



Gentrification: un pericolo o un'opportunità?

Riqualificazione o snaturamento dell'identità storica. Recupero e valorizzazione o borghesizzazione e irrefrenabile aumento dei costi? Analisi di un fenomeno in rapida ascesa e i quartieri popolari USA e nostrani, che, negli ultimi anni, si sono convertiti in *most wanted destination* per turisti e nuovi residenti **di Guadalupe Cuccia**

Storici quartieri popolari si trasformano radicalmente, attraendo turisti e nuovi residenti benestanti. È il caso del quartiere Testaccio a Roma.
CC ©Nicola1972

Sempre più spesso ci si interroga sulla natura e le conseguenze di un fenomeno relativamente recente, ormai noto come "gentrificazione". Il termine non è nuovo, ma coniato nel 1964 dall'inglese Ruth Glass, che con *gentrification* identificava la tendenza al cambiamento della struttura sociale e abitativa di alcune zone di Londra, che si svuotavano dalla popolazione della *workingclass*, in favore della classe medio-alta. E anche se da noi il fenomeno è ancora piuttosto contenuto, rispetto ai casi eclatanti di alcune città USA, ha fatto molto parlare di sé anche in Italia, assieme con

il parallelo e spesso coincidente processo della turistificazione. Molte sono le voci critiche che si levano in difesa dell'identità dei quartieri e dei diritti degli storici abitanti, eppure una recente indagine della Federal Reserve Bank di Philadelphia ha sostenuto, conti alla mano, che i benefici superano i disagi. La virtù, con tutta probabilità, sta nell'equilibrio. Chi conosce da sempre Testaccio, San Lorenzo o il Pigneto a Roma sa bene di cosa stiamo parlando. Lo stesso vale per San Salvario a Torino, Isola a Milano, San Niccolò e San Frediano a Firenze. Quartieri popolari che negli ultimi anni, rapi-



damente, si sono profondamente e radicalmente trasformati, convertendosi in destinazioni *cool* per turisti e nuovi residenti. Le ristrutturazioni, le nuove e in certi casi avveniristiche costruzioni (vedi il caso di Milano) hanno sanato sicuramente situazioni di degrado e dato nuovo fascino ai quartieri, ma di contro hanno anche favorito speculazioni e fatto schizzare verso l'alto i prezzi delle case, in vendita e in affitto. Niente di così nuovo, è un fenomeno che esiste un po' da sempre e che storicamente ha portato alla ribalta quartieri un tempo periferici (si pensi a **Brera** e ai **Navigli** per fare altri esempi meneghini). Oggi, però, tutto avviene di corsa, sulla spinta del cambiamento frenetico che coinvolge i Millennials e i loro gusti. Senza lasciare il tempo della metabolizzazione.

I paradossi USA

Se in Italia la gentrificazione coinvolge ancora un numero limitato di quartieri delle principali città (almeno nella sua manifestazione "rapida" degli ultimi anni), volgendo lo sguardo agli Stati Uniti,

come sempre, i numeri e le proporzioni si ingigantiscono. Emblema di questo fenomeno è la città di **San Francisco** e la **Bay Area**, prese d'assalto, soprattutto negli ultimi anni, dai grandi colossi della finanza, del web, dei social e della *sharing economy*, che, seguendo l'esempio dei colleghi dell'hardware nella vicina Silicon Valley, hanno scelto la città più progressista e all'avanguardia degli States per i loro *headquarter*. Portando con sé dipendenti e manager con grandi disponibilità di spesa. Così dal 2018 al 2019 la bella San Francisco è passata dal venticinquesimo al dodicesimo posto nella classifica delle città più care al mondo, stilata dall'Economist. Affitti e costi delle case in vendita saltano in avanti vertiginosamente ad ogni nuova IPO delle tech company, ossia quando una società si apre al pubblico quotandosi in borsa. Nei mesi successivi grosse somme sono a disposizione degli investitori e si riversano sul mercato. Nella **Grande Mela** il fenomeno sta coinvolgendo quartieri fino a poco fa considerati off-limits e oggi sempre più alla moda, dal **Bronx** al **Queens**. La riqua-

La bella San Francisco è l'esempio più eclatante della gentrificazione Made in USA. Con l'arrivo dei big della New Economy la città è diventata una delle più care ed esclusive al mondo
©Barbara Ainis



lificazione e la valorizzazione di questi quartieri presenta, anche in questo caso, i due rovesci della medaglia: il consistente miglioramento dei servizi e delle condizioni abitative, ma anche la progressiva espulsione delle minoranze e della popolazione meno abbiente (negli USA il fenomeno assume i forti toni dello scontro sociale ed etnico). Tant'è che il quartiere di **Long Island City**, nel **Queens** si è rivoltato contro l'ipotesi di Amazon di portare lì il secondo quartier generale, di fatto facendo cambiare idea al colosso del retail.

Eppure, proprio dagli Stati Uniti, dove il fenomeno si mostra in tutta la sua prepotente forza, arriva una ricerca condotta dalla Federal Reserve Bank di Philadelphia che sostiene la positività del processo di gentrificazione. Secondo i ricercatori «la gentrificazione ha il potenziale di ridisegnare profondamente la geografia delle opportunità per le città americane». Sulla base dei dati raccolti (un'analisi delle condizioni economiche e del be-

nessere dei residenti originali dei quartieri gentrificati con basso tenore di vita) la ricerca afferma che la gentrificazione comporta importanti benefici per i residenti storici e pochi svantaggi quantificabili. Si parla di una riduzione della percentuale media di esposizione alla povertà del 3%, maggiore (7%) nel caso di coloro che restano a vivere nel quartiere e comunque pari a zero nel caso di coloro che se ne vanno. L'aumento percentuale dell'abbandono dei quartieri dovuto alla gentrificazione, da parte degli abitanti originari appartenenti ad un basso livello culturale, sarebbe quantificabile tra il 4 e il 6%, che si va a sommare ad una già elevata tendenza in assenza del fenomeno (70-80% nel caso di affitto, 40% nel caso di proprietari). La *gentrification*, come è evidente, comporta un aumento del valore degli immobili con un vantaggio per i proprietari di casa, che in questi quartieri per il 25% sono costituiti da persone con un basso livello di istruzione e che nel 60% dei casi restano ad abitar-

L'altro bosco in città
è a Torino, nel quartiere
gentrificato
di San Salvario
CC ©FredRomero



vi. Per quanto riguarda i bambini delle famiglie meno abbienti, la gentrificazione, secondo i ricercatori, si assocerebbe ad un aumento delle opportunità culturali ed economiche, con l'aumento della possibilità che i ragazzi frequentino e completino il college.

Alla ricerca dell'equilibrio

Tra vantaggi e svantaggi, la tendenza alla gentrificazione è una realtà con cui fare i conti. Ma trovare un punto di equilibrio è possibile ed auspicabile. Il processo nelle grandi città, al di là dell'aspetto prettamente turistico, spesso segue quello che si conosce come effetto "creative city" e che Philip L. Clay così definiva nel libro "Neighborhood Renewal" del '79: artisti bohémien in cerca di affitti contenuti si trasferiscono in quartieri prima considerati marginali o addirittura pericolosi; il quartiere acquisisce un appeal e la classe media comincia a scoprirlo; i nuovi residenti superano quelli originali; a cambiamento avvenuto gli artisti abbandonano il quartiere in cerca di nuovi stimoli e prezzi più abbordabili. Il fascino e la qualità della vita nei quartieri senza alcun dubbio aumenta, ma il rischio connesso è quello di una graziosa quanto anonima perdita di identità, in favore di una omogeneizzazione del gusto, che oggi si concretizza in un pullulare di caffetterie e locali ibridi decorati in stile *urban country*, negozi vintage e una strana forma di autentico-inautentico. Lo si osserva al di là dell'Oceano come a casa nostra. Per trovare un equilibrio tra rinnovamento e conservazione servono una volontà e una strategia condivisa tra amministrazioni e realtà locali, volte a conservare una vita sociale autentica e autoprodotta, a garantire e favorire una densità sociale dei residenti e a mantenere un'accessibilità e ragionevolezza dei prezzi dell'abitare e dell'alimentazione (perché c'è anche la *food-gentrification*). Un esempio virtuoso è quello della turisticissima città di Siena, una delle destinazioni più famose a livello internazionale, che deve fare i conti con la sostenibilità del turismo e la valorizzazione della propria identità per non trasformarsi in una Di-



sneyland. Per favorire questa autenticità storica e culturale alcune contrade, pur di far rimanere la residenza dei contradaoli, hanno acquistato degli immobili, li hanno ristrutturati e, attraverso graduatorie, hanno assegnato le case per l'acquisto da parte di storici abitanti che potevano garantire la permanenza della residenza all'interno del centro storico.

Una delle trasformazioni più radicali: quella del quartiere Isola di Milano.
©Barbara Ainis

Affitti brevi e turistificazione

Il ruolo dell'extralberghiero in tutto questo è controverso e oggetto di critiche in Italia, come in molte altre città europee e mondiali. Da un lato il fenomeno degli affitti brevi sta dando nuovo appeal e dinamicità ai piccoli borghi, ma dall'altro la conversione sempre più frequente delle case dei centri storici di città d'arte in alloggi turistici sta contribuendo alla gentrificazione e alla turistificazione di questi quartieri, inasprando le problematiche già esistenti della carenza di alloggi, della diminuzione progressiva dei residenti, della crescita dei prezzi di vendita e di affitto. È vero che il processo di riduzione dei residenti nei centri storici delle grandi città in Italia non si può imputare alla crescita dell'extralberghiero degli ultimi anni, dal momento in cui ha avuto il proprio picco prima dell'esplosione delle piattaforme online di home sharing. Ma sta di fatto che oggi il 25% delle abitazioni del centro storico di Firenze sono proposte su Airbnb.