentimento nella comunità, che mina l'instaurarsi di qualsiasi forma di coesione sociale, e sfociare in proteste popolari e campagne *anti-gentrification*.

⁴¹ R. Atkinson (2004). I residenti originari da dislocare diminuiscono con l'avanzare del processo di *gentrification*.

⁴² J. Weesep (1994).

⁴³ M. Davidson (2008).

3. GENTRIFICAZIONE: NUOVE ACCEZIONI DEL TERMINE

3.1. TIPOLOGIE DI GENTRIFICAZIONE

Il concetto di gentrificazione è mutato nel corso degli anni e la descrizione fatta da Glass appare troppo ristretta per un fenomeno assai più ampio: riportare in città e nelle sue zone centrali le "nuove" classi abbienti. Il concetto si è evoluto dinamicamente, assumendo diverse forme e tipologie in conseguenza degli attori coinvolti. Un esempio è il ruolo crescente dello Stato nel promuovere tali processi in molte città d'Europa come Londra, Amsterdam, Glasgow; altri sono di certo i processi di *studentification*, di *gentrification* commerciale e ambientale.

3.1.1. Studentification

La *studentification* va letta come «fabbrica di *gentrification*⁴⁴» che genera le basi per il *displacement* della popolazione meno abbiente a favore di *gentrifiers*. È utile dividere il fenomeno, per Darren Smith (2005), in quattro dimensioni principali:

⁴⁴ «factory for *gentrification*» (Smith D. [2005]), un fenomeno che precede la *gentrification*.

1. economica, ossia rivalorizzazione degli immobili, modificati per la domanda studentesca (da case/appartamenti monofamiliari a *co-housing*), calo nel quartiere di case occupate dai proprietari e aumento degli immobili in affitto.
2. sociale, ovvero il *displacement* dei gruppi di residenti permanenti a causa di gruppi, generalmente giovani e relativi alla classe media, in transizione.
3. culturale, che sottende gruppi di giovani dal *background* culturale e stili di vita comuni, tradotto in un'offerta commerciale e di servizi monoreferenziati.
4. fisica, associando la *studentification* a un peggioramento generale dello stato fisico del quartiere e del suo patrimonio immobiliare.

Nonostante i caratteri sopra elencati risultino simili alla *gentrification*, la natura della *studentification* è molto differente perché sottende attori puntuali, tipici della piccola scala: il processo avviene per l'azione simultanea di piccoli investitori che riconoscono l'opportunità di massimizzare il profitto attraverso una migliore localizzazione. Il fenomeno non si caratterizza per la presenza d'ingente capitale materiale ed è difficile riconoscerne i "produttori" perché le loro caratteristiche e gli esiti che generano differiscono da quelle dei gentrificatori "normali".

A differenza dei *gentrifiers*, gli *studentgentrifiers* risiedono per periodi più brevi e determinati nei quartieri in questione⁴⁵, non partecipano ad attività produttive

⁴⁵ La *studentification* si presenta in quartieri in cui il *rent gap* non è connesso a localizzazioni con una base immobiliare deteriorata, ma anche in quartieri medio-borghesi caratterizzati da più alti costi immobiliari. Nonostante ci siano esempi di studentificazione di sobborghi, la tendenza generale del fenomeno è da ricercarsi entro localizzazioni prettamente urbane o limitrofe alle aree universitarie o a quelle che presentano quel paesaggio del consumo tipico dei quartieri gentrificati.

interne al quartiere né producono fisicamente un mutamento della struttura abitativa (da *single-family use* a *student-cohousing use*). Si ha una maggiore differenziazione demografica che coinvolge l'immigrazione di gruppi di giovani, dal limitato capitale economico e che non presentano un forte legame identitario col quartiere studentificato, ricercando per lo più affitti temporanei⁴⁶.

La scelta localizzativa degli studenti è simile a quella dei normali *gentrifiers*⁴⁷ in quanto orientata a raggrupparsi in uno spazio definito da preferenze culturali, spesso situate all'interno di "student ghettos": il fenomeno non è solo questione di classe o di reddito. Nonostante gli studenti adottino strategie identitarie differenti, hanno in comune con i *gentrifiers* bassi livelli di capitale economico e attivano un processo di distinzione attraverso l'utilizzo di valori, credenze e significati⁴⁸.

Gli *studentifiers* sono potenziali gruppi di *gentrifiers*, che potrebbero influenzare nuove espressioni di *gentrification* sia come nuove modalità di localizzazione residenziale e tipologie di occupazione immobiliare, sia come pratiche di consumo culturale (la preferenza verso certi tipi di commercio o servizi culturali).

⁴⁶ Ciò può anche portare al rovesciamento dell'assunto generale della *gentrification* per cui l'allontanamento di un gruppo di residenti debba essere apportato da altri gruppi dallo status sociale più elevato. Talvolta a essere scalzati dagli studenti sono i *gentrifiers* stessi che, per scelta, o necessità economiche, o divergenze con l'*habitus* del quartiere decidono di migrare altrove.

⁴⁷ In realtà a dover essere considerati gli agenti e i beneficiari del processo di gentrificazione, non sono gli studenti, bensì gli attori istituzionali, così come investitori o proprietari degli appartamenti, che hanno la capacità di trasformare e convertire concretamente il mercato immobiliare. Risulta impossibile ignorare il ruolo degli studenti nel processo in quanto sono essi stessi, con le proprie preferenze, a modificare il mercato stesso.

⁴⁸ Capitale culturale.

Gli spazi studentificati risultano essere importanti spazi di apprendimento in cui un'embrionale nuova classe media sta introducendo, formalizzando e riproducendo valori e credenze future. In poche parole tali ghetti rispecchiano una sorta di capitale simbolico, essendo luoghi di *gentrification* in potenza.

3.1.2. Gentrification commerciale

L'aumento di boutique è segnale di un più ampio cambiamento postindustriale di un quartiere che, con la rivitalizzazione urbana, rischia sempre più di favorire certi strati di popolazione, la cosiddetta classe creativa. Tale processo, ancora più forte laddove i residenti sono i consumatori del proprio spazio-prodotto in quanto *style setters*, contraddistingue un'area come sicura per gli investimenti commerciali, alzando gli affitti e scalzando i negozi tradizionali e gli strati più poveri, accrescendo la polarizzazione sociale ed economica.

Giovanni Semi⁴⁹ definisce la *gentrification* commerciale come sostituzione della popolazione commerciale precedente, espulsa con l'aumento del canone d'affitto, e che si caratterizza per essere più benestante o elitaria della precedente. Nonostante la *commercial gentrification* contribuisca alla sparizione di negozi tradizionali, rimpiazzati da boutique e locali di tendenza, tale dinamica non è mai stata considerata un problema perché il ritorno d'investimenti e nuovi negozi in aree

⁴⁹ G. Semi (2015).

degradate risulta essere approvato da tutti gli attori in gioco. Sfugge però la connessione tra *gentrification* residenziale e commerciale⁵⁰, processi che partono dalla compresenza di fattori, come la localizzazione in prossimità del centro città, il basso valore immobiliare dato dalla marginalità del quartiere e un incremento del tasso di sicurezza del quartiere in grado di favorire nuovi investimenti.

Ciò che rende un quartiere attrattivo è la capacità di costruire un'immagine tale da distinguerlo dagli altri e, per Zukin, connessa all'azione e interazione tra diversi attori: da una parte gli interventi pubblici, per aumentare la qualità fisica del quartiere; dall'altra la necessità della riabilitazione della "fama" del quartiere e quindi la sua ridefinizione all'interno dell'opinione pubblica; in ultimo l'avvento di nuovi negozi, boutique e grandi catene, in grado di forgiare una nuova socialità, a partire dalla creazione di un rinnovato paesaggio del consumo, comportando l'attrazione di popolazione esterna (*users*) al quartiere. I beni venduti, gli stili e le architetture dei negozi di un dato quartiere danno una chiave di lettura in grado di descrivere le pratiche di consumo associate alla *gentrification*. Nella stessa città⁵¹ potrebbero essere presenti quartieri che si sono distinti tra loro, identificandosi ognuno con una differente atmosfera connessa al paesaggio commerciale. Tale differenziazione ha un'implicazione: è costituita dalla presenza di "microgeografie

⁵⁰ «i bar intrattengono con la *gentrification* una relazione di rinforzo reciproco: nuove attività di questo tipo soddisfano i bisogni degli abitanti di classe media, contemporaneamente attirandone altri. Si tratta sia di segnalatori sia di catalizzatori del processo di *gentrification* di un quartiere» (G. Semi [2015], p. 110).

⁵¹ G. Bridge e R. Dowling (2001).

del commercio al dettaglio" nei quartieri gentrificati, che rappresentano paesaggi del consumo sempre più localizzati nel senso che la "*retail experience*" si identifica nello stile di consumo e nell'atmosfera dello stesso quartiere. Ciò è dovuto anche alla crescente differenziazione all'interno della stessa "nuova classe media", che rispecchia differenti pratiche di consumo e capitale economico. La problematica connessa a questo tipo di processo è il *displacement*⁵² progressivo di negozi rivolti a un tessuto sociale storico-tradizionale contraddistinto da basso reddito⁵³. Non sempre il tessuto commerciale storico viene smantellato completamente, concentrandosi in alcune strade o aree.

A causa delle problematiche generate dalla *gentrification* commerciale, che spesso alterano in modo irreversibile la vita sociale locale caratterizzata da un certo tipo di negozi, sarà utile cambiare le politiche pubbliche che prevedono il solo sostentamento e promozione dei nuovi *cluster* di boutique e negozi alla moda.

3.1.3. Gentrification ambientale

La letteratura scientifica ha ampiamente documentato i benefici delle aree verdi urbane e ciò ne ha dato la spinta alla realizzazione nel tessuto urbano. Città più

⁵² Va precisata la difficoltà insita nella misurazione del fenomeno, il tasso di trasformazione dei negozi, che siano essi scalzati per la loro "obsolescenza" rispetto al nuovo tessuto sociale che vive il quartiere, o per l'eccessivo affitto generato dal processo di *gentrification*.

⁵³ La *gentrification* commerciale «*si compone di cambiamenti che sono in apparente contraddizione tra di loro, come la comparsa simultanea di piccole boutique e di catene commerciali [...] che, pur insediandosi in aree commerciali distinte, hanno il comune effetto di spiazzare il commercio locale tradizionale*» (G. Semi [2015], p. 108).

ricche di elementi “naturali” e più “biodiverse” hanno mostrato enormi benefici ecologici e migliorato la qualità della vita. Esiste ancora una profonda dicotomia tra teoria e pratica dell'integrazione delle aree verdi in città.

Meno conosciuti sono gli effetti collaterali legati alla realizzazione d'infrastrutture verdi urbane che possono contribuire, se non ben pianificate, alla creazione di disuguaglianze spazialmente distribuite che portano alla "eco-gentrificazione" o “gentrificazione verde”. Gli interventi dovrebbero basarsi su modelli dinamici di comunità che tengano conto delle potenziali conseguenze sociali.

Si è parlato molto di questo fenomeno negli ultimi tempi quando interventi di rigenerazione urbana hanno riqualificato quartieri o aree degradate in varie città del mondo. Esempio: *High Line* di New York. Iniziata nel 2006 per trasformare un retaggio dell'età industriale in un parco e in un'attrazione turistica, fin da subito il progetto apparve innovativo, ma potenzialmente molto rischioso. A distanza di qualche anno dall'apertura, avvenuta nel 2009, la *High Line* sta subendo il suo stesso successo: con oltre 5 milioni di visitatori stimati ogni anno, è riuscita a trasformare l'intero carattere socio-economico del quartiere che la circonda. Molte piccole imprese e residenti a basso reddito sono stati costretti a trasferirsi a causa dell'aumento del valore degli immobili e del suolo pubblico, mentre anche coloro che “possono permetterselo” hanno iniziato a sperimentare gli aspetti negativi della vita o del lavoro in un'area che attrae milioni di turisti.

La *High Line* è un perfetto esempio di "gentrificazione ambientale", il fenomeno dell'aumento dei valori immobiliari sulla scia di un progetto di "greening urbano" su larga scala. Pur essendo inteso a servire i residenti esistenti, in realtà tende ad aumentare i valori del suolo e degli immobili al punto che coloro che vivono lì sono costretti ad andarsene. Questo esodo trasforma i contorni sociologici dell'area e, per estensione, la segregazione spaziale dell'intera città.

La ricerca deve tener conto della relazione reciproca tra la rigenerazione urbana, intesa come la realizzazione di quartieri con più verde e come intervento di sanità pubblica, e il processo di gentrificazione come processo socioeconomico e politico che accompagna le nuove iniziative di "greening" urbano.

Il verde urbano deve essere progettato nel contesto della complessità e continua evoluzione dei processi socio-naturali. Tutte le professionalità coinvolte nella rigenerazione di aree urbane e creazione di spazi verdi devono tener conto delle questioni di giustizia ambientale prodotte dalle strutture socio-economiche urbane attraverso strategie "*just green enough*", che integrino politiche di pianificazione partecipativa e anti-gentrificazione basate sulla comunità, garantendo l'equa realizzazione e distribuzione dei benefici dello spazio verde.

3.2. GENTRIFICAZIONI CONTEMPORANEE

Nella terza fase di gentrificazione⁵⁴ si riconosce il legame tra tale fenomeno e la ristrutturazione economica e politica urbana. Smith associa la gentrificazione a globalizzazione e neoliberismo⁵⁵, e sostiene che mentre la gentrificazione descritta da R. Glass si presenta come una singolarità del mercato immobiliare, promossa dalla classe media in ascesa, alla fine del XX secolo essa diventa un obiettivo della politica urbana, dei partenariati pubblico-privati⁵⁶. In un contesto caratterizzato da libera commercializzazione, piani di privatizzazione del settore pubblico, sistemi di monitoraggio dello spazio urbano, investimenti nelle città da parte di privati e delle agenzie di *bond-rating*, la gentrificazione diventa una strategia la cui incidenza è globale e viene chiamata da Smith “*Global urban strategy*”⁵⁷. Egli definisce questo tipo d’iniziativa pubbliche “*revanchist*”, atte alla riappropriazione di aree delle città, e paragona la conquista dei centri città nel XX secolo con la colonizzazione dell’Ovest degli Stati Uniti dei secoli XVIII e XIX.

La riappropriazione di alcune aree della città è molto redditizia, in quanto le aree gentrificabili hanno alto valore potenziale. La *gentrification* è considerata una

⁵⁴ Vedi sez. 1.3.

⁵⁵ Negli Anni’80 il termine si è diffuso per descrivere le politiche di aggiustamento strutturale che il Fondo Monetario Internazionale e la Banca Mondiale hanno imposto ai paesi del sud del mondo.

⁵⁶ N. Smith (2000), p. 439.

⁵⁷ SMITH N., *New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy*, “Antipode”, vol. 34, n. 3, 2002, p 427.

strategia globale, utilizzata dai centri urbani di tutto il mondo, “per attrarre ingenti investimenti per competere tra di esse e diventare importanti realtà geografiche ed economiche”⁵⁸. Le scelte intraprese vanno dalla costruzione dei nuovi quartieri in siti abbandonati (*new build gentrification*), alla progettazione dei *flagship projects* (grandi progetti), alla compresenza delle due. Un'altra strategia riguarda la “costruzione immateriale di esperienze urbane, nuove forme di habitus e di estetizzazione dello spazio” (*gentrification culturale*⁵⁹).

3.2.1. Gentrification culturale

L'inserimento dei *marginal gentrifiers* nei quartieri storici è stato considerato un fenomeno positivo. Ley attribuisce agli artisti il merito di aver rivalorizzato il luogo in cui si sono insediati, recuperandolo. Nel momento in cui le forze di mercato si sono appropriate del capitale culturale, l'arte e la cultura sono diventate uno strumento per raggiungere lo sviluppo economico.

Max Horkheimer e Theodor Adorno hanno coniato il termine “industria culturale” per esprimere il passaggio dalla funzione critica propria della cultura alla cultura come merce, prodotta e consumata nei quartieri gentrificati, nei quali la composizione degli abitanti e le attività economiche cambiano, vengono ristrutturati gli edifici e gli equilibri interni vengono rimessi in discussione.

⁵⁸ S. Sassen (2000) in B. G. Dragomir (2011).

⁵⁹ S. Annunziata (2007), A. Casellas, E. Dot-Jutgla, M. Pallares-Barbera (2012)

La caratteristica di questi quartieri “emergenti”, “culturali”, “creativi”, “alla moda”, è la produzione e il consumo di beni immateriali, simbolici⁶⁰. “Nel mondo delle arti vi è un crescente bisogno d’intermediari culturali che intervengano per aiutare nell’atto dell’interpretazione”⁶¹. Interpretare l’arte e assegnare a oggetti e spazi un plus valore è compito della “fabbrica dell’immateriale”⁶², guidata da “imprenditori culturali”, che gestiscono le attività economiche più svariate, conoscono molto bene il quartiere in cui lavorano e consumano allo stesso tempo. Il sociologo Semi individua diversi registri commerciali, quello etnico, quello giovanile e quello tradizionale/storico. Il primo è usato per bar, ristoranti, bazar, che vendono prodotti etnici; il secondo usa nelle insegne giochi di parole, concetti colti, rappresentativi del nuovo modo di consumare; il tema tradizionale/storico viene concepito come una “risposta culturale e commerciale al disagio urbano contemporaneo, all’incapacità dell’abitante metropolitano di dare un senso al suo rapporto con lo spazio complesso della città postmoderna”⁶³.

L’investimento in creatività e cultura attira una determinata categoria di abitanti, acculturati, qualificati, con elevato potere d’acquisto e un determinato stile di vita e regime di valori. Richard Florida definisce tale categoria “*the creative class*”; egli sostiene che la presenza in città di un alto numero di omosessuali, artisti,

⁶⁰ L. Bovone (2005).

⁶¹ S. Zukin (1991) in L. Ley (2003), p. 2530.

⁶² E. Rullani (2004) in S. Annunziata (2006).

⁶³ Amendola (1997) in C. Minca (2001).

studenti, *bohémiens*, ricercatori, scrittori, intellettuali/creativi possa essere la chiave per la crescita economica delle città contemporanee. Florida delinea le caratteristiche della classe creativa, che si sposta in luoghi in cui può trovare un'apertura alla diversità e alla tolleranza (*creative centers*⁶⁴), in cui affermare la propria identità di persone creative e si distacca dalle comunità tradizionali, dai centri della classe operaia. Teorizza le "3T" necessarie al conseguimento dello sviluppo economico: tecnologia, talento e tolleranza. L'accesso alla tecnologia si misura attraverso un "*Tech-pole Index*", che misura il numero d'impresе ad alta tecnologia presenti in un luogo; il "*Bohemian Index*" misura il grado di creatività attraverso i dati del censimento su scrittori, poeti, musicisti; "*The Gay Index*" misura il numero di omosessuali in base al censimento. Florida invita i politici a favorire l'aumento di questi tre indici e a migliorare servizi, aumentando attività ricreative all'aperto, culturali e creative per promuovere lo sviluppo e la competitività delle città.

3.2.2. *Gentrification e Flagship Projects*

L'esperienza europea ha dimostrato come i grandi progetti - *flagship projects* - sono stati fulcro di politiche di rigenerazione urbana; l'obiettivo è dare, secondo

⁶⁴ R. Florida (2003).

Gotham, un'immagine diversa della città, trasformare l'ambiente fisico attraverso la promozione di simboli, spesso luoghi per trascorrere il tempo libero⁶⁵.

Un *flagship project* è pensato per avere un forte impatto sugli aspetti economici della città e perciò potrebbe determinare un aumento delle quotazioni immobiliari del quartiere in cui s'inserisce favorendo diverse tipologie di *displacement*; spesso è un'infrastruttura di grandi dimensioni o un insieme di opere collegate tra loro, la cui realizzazione è funzionale alla rigenerazione dell'area interessata dal progetto, che rispondono a un interesse pubblico ma che richiedono, per la realizzazione, l'intervento di risorse private; nella maggior parte dei casi sono il risultato della cooperazione tra amministrazioni pubbliche ed enti privati⁶⁶.

Per quanto riguarda gli attori coinvolti in un progetto *flagship* l'ente pubblico spesso è proprietario del sito, quindi il suo ruolo è determinante, tanto quanto gli ingenti investimenti che, possono essere garantiti soltanto dal settore privato.

Un *flagship project* può avere un forte impatto sugli aspetti economici della città e allo stesso tempo apportare conseguenze negative sulla qualità della vita degli abitanti (costringerli al trasferimento), pertanto alcuni autori come Swyngedouw⁶⁷ propongono l'approccio integrato tra le parti coinvolte e la necessità di ricorrere a processi decisionali partecipati. Gli aspetti da considerare in un processo

⁶⁵ K. F. Gotham (2005), in L. Lees (2008), p. 178.

⁶⁶ Matteo Caroli, Università Luiss Guido Carli,
http://www.forum.torinointernazionale.org/Page/t07/view_html?idp=2814.

⁶⁷ 2002.

decisionale sono tre: i mezzi finanziari, la qualità del mercato e quella spaziale. Per quanto riguarda il primo fattore, per la realizzazione di grandi progetti i costi iniziali sono notevoli e i benefici possono essere valutati soltanto nel lungo termine. Spesso è l'entità dell'investimento a determinarne la riuscita, in quanto i progetti più economici vengono costruiti dove il terreno è poco costoso, in zone periferiche: la posizione e la qualità del sito potrebbero determinare il fallimento degli obiettivi perseguiti dal progetto. Altro fattore determinante è la qualità, legata all'estetica, alla funzionalità e alla sostenibilità del progetto: se la qualità è scadente esso oltre a costituire una perdita di profitti può essere dannoso anche verso gli investimenti futuri nel settore⁶⁸.

3.2.3. *New-build gentrification*

Per *new-build gentrification* s'intende la costruzione di nuovi quartieri, lontani dal centro. Ciò ha posto un problema di definizione, dato che non vi è ristrutturazione di vecchi edifici né il dislocamento di gruppi a basso reddito.

La maggioranza degli studiosi pone il fenomeno nel quadro della gentrificazione, fino a spingere Smith ad ampliarne la definizione classica⁶⁹. Altri, mentre, hanno avanzato dubbi sulla possibilità di riportare questo tipo di riqualificazione alla categoria della *gentrification*. Di recente, uno studio di Christine Lambert e

⁶⁸ Van den Berg (1999).

⁶⁹ N. Smith, *The New Urban Frontier*, cit., p. 39.

Martin Boddy ha sottolineato come originariamente il termine gentrificazione fosse riferito a un tipo di "*new middle class*" che acquistava case più vecchie e le ristrutturava per il proprio uso, facendo salire il valore delle proprietà e spingendo fuori dai quartieri gentrificati i vecchi residenti⁷⁰, ritenendo opportuno distaccarsi dal termine classico, adottandone altri quali *residentialisation* o *reurbanisation*.

Cercando di fare ordine nel dibattito, Mark Davidson e Loretta Lees (2005), in opposizione a tale tesi ritengono che nonostante il processo presenti caratteristiche diverse dal modello classico il fenomeno vada considerato come *gentrification*, definendolo *new-build gentrification*. Gli studiosi hanno predisposto uno schema in cui confrontano i principali casi a favore o contro l'inclusione del fenomeno *new-build* nella categoria della *gentrification*.

La loro analisi propende verso l'inclusione nella *gentrification* del fenomeno *new-build* perché caratterizzata da reinvestimento di capitale in aree urbane di disinvestimento, arrivo di gruppi ad alto reddito, cambiamento del paesaggio, spostamento indiretto di gruppi a basso reddito. Pur consapevoli delle differenze con il processo classico, usare il termine *gentrification*, serve a sottolinearne l'aspetto negativo del *displacement* che il fenomeno comporta⁷¹.

⁷⁰ LAMBERT C., BODDY M., *Transforming the city: Post-recession gentrification and reurbanisation*, in AA.VV., "Upward Neighbourhood Trajectories: Gentrification in the New Century", University of Glasgow, 2002, p. 20.

⁷¹ M. Davidson, L. Lees (2010), p. 389.

The Cases for and against New-Build Gentrification	
The Case for	<ul style="list-style-type: none"> • It causes displacement, albeit indirect and/or socio-cultural. • In-movers are the urbane new middle classes. • A gentrified landscape aesthetic is produced. • Capital is reinvested in disinvested urban areas (often on brownfield sites, but not always)
The Case against	<ul style="list-style-type: none"> • Preexisting populations are not displaced. • The process does not involve the restoration of old housing by individuals. • It is a different version of urban living.⁷²

Tab. 3.1. Schema di Mark Davidson e Loretta Lees

Come nella *gentrification* classica, le classi medie sono le protagoniste sociali del fenomeno. Inoltre, la mancanza di dislocamento di gruppi sociali a basso reddito nel *new-build*, secondo Davidson e Lees, è solo apparente, nel senso che esso prende la forma di un *exclusionary displacement*, ossia dell'impossibilità per i gruppi a basso reddito di accedere alla locazione e tanto meno alla proprietà nell'area sottoposta a *new-building*. Il *displacement* indiretto avrebbe il vantaggio di aggirare la normativa che cerca di tutelare i residenti più poveri.

Nell'analisi di Lambert e Boddy si sottolinea come nel *new-build* manchi la riqualificazione dei vecchi edifici (tipica della *gentrification*) da parte di

⁷² DAVIDSON M. and L. LEES, *New-Build Gentrification and London's Riverside Renaissance*, in "Environment and Planning", 37, 7, 2005, pp. 1169-1170.

gentrifiers ricchi in capitale sociale e culturale, ma di assai minor capitale economico, e come sia assente il processo di mutamento sociale in termini di *invasion* e *succession*. Davidson e Lee propongono un modello che interpreta il processo di *new-building* come estensione spaziale della *gentrification* che include anche una forma indiretta di dislocazione. Le caratteristiche riconosciute da Davidson e Lee si presentano in modo analogo in entrambi i casi; altri studi hanno dimostrato che “i due tipi di *gentrification*” si distinguono per la tipologia d’investimento, per il ruolo assunto dallo Stato e per la tipologia di *gentrifiers*.

Warde⁷³ riconosce due tipologie per l’avvio del processo una relativa all’attività dei promotori immobiliari, l’altro al comportamento localizzato collettivo delle famiglie. L’investimento nei contesti di costruzione *ex-novo* è talmente cospicuo che il capitale investito in parte è pubblico, in parte proviene da investitori privati. Le famiglie partecipano all’investimento in una fase successiva, attraverso l’affitto o l’acquisto dell’immobile. Questo tipo di *gentrification* è determinata da politiche e investimenti statali e privati. I *gentrifiers* nella *new-build gentrification* non partecipano all’investimento iniziale ma subentrano nella fase dell’acquisto del prodotto finito.

⁷³ Warde (1991).

<i>Traditional gentrifiers</i>	<i>New-build gentrifiers</i>
<i>Caratteristiche socio-demografiche:</i>	
Età media 30-40 anni	Età media 30-40 anni
Matrimonio posticipato e alto numero di divorzi	Matrimonio posticipato e alto numero di divorzi
Coppie senza figli o single	Coppie senza figli e famiglie con bambini
<i>Caratteristiche socio-economiche:</i>	
Pionieri	Non pionieri
Elevato livello di istruzione	Elevato livello di istruzione
Occupazione nel settore creativo	Occupazione nel settore creativo
Reddito alto	Reddito alto
<i>Preferenze e motivazioni</i>	
Esprimere il proprio stile di vita	Fare un investimento sicuro e conveniente
Preferenza per la vita urbana (cultura e consumo)	Preferenza per la vita urbana (cultura e consumo)
Attribuzione di importanza più al consumo che al lavoro	Attribuzione di importanza più al consumo che al lavoro
Vivere vicino al luogo di lavoro	Vivere vicino al luogo di lavoro
Vivere in appartamenti ristrutturati	Vivere in un appartamenti in ottime condizioni, di lusso
Preferenza verso le caratteristiche storiche	Preferenza verso le caratteristiche moderne
Presenza di luoghi di incontro e divertimento	Presenza di spazi verdi, servizi, negozi

Tab.3.2. Confronto caratteristiche dei gentrifiers tradizionali e i new-build gentrifiers

Fonte: L. A. M. E. Bletterman (2010)⁷⁴.

⁷⁴ BLETTERMAN L. A. M. E; *Who are the gentrifiers in new-build gentrification? A study on the "Kop van Zuid"- developments in Rotterdam, the Netherlands*; Master Thesis Human Geography Planning, specialisation: Urban Geography University of Utrecht, Faculty of Geosciences; 2010-
Traduzione propria

BIBLIOGRAFIA

AMENDOLA G., *La città postmoderna. Magie e Paure della metropoli contemporanea*, Laterza, Bari, 1997.

ANNUNZIATA S. (2006), *Gentrification e creatività: quale prospettiva per gli scenari urbani?*, Ipotesi di ricerca di dottorato, <http://www.urbanisticatre.uniroma3.it>.

ANNUNZIATA S. (2007), “*Oltre la gentrification*”, in LANZANI A., MORONI S. a cura di, *Città e azione pubblica. Riformismo al plurale*, Carocci editore, Roma, 2007, pp. 79-84.

ATKINSON R., *Measuring Gentrification and Displacement in greater London*, “Urban Studies”, vol.37, n.1, 2000, pp. 149-165.

ATKINSON R. (2002), *Does gentrification help or harm urban neighbourhood? An assessment of the evidence-base in the context of the new urban agenda*, ESCR Centre for Neighbourhood Research Paper <http://www.bristol.ac.uk/sps/cnrpaperword/cnr5pap.doc>.

ATKINSON R., *The evidence on the impact of gentrification: new lessons for the urban renaissance?*, “European Journal of Housing Policy”, vol.4, n.1, 2004, pp. 107-131.

ATKINSON R., BRIDGE G., *Gentrification in a global context, The new urban colonialism*, Routledge, Londra, New York, 2005.

BONDI L., *Book Review: The new urban frontier. Gentrification and the revanchist city*, “Progress in Human Geography”, vol.21, n.3, 1997, pp. 453-454.

BOURDIEU P., *La distinzione: la critica sociale del gusto*, Il Mulino, Bologna, 1983.

BOVONE L., MAZZETTE A., ROVATI G., a cura di, *Effervescenze urbane: quartieri creativi a Milano, Genova e Sassari*, FrancoAngeli, Milano, 2005.

BRIDGE G., *Bourdieu, rational action and the time-space strategy of gentrification*, “Transactions of the Institute of British Geographers”, New Series, vol.26, n.1, 2001, pp. 205-216.

- BRIDGE G., *Perspective on cultural capital and neighbourhood*, "Urban studies", vol.43, n.4, 2006, pp. 719-730.
- CASELLAS A., DOT JUTGLA E., PALLARES-BARBERA M., *Artists, cultural gentrification and public policy*, "Urbani Izziv", n.23, s.1, 2012, pp. s104-s114.
- DAVIDSON M., *Spoiled Mixture: where does state-led positive gentrification end?*, "Urban Studies", vol.45, n.12, 2008, pp. 2385-2405.
- DAVIDSON, M., LEES L., *New-Build Gentrification: Its Histories, Trajectories, and Critical Geographies*, "Popul. Space Place", vol.16, 2010, pp. 395-411.
- FLORIDA R., *Cities and the creative class*, "City & Community", vol.2, n.1, 2003.
- GAETA L. (2006), *Realtà e ideologia della gentrification: un sommario della letteratura* in "Impresa, mercato e lealtà territoriale", Atti della XXVII Conferenza Italiana di Scienze Regionali, Pisa 12-14 ottobre.
- GLASS R., *London: Aspects of Change*, London, Centre for Urban Studies e MacGibbon and Kee, London, 1964.
- HACKWORTH J., SMITH N., *The changing state of gentrification*, "Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie", vol.92, n.4, 2001, pp. 464-477.
- HAMNETT C., *The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification*, "Transactions of the Institute of British Geographers", New Series, vol.16, n.2, 1991, pp. 173-189.
- HAMNETT C., *Gentrification and the middle-class remaking of Inner London, 1961- 2001*, "Urban Studies", vol.40, n.12, 2003, pp. 2401-2426.
- LAMBERT C., BODDY M. (2002), *Transforming the city: Post-Recession gentrification and Re-urbanisation*, ESRC Centre for Neighbourhood Research, CNR Paper 6, [http:// www.bristol.ac.uk/ sps/cnrpaperword/cnr6pap.doc](http://www.bristol.ac.uk/sps/cnrpaperword/cnr6pap.doc).
- LEES L., *Progress in Gentrification Research?*, "Environment and Planning A", vol.39, 2007, pp. 228-234.
- LEES L. (2008), *Gentrification and Social Mixing: toward an inclusive urban renaissance?*, "Urban Studies", vol.45, n.12, 2008, pp. 2449-2470.
- LEES L., SLATER T., WYLY E., *Gentrification*, Routledge, New York, London, 2008.

LEES L., SHIN H. B., LOPEZ-MORALES E., *Planetary Gentrification*, Polity Press, Cambridge, Malden, 2016.

LEY D., *Alternative Explanations for Inner –City Gentrification: a Canadian Assessment*, “Annals of the Association of American Geographers”, vol.76, n.4, 1986, pp. 521- 535.

LEY D., *Artists, aestheticisation and the field of gentrification*, “Urban Studies”, vol.40, n.12, 2003, pp. 2527-2544.

MINCA C., *Lo spazio gentrificato come ‘testo urbano’*, in BONORA P., a cura di, *Comcities. Geografie della comunicazione*, Baskerville, Bologna, 2001, pp. 175-189.

ROSE D., *Rethinking gentrification: beyond the uneven development of marxist theory*. “Environment and Planning D: Society and Space”, v.2, 1984, pp. 47–74.

SEMI G., *Gentrification. Tutte le città come Disneyland*, Il Mulino, Bologna, 2015.

SLATER T., *The Eviction of Critical Perspectives from gentrification Research*, “International Journal of Urban and Regional Research”, vol.30, n.4, 2006, pp.737-757.

SMITH N., *Gentrification and uneven development*, “Economic Geography”, vol.58, n.2, 1982, pp. 139-155.

SMITH N., *Gentrification and the Rent Gap*, “Annals of the Association of American Geographers”, vol.77, n.3, 1987, pp. 462-465.

SMITH N., *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*, Routledge, London, New York, 1996.

SMITH N., *What Happened to Class?*, “Environment and Planning A: Economy and Space”, vol.32, n.6, 2000, pp. 1011-1032.

SMITH N., *New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy*, “Antipode”, vol.34, n.3, 2002, pp. 434-457.

SULEIMANN O., *The Invention of Brownstone Brooklyn. Gentrification and the Search for Authenticity in Postwar New York*, Oxford University Press, New York, 2011.

SWYNGEDOUW E., *Neoliberal Urbanization in Europe: Large-Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy*, "Antipode", vol.34, n.3, 2002, pp. 542-577.

VAN DEN BERG L., *Urban Competitiveness, Marketing and the Need for Organising Capacity*, "Urban Studies", vol.33, n.5-6, 1999, pp. 987-999.

VICARI HADDOCK S., *La città contemporanea*, Il Mulino, Bologna, 2004.

WARDE A., *Gentrification as consumption: issues of class and Gender*, "Environment and Planning D: Society and Space", vol.9, 1991, pp. 223-232.

WEESEP J. VAN, *Gentrification as a research frontier*, "Progress in Human Geography", vol.18, n.1, 1994, pp. 74-83.