



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PADOVA
DIPARTIMENTO DI SCIENZE POLITICHE, GIURIDICHE E
STUDI INTERNAZIONALI
Corso di laurea Magistrale
in Scienze del Governo e Politiche Pubbliche

Il confine tra rigenerazione urbana e gentrificazione: impatti
sociali e politiche di mitigazione

Relatore: Prof. PATRIZIA MESSINA

Laureanda: Elena Corso

Matricola: 2129667

A.A. 2025/2026

INDICE

INTRODUZIONE	5
BREVE STORIA DELLA GENTRIFICATION	8
1.1 <i>L'Hausmannizzazione di Parigi</i>	9
1.2 <i>Il caso del Greenwich Village</i>	10
1.3 <i>Ruth Glass e la Londra degli anni 60</i>	11
1.4 <i>Le ondate di gentrificazione</i>	14
1.4.1 <i>La prima ondata: una gentrificazione sporadica, marginale e pionieristica (anni '60–'70)</i>	15
1.4.2 <i>La seconda ondata: ancoraggio, consolidamento e istituzionalizzazione della gentrificazione (anni '80–'90)</i>	16
1.4.3 <i>La terza ondata: anni 90, diffusione</i>	16
1.4.4 <i>Quarta ondata (2000–2006): "la più grande bolla speculativa della storia"</i>	17
1.5 <i>Il contributo di Sharon Zukin</i>	18
1.6 <i>Production-side e consumption-side</i>	19
LE DIVERSE DECLINAZIONI DELLA GENTRIFICAZIONE	
CONTEMPORANEA	27
2.1 <i>Studentification</i>	27
2.2 <i>Gentrificazione commerciale</i>	30
2.3 <i>Turistificazione</i>	33
2.4 <i>Gentrificazione culturale</i>	36
2.5 <i>Gentrificazione ambientale</i>	39
2.6 <i>Flagship projects</i>	41
2.7 <i>New-build gentrification</i>	44
LA PRODUZIONE DELLA MARGINALITA' URBANA	47
3.1 <i>Il ghetto come istituzione</i>	47
3.2 <i>Politiche abitative e rischio di marginalizzazione</i>	51
3.4 <i>Affordability, impoverimento abitativo e displacement</i>	52
3.6 <i>Erosione del capitale sociale, reti comunitarie e sottoculture urbane</i>	58

FORME DI RESISTENZA E POLITICHE DI MITIGAZIONE	62
<i>4.1 Rendere il displacement riconoscibile</i>	63
<i>4.2 Pratiche di resistenza allo spiazzamento</i>	65
<i>4.3 Il right to stay put come principio regolativo della trasformazione urbana</i>	68
CONCLUSIONI	74
BIBLIOGRAFIA	79

INTRODUZIONE

*“The right to the city is, therefore, far more than
a right of individual access to the resources that
the city embodies: it is a right to change
ourselves by changing the city more after our
heart’s desire.”*

- Harvey, 2008

Il presente lavoro di tesi si propone di analizzare il tema della gentrificazione come fenomeno di trasformazione urbana che comporta la graduale sostituzione della popolazione di quartieri popolari, o aree caratterizzate da disinvestimento, con gruppi sociali a reddito più elevato. Trattandosi di un tema multidimensionale, l’analisi si sviluppa attraverso prospettive socio-culturali, politologiche, storiche ed economiche, prestando particolare attenzione ai fenomeni di *displacement* ed esclusione sociale che ne derivano.

Una parte della letteratura riconosce che tali dinamiche generino effetti complessivi percepiti come positivi in termini di rigenerazione urbana, servizi e sicurezza, mentre altre prospettive ne evidenziano criticità rilevanti legate a disuguaglianze di classe, esclusione e marginalizzazione. Il lavoro pertanto fornisce una trattazione sullo stato dell’arte, ricostruendo un quadro teorico della letteratura presente sul tema, a partire dalle ricerche di Ruth Glass e fino all’evoluzione più moderna del concetto. Si proseguirà poi ad analizzare la gentrificazione come una questione di policy multi-attore, tentando di individuare il ruolo delle politiche pubbliche nella mitigazione delle esternalità negative e nella tutela del diritto ad abitare.

Il termine gentrificazione è entrato nel dibattito italiano solo in tempi relativamente recenti, anche grazie alla pubblicazione di lavori come *Gentrification. Tutte le città come Disneyland?* di Giovanni Semi, pubblicato nel

2015, al quale si farà riferimento in più passaggi nel corso della trattazione. La specificità del contesto culturale anglosassone in cui il lemma è stato coniato e la sua forte carica semantica, che evoca dinamiche di classe e conflitto sociale, costituiscono alcune delle ragioni per cui un'applicazione diretta al caso italiano è avvenuta con tale ritardo. In questo senso, la gentrificazione si configura come un termine "scomodo", capace di mettere in luce ciò "che ad un occhio non ancora allenato appare una semplice riqualificazione urbana e invece è l'essenza stessa del mutamento sociale in cui siamo immersi" (Semi, 2015).

Per queste ragioni, nella narrazione mediatica ed istituzionale si fa maggiormente ricorso a termini quali rivitalizzazione, riqualificazione o rigenerazione urbana, considerate più neutre e meno conflittuali, capaci di orientare la percezione pubblica del fenomeno enfatizzando gli aspetti di rinnovamento e sviluppo, e al contempo oscurando le conseguenze sociali più problematiche. Come osserva Tom Slater, "Proprio perché il linguaggio della gentrificazione dice la verità sul cambiamento di classe implicato nella 'rigenerazione' della città, è diventato una parola scomoda per costruttori, politici e finanziatori." (Slater, T. 2011, p. 571).

Con tali affermazioni non si vuole suggerire che tutte le forme di rigenerazione urbana conducano necessariamente a forme di esclusione sociale; piuttosto si sostiene che queste, per essere considerate tali, debbano essere orientate alla produzione di coesione sociale, al miglioramento dei servizi e della qualità di vita complessiva, con particolare riguardo alle fasce di popolazione in condizioni di maggiore fragilità. La gentrificazione, invece, intesa come un insieme di trasformazioni che rendono un'area urbana progressivamente più costosa ed esclusiva, modifica non solo l'economia e l'estetica dei quartieri, ma anche gli usi dello spazio urbano e le relazioni sociali che li caratterizzano (Semi, 2015). I quartieri gentrificati tendono a produrre immagini urbane riconoscibili e omogenee, spesso celebrate nei discorsi mediatici e promozionali, ma costruite a scapito della diversità sociale e della continuità comunitaria.

Come sottolineato da Sharon Zukin, la gentrificazione non è il semplice esito spontaneo delle forze di mercato, ma un processo talvolta sostenuto e promosso dall'intervento pubblico, attraverso politiche urbane che, favorendo il reinvestimento selettivo e la valorizzazione immobiliare, producono una trasformazione strutturale dello spazio urbano (Zukin, 1987).

Una trattazione sul tema pertanto non può prescindere dall'esaminare la questione anche in termini di giustizia sociale, diritto alla città e diritto all'abitare; la presente tesi, infatti, attraverso un'analisi critica e comparativa della letteratura esistente, si propone di rispondere alle seguenti domande di ricerca: chi sono i beneficiari della gentrificazione? Quali politiche pubbliche possono mitigare le esternalità negative del fenomeno? E, nel lungo periodo, la gentrificazione produce complessivamente più benefici o più svantaggi per la città e i suoi abitanti?

BREVE STORIA DELLA GENTRIFICATION

A causa della complessità dei fenomeni che il termine *gentrification* intende descrivere, la letteratura non ne individua una definizione specifica e si può affermare che nel corso della sua storia il concetto sia fortemente mutato. Nel corso del presente capitolo si tenterà di ripercorrere gli usi fatti del termine in letteratura, dal suo primo utilizzo fino ai giorni nostri. Poiché le parole contribuiscono a descrivere la realtà, ma anche a plasmarla socialmente, risulta di fondamentale importanza disporre di un quadro teorico e concettuale che chiarisca come il termine sia stato utilizzato sia in ambito scientifico che nel linguaggio comune.

Il termine *gentrification* deve la sua coniazione e la sua diffusione all'urbanista e sociologa britannica Ruth Glass che lo usò per la prima volta per descrivere i cambiamenti osservati a Londra negli anni 60. Il concetto deriva dalla parola *gentry*, ovvero la piccola nobiltà inglese; pertanto una possibile traduzione del termine - oltre alla classica trasposizione in italiano *gentrificazione* - potrebbe essere *imborghesimento*, sebbene tale resa non colga pienamente le sfumature di un contesto storico e culturale specifico quale quello britannico. L'obiettivo di Glass era quello di descrivere le trasformazioni che interessavano alcuni quartieri operai londinesi, che, gradualmente, divenivano zone residenziali di pregio con la conseguente crescita dei prezzi nel mercato immobiliare e il cambiamento della popolazione residente. Ciò non implica che la *gentrificazione* sia emersa come fenomeno sociale solo nel momento in cui ha trovato una denominazione: i fenomeni che il termine intende descrivere erano infatti osservabili, almeno in parte, anche in periodi storici precedenti.

1.1 L'Hausmannizzazione di Parigi

Non è possibile avviare una trattazione sulle trasformazioni urbane senza citare lo stravolgimento che investì Parigi tra 1853 e il 1870 sotto Napoleone III per mano del prefetto della Senna Georges-Eugène Haussmann (Tamborrino e Cloarec, 1994). La cosiddetta “distruzione creativa” (Schumperter, 2008), avviata con lo scopo di eliminare le aree fatiscenti ed insalubri della città, si manifestò con una sostanziale ripianificazione della città attraverso l’abbattimento e la ricostruzione di interi quartieri, gli spostamenti forzati di popolazioni, e la realizzazione dei grandi boulevard e parchi che ancora oggi caratterizzano la città di Parigi (Harvey 1990).

In alcune città europee tra cui Barcellona, Berlino, Bruxelles, Madrid Stoccolma e Vienna, si verificarono trasformazioni dei centri storici ispirate all’esperienza parigina, che divenne modello dell’epoca moderna per quelle forme di pianificazione volte a ridurre la densità ed il degrado urbano, e ad “aprire la città” (Burtenshaw, Bateman & Ashworth 1991; Fishman 2011).

Tuttavia non sarebbe corretto definire quanto accaduto a Parigi col termine gentrificazione in quanto, per tipo di investimenti, vastità e durata, tali interventi risultano più assimilabili ad una ricostruzione postbellica che ad un intervento di rigenerazione urbana in senso stretto. Inoltre questo processo non fu innescato da un movimento spontaneo di residenti, bensì fu il frutto una pianificazione “dall’alto” basata sugli interessi politici ed economici della borghesia (Semi, 2015). Si possono però sicuramente individuare degli elementi di continuità con i processi successivi che oggi sono individuati come gentrificazione, quali l’allontanamento delle *classes dangereuses*¹ al fine di rendere le aree centrali della città fruibili per la borghesia, e l’idea che una trasformazione sociale debba avvenire attraverso modifiche dello spazio fisico, architettonico e urbanistico.

¹Termine che esprime disprezzo di classe usato per indicare il proletariato urbano.

1.2 Il caso del Greenwich Village

Uno studio di sorprendente attualità, ma che non rientra in quel corpus di ricerche che tradizionalmente viene ricondotto alla gentrificazione, è quello di Caroline Ware. Il *Greenwich Village, 1920-1939 - a comment on american civilization in the post-war years*, pubblicato nella sua prima versione nel 1935, può essere considerato il primo volume dedicato a quel processo di trasformazione sociale che oggi conosciamo come gentrificazione. L'autrice individua alcune zone della città di New York, fra cui appunto il Greenwich Village, in cui "le case e le strade sono state bonificate dalla condizione di slum per diventare abitazioni di classe superiore" (Ware 1994, 6-7), individuando quindi un fenomeno di sostituzione della popolazione residente con "artisti, professionisti con ancora pochi mezzi e alla ricerca di appartamenti attraenti, adatti ed economici da affittare" (ibidem, 14).

La tesi sostenuta da Ware è che, a differenza di quanto accaduto con l'haussmannizzazione parigina, i cambiamenti del quartiere newyorkese, non fossero frutto di pianificazione imposta dall'alto, bensì di un processo guidato prevalentemente tanto da dinamiche di mercato quanto scelte individuali. Il cambiamento riportato dall'autrice può essere inquadrato come una prima "fase pionieristica" della trasformazione urbana, in cui il capitale simbolico precede le trasformazioni e prepara il terreno per il successivo reinvestimento economico. I nuovi arrivati nel quartiere non sono necessariamente più ricchi di chi lo lascia, si tratta infatti di soggetti economicamente non abbienti ma dotati di elevato capitale culturale, giovani, anticonformisti, interessati alla nuova atmosfera intellettuale ed artistica che si stava creando. In questo senso, il Greenwich Village configura come un quartiere innovativo attrattivo anche per le cosiddette "*bohemians femminili*" che, come osserva Zorbaugh, "gestiscono sale da tè e ristoranti", contribuendo a ridefinirne l'identità sociale e culturale (Zorbaugh, 1983).

È attraverso l'azione sociale di questi nuovi residenti, che lo spazio fisico viene progressivamente modificato e migliorato, innescando un mutamento della percezione comune del quartiere. Tali mutamenti causano un aumento del valore del suolo e degli affitti che rendono progressivamente il quartiere un luogo “troppo costoso per giovani artisti e studenti, per bohemians e radicali itineranti. Studi e sale da tè vengono sostituiti da uffici e negozi. L'impeto delle maree urbane si abbatte sulle strade. La vita del “Village” inizia a disintegrarsi (ibidem, 103-104).

Si crea così una dinamica per cui i soggetti che hanno contribuito a rendere il quartiere attrattivo, finiscono per esserne a loro volta espulsi perché non in grado di sostenere i nuovi costi di affitti e servizi. Il caso descritto da Ware anticipa alcune logiche che verranno poi concettualizzate dal Glass col termine gentrificazione e che verranno analizzate nei paragrafi successivi. L'autrice mostra come le trasformazioni urbane possano emergere anche da processi “dal basso”, per poi evolvere verso meccanismi e selezione ed espulsione sociale.

1.3 Ruth Glass e la Londra degli anni 60

Come accennato in precedenza, a Ruth Glass a cui si deve la nascita del lemma gentrification. La sociologa ed urbanista inglese, studiosa di Marx ed Engels, analizzò i legami tra alloggio e lotta di classe a Londra, in particolare a Islington, dove viveva. In *Introduction to London: aspects of change*, pubblicato nel 1964, l'autrice analizza come la riqualificazione delle case vittoriane portasse all'aumento dei prezzi immobiliari e dunque allo spiazzamento degli abitanti della classe lavoratrice da parte dei nuovi residenti della classe media. In un celebre passaggio, citato in tutti gli studi sulla gentrificazione, l'autrice scrive: “Ad uno ad uno molti dei quartieri operai di Londra sono stati invasi dalle classi medie, superiori e inferiori. Piccole, modeste case – due stanze al primo piano, due al piano terra – sono state rimesse a posto alla scadenza del contratto di affitto e sono diventate residenze eleganti e costose. Oggigiorno molte di queste

case vengono ulteriormente suddivise in costosi appartamenti o “casettine” (per citare il nuovo lessico immobiliare snob). Il valore e status sociale di queste abitazioni sono spesso inversamente proporzionali al loro stato, e in ogni caso enormemente gonfiati se paragonati ai precedenti livelli nel quartiere. Quando questo processo di gentrificazione inizia in un distretto, esso va avanti rapidamente fino a quando tutti o la maggior parte degli operai che occupano un’abitazione sono spostati fuori e la natura sociale del quartiere muta” (Glass, 1964).

Solo da questo estratto si potrebbe iniziare a configurare una prima definizione di gentrificazione che ne colga alcuni elementi essenziali:

- La ristrutturazione del patrimonio immobiliare esistente
- L’aumento del valore di tale patrimonio
- L’allontanamento della classe operaria
- L’insediamento della *middle class*

Il termine, che ha come radice la parola *gentry*, la piccola nobiltà britannica, risulta essere particolarmente calzante per la descrizione del fenomeno. La trasformazione descritta da Glass è sicuramente estetica ed abitativa, ma attraverso il ricambio di popolazione che genera, è in grado di modificare “la natura sociale del quartiere”.

Glass fa risalire l’emergere della gentrificazione londinese ad una serie di trasformazioni strutturali che investono la città tra gli anni Cinquanta e Sessanta fra cui la deindustrializzazione. Lo spostamento delle fabbriche verso aree più periferiche produce un duplice effetto: le aree prima a carattere industriale si trasformano in spazi “vuoti” che vengono progressivamente occupati da attività del settore terziario, modificando l’assetto complessivo del territorio, facendo emergere la centralità economica delle aree interne. Questi fenomeni contribuiscono alla valorizzazione simbolica e pratica dell’abitare urbano per cui, quartieri in precedenza considerati marginali o degradati, iniziano ad acquisire

attrattività da parte di quelle fasce della popolazione che prima prediligevano la vita nei sobborghi. L'ideale abitativo della *middle class* britannica era stato prevalentemente suburbano: un ambiente lontano dal degrado e l'affollamento cittadino, e caratterizzato ambienti pianificati e meno densi. Glass nota come “il loro atteggiamento anti urbano è stato sostanzialmente modificato”, portando a un generale rientro in città (Glass, 1964)

Questo cambiamento culturale e del tessuto economico e produttivo si inserisce in un contesto in cui le politiche di laissez-faire agevolano la deregolamentazione del mercato degli affitti, come avvenuto attraverso il Rent Act del 1957, che ampliò la libertà dei proprietari nella determinazione dei canoni creando condizioni propizie al reinvestimento residenziale (Williams, 1976).

Con la loro presenza questi i primi gentrificatori contribuiranno plasmare lo spazio: la già accennata trasformazione delle case con ampliamento delle stanze, riscoperta dei pavimenti precedenti, abbattimento della distinzione fra cucina e tinello, modifiche che creeranno una “sintesi di minimalismo urbano e chic bucolico” (Thompson 1979, 109). Le modifiche promosse da questi pionieri non si limitavano però solo allo spazio della proprietà privata ma influirono nell'assetto complessivo dei quartieri: la nuova classe media si dimostrò infatti particolarmente interessata alla conservazione degli isolati con le case a schiera per il loro restauro, alla pedonalizzazione, il decongestionamento del traffico. L'aspetto di molti quartieri quindi – Glass fa l'esempio di Paddington, Kensington e Westminster fra gli altri – continuò a migliorare incentivando ulteriormente nuovi arrivi e inducendo le classi più ricche a rinnovare le strade adiacenti a questi stessi quartieri. Il processo di gentrificazione si completa nel momento in cui le classi operaie abbandonano definitivamente l'area, e si caratterizza con un complessivo aumento del valore commerciale, ma al contempo con una perdita del tessuto culturale tradizionale che la caratterizzava.

Il lavoro di Ruth Glass risulta essere fondamentale nella trattazione sul tema, in quanto coglie in modo estremamente efficace le conseguenze in termini di disuguaglianze e le ingiustizie di classe prodotte dai mercati capitalistici e dalle politiche pubbliche. L'imborghesimento di un quartiere comporta necessariamente delle modifiche, più negative che non, nello stile di vita dei precedenti abitanti. L'aumento del peso della spesa abitativa, gli sfratti, o l'abbandono spontaneo dell'abitazione a causa dell'aumento dei prezzi conducono a spiazzamento (*displacement*, tema che verrà approfondito nei prossimi capitoli), questi non sono considerati dall'autrice semplici effetti collaterali, ma conseguenze di un insieme di assetti istituzionali (diritti di proprietà privata e libero mercato) orientati all'accumulazione di capitale a scapito delle esigenze sociali della casa, della comunità e della famiglia. Quando Glass morì, nel 1990, la gentrificazione non aveva soltanto generato una vasta letteratura internazionale ma era diventata una parola attorno alla quale i movimenti sociali potevano mobilitarsi, acquistare visibilità e portare avanti una lotta di classe (Slater, 2011).

1.4 Le ondate di gentrificazione

Il termine gentrificazione è nato per descrivere dinamiche osservate a Londra, ma fu presto recepito e rielaborato in ambiti disciplinari diversi acquisendo, col tempo, sfumature di significato diverse in base al contesto storico e geografico studiato. Come osserva Shaw (2008), non si tratta di un processo uniforme che si ripete immutato, ma si manifesta in modo differente a seconda dei contesti locali, economici e culturali in cui si sviluppa.

Nel tentativo di fornire una periodizzazione dell'evoluzione del fenomeno, Hackworth e Smith, trattano l'evoluzione della gentrificazione dalla sua apparizione all'attualità. In *The changing state of gentrification* (2001), gli autori individuano tre ondate principali intervallate da fasi di latenza, chiamate

transizioni. Il modello è stato successivamente ampliato da Lees, Slater e Wyly nel volume *Gentrification* (2008), con l'introduzione di una quarta fase.

Il libro nasce dall'esigenza di proporre una sistematizzazione dei fenomeni osservati in oltre quarant'anni di studi, mettendo in ordine una letteratura ampia e complessa che comprende prospettive economiche, sociologiche, politologiche ed urbanistiche.

1.4.1 La prima ondata: una gentrificazione sporadica, marginale e pionieristica (anni '60-'70)

Secondo Lees, Slater e Wyly, la gentrificazione degli anni Sessanta e Settanta è un fenomeno localizzato nelle città americane del nord-est e dell'Europa occidentale, frammentario e per molti versi ancora spontaneo. È quella che abbiamo osservato nel caso londinese ed è definita essenzialmente dal suo carattere non sistematico e dai primi ritorni in città di capitali e investimenti ed agevolato dalla diffusione di politiche pubbliche locali che servono da stimolo e attrattore di investimenti (Rent Act a Londra). Come sottolineato come “*early gentrification was piecemeal, fragmented, and largely dependent on individual renovation efforts*” (Lees, Slater & Wyly 2008, 35). Gli interventi di riqualificazione erano dunque condotti principalmente da singoli individui o piccoli gruppi di professionisti, artisti, lavoratori creativi, che, attirati dalla possibilità di ristrutturare edifici storici a costi relativamente bassi, sono rientrati in città. Si tratta di un movimento contraddistinto da una forte componente culturale, l'interesse per la storia urbana, la vicinanza ai nuovi centri culturali e lavorativi. Lees e colleghi insistono sul fatto che, per quanto fenomeno nascente, questa prima fase di gentrificazione “*laid the groundwork for later, more systematic forms of displacement*” (ibidem, 37). E' in questa fase che si gettano le basi per la trasformazione successiva e per le forme di spiazzamento più radicali che si osserveranno in seguito.

1.4.2 La seconda ondata: ancoraggio, consolidamento e istituzionalizzazione della gentrificazione (anni '80-'90)

Con gli anni Ottanta e l'affermarsi delle politiche neoliberali, governi abbandonano progressivamente le politiche redistributive del dopoguerra per orientarsi verso interventi che favoriscono la crescita economica, la competitività urbana e l'attrazione di investimenti privati. In questa fase *“gentrification became a global urban strategy rather than an isolated, localized process”* (ibidem, 54).

Durante questa fase, infatti, la gentrificazione si diffonde in numerose città del Nord America, dell'Europa e dell'Australia, non solo di grandi dimensioni ma anche medio piccole e non globali. Cresce il ruolo delle istituzioni finanziarie e delle grandi compagnie immobiliari. I partenariati pubblico-privati divengono in questa fase uno strumento per canalizzare capitali immobiliari in quartieri popolari, in modo da attrarre imprese, turisti e nuovi residenti ad alto reddito. Citando gli autroi infatti, *“the partnership between state and market transformed gentrification into a calculated tool of urban competitiveness”* (ibidem, 62). In questa fase si assiste alle prime lotte politiche portate avanti dalle classi popolari che si oppongono agli sfratti.

1.4.3 La terza ondata: anni 90, diffusione

In seguito alla recessione, periodo durante il quale il fenomeno rallenta per qualche anno, la gentrificazione gode di un rimbalzo legato all'espansione economica degli anni 90. Per la prima volta avviene anche in quartieri lontani dal centro e all'aspetto residenziale si affianca la presenza di negozi, ristoranti, luoghi culturali e spazi pubblici, in questa fase si sviluppa ancora di più un'economia legata al consumo e allo svago. La gentrificazione che segue la recessione diventa sempre più influenzata dai movimenti di capitali su larga scala, con grandi imprese che ricostruiscono interi quartieri, spesso anche con l'aiuto dello stato (Hackworth, Smith 2001). In questa fase la riqualificazione

urbana, guidata in larga misura dal settore pubblico, non si limita al restauro del precedente patrimonio immobiliare ma è orientata anche alla costruzione di nuovi edifici (*new-build gentrification*).

1.4.4 Quarta ondata (2000–2006): "la più grande bolla speculativa della storia"

In questa fase, introdotta da Lees, Slater e Wyly e non originariamente presente nel lavoro di Smith e Hackworth, si assiste ad una speculazione immobiliare di livello globale che fece lievitare l'indice dei prezzi delle case nel solo periodo tra il 1997 e il 2005 del 145% in Spagna, 87% Francia e 69% in Italia. La bolla speculativa scoppiò all'inizio del 2007, causando la più grande recessione del dopoguerra (Semi, 2015).

La città che emerge alla fine di questa quarta ondata si caratterizza per un sempre maggiore spazio alle famiglie e individui che rientrano in un modello di cittadinanza post fordista e, di conseguenza, dove gli spazi per tutti coloro che fanno fatica a farne parte si restringono progressivamente (Aalbers 2011). Per questa ragione, la definizione stessa di gentrificazione è mutata finendo per indicare, secondo Jason Hackworth, "la produzione dello spazio urbano per utenti progressivamente più ricchi" (2002, 815).

In questa fase la gentrificazione non è più solo un fenomeno europeo o nordamericano, ma interessa anche città dell'America Latina, dell'Asia e dell'Africa. Un tratto distintivo della quarta ondata è la progressiva normalizzazione del linguaggio della "rigenerazione urbana". Lees, Slater & Wyly denunciano il fatto che "*the euphemisms of urban policy mask the violence of displacement*" (ibidem, 112). Termini come "riqualificazione", "valorizzazione", "innovazione urbana" o "creazione di valore" diventano strumenti retorici e strumentali che occultano la natura profondamente escludente dei processi in atto.

1.5 Il contributo di Sharon Zukin

La sociologa urbana statunitense Sharon Zukin offre un contributo centrale all'interpretazione culturale della gentrificazione, definendola come “*a process of spatial and social differentiation*” (Zukin, 1987, 131).

In *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change* (1982), Zukin, in linea con il lavoro di Glass, analizza il caso dei loft nel quartiere newyorkese di SoHo, evidenziando come la gentrificazione si manifesti “*typically when a higher class of people moves into a neighbourhood, makes improvement to property that cause market prices and tax assessments to rise, and so drives out the previous lower-class residents*” (Zukin, 1982, 5).

Il volume documenta la deindustrializzazione di Manhattan osservando la trasformazione dei loft da spazi destinati alla produzione manifatturiera a beni immobiliari inseriti nei circuiti del consumo culturale, sintetizzata nella celebre affermazione secondo cui “*lofts changed from sites where production took place to items of cultural consumption*” (Zukin, 1982, 3). Tale passaggio non rappresenta soltanto una modifica funzionale degli spazi, ma un più ampio mutamento nel rapporto tra cultura, capitale e valorizzazione urbana. Zukin nota come in questo passaggio si sia creata “un’infrastruttura artistica”, fatta di occupazioni legate alla produzione alla fruizione di arte, servizi culturali e negozi, che rispondono ai gusti e alle esigenze nel nuovo strato sociale.

Tali dinamiche, secondo l'autrice, non sono neutre o casuali, e non sono riconducibili a semplici mutamenti simbolici e culturali, ma sono il frutto della riorganizzazione capitalistica dello spazio urbano. In questa prospettiva, edifici industriali ormai svalutati a seguito della deindustrializzazione rientrano nel circuito dell'accumulazione attraverso nuove funzioni residenziali e culturali, trasformandosi in supporti materiali per la realizzazione di rendite e plusvalore. Come vedremo Zukin si inserisce in quella corrente di pensiero della costruzione

dello spazio (David Harvey), che opera come terreno di investimento e profitto per le classi dominanti.

Oltre a *Loft Living*, un altro contributo fondamentale di Sharon Zukin è rappresentato dall'articolo *Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core* (1987). L'articolo approfondisce il nesso tra produzione e consumo di cultura, mercato immobiliare e riconfigurazione degli spazi urbani, offrendo una chiave interpretativa che ha contribuito ad orientare la produzione scientifica negli anni successivi. A causa della rilevanza dell'autrice nel dibattito internazionale, nel corso della presente trattazione si farà ampio riferimento al suo lavoro, tuttavia, in questa fase dell'analisi – ancora orientata alla definizione concettuale del fenomeno – si è ritenuto opportuno soffermarsi in particolare sul caso dei loft newyorkesi, in quanto esempio paradigmatico utile a chiarire le dinamiche iniziali di trasformazione e il legame tra cultura e valorizzazione immobiliare.

1.6 Production-side e consumption-side

In letteratura si possono individuare due principali filoni teorici, riconducibili a una dicotomia tra paradigmi, che per diverso tempo ha caratterizzato l'interpretazione e lo studio del fenomeno. Da una parte, le teorie *production-side*, spiegano la gentrificazione come un processo di natura economico-politica che avviene nella relazione tra investimenti di capitale e meccanismi di produzione dello spazio urbano. Dall'altra parte, le teorie *consumption-side*, inquadrano la gentrificazione come la conseguenza dell'affacciarsi sullo scenario urbano di una nuova classe media che, portatrice di specifici modi di vivere e preferenze di consumo, compare a seguito di cambiamenti demografici e occupazionali avvenuti in seno alle società occidentali nella seconda parte del novecento.

Neil Smith, geografo scozzese e allievo di David Harvey, sviluppa un'interpretazione marxista della trasformazione urbana, fondata sull'idea che lo spazio cittadino sia prodotto attraverso la circolazione del capitale. In quest'ottica, i mutamenti urbani derivano da cicli di investimento e disinvestimento che ridisegnano la geografia della città. In *The New Urban Frontier* (1996), Smith sostiene che il fenomeno non sia primariamente il risultato di un rinnovato interesse culturale per la vita urbana, come proposto dal *back-to-the-city movement*, bensì “*a movement of capital back to the city*”, cioè un ritorno strategico dei capitali verso spazi potenzialmente redditizi.

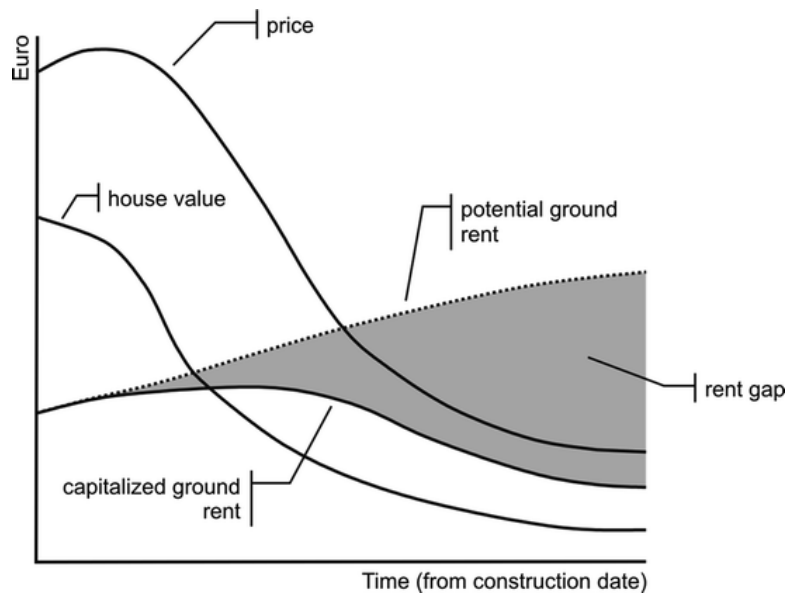
Nel saggio *Toward a Theory of Gentrification* (1979), Neil Smith legge il processo all'interno delle dinamiche strutturali del capitalismo e del mercato immobiliare, non come semplice esito di scelte individuali, in contrasto con quella parte della letteratura che interpretava la gentrificazione come fenomeno trainato dalle preferenze culturali, estetiche e identitarie della classe media.

Nell'analisi di Smith la deindustrializzazione, già richiamata precedentemente nella trattazione di Glass e Zukin, è un elemento centrale. Nelle metropoli novecentesche, stabilimenti, ciminiere e infrastrutture produttive erano collocati all'interno o in prossimità dei centri cittadini in quanto il modello fordista aveva prodotto una forte integrazione tra industria e spazio urbano. In questa fase, i capitali, sia pubblici che e privati vennero, usando l'espressione di Harvey, “fissati” nello spazio urbano attraverso investimenti industriali, fiscali e bancari. Con la crisi del fordismo le aree centrali si trovano così progressivamente svuotate di funzioni e occupazione con un conseguente impoverimento della popolazione residente. In diversi contesti, alle disuguaglianze di classe si intrecciano fratture razziali e spaziali, dando luogo a processi di segregazione e concentrazione della povertà che segnano profondamente il paesaggio urbano (Semi, 2015).

L'impianto teorico di Smith risulta particolarmente efficace per interpretare la cosiddetta prima ondata di gentrificazione in cui l'interesse di alcuni gruppi pionieristici per la riscoperta della vita urbana si intreccia con logiche di accumulazione capitalistica e della produzione dello spazio urbano (Harvey, 1989; Smith, 1996). La trasformazione dei quartieri centrali è guidata, prima che dai nuovi abitanti, da attori economici quali imprese edilizie, istituti finanziari, e intermediari immobiliari che agiscono, citando l'autore, come veri e propri "produttori della gentrification" (Smith, 1996).

Il contributo teorico centrale è il concetto di *rent gap*, ossia il divario tra il valore attuale di un'area urbana disinvestita e il suo valore potenziale dopo la riqualificazione. Quando questo scarto diventa sufficientemente ampio, si crea un incentivo economico al reinvestimento, che attira capitali verso quartieri centrali precedentemente marginalizzati. La "rendita capitalizzata" (*capitalized ground rent*) rappresenta il valore effettivamente estratto dall'immobile, sotto forma di affitto percepito, affitto risparmiato o prezzo di vendita, mentre la "rendita potenziale" (*potential ground rent*) indica quanto quell'immobile potrebbe rendere se valorizzato al massimo delle sue possibilità. È nello scarto tra questi due valori che si inserisce l'interesse speculativo: più il differenziale si amplia, maggiore è l'incentivo per il capitale a intervenire.

La gentrificazione appare così come un momento di ristrutturazione urbana funzionale alla ricerca di nuove opportunità di profitto in un contesto di competizione e riorganizzazione economica.



Fonte: adattamento da Smith (1996).

Se il reinvestimento urbano è attivato dalla possibilità di colmare il divario tra rendita attuale e rendita potenziale, allora il criterio guida non è il bisogno abitativo, bensì la redditività. In questa prospettiva, l'aumento dei valori immobiliari non è un effetto collaterale, ma l'obiettivo stesso del processo. Di conseguenza le famiglie che non riescono a sostenere l'incremento dei canoni o dei prezzi di acquisto vengono progressivamente espulse, mentre il suolo e l'abitazione divengono funzionali all'accumulazione (Smith, 1979; 1996).

La gentrificazione si configura così come una strategia di valorizzazione dello spazio urbano che tende a riprodurre, e talvolta ad amplificare, disuguaglianze preesistenti. Anche al di fuori di un esplicito impianto marxista, numerosi studi hanno documentato incrementi di valore straordinari nei quartieri oggetto di reinvestimento: nel caso di Park Slope, a Brooklyn, Lees (1994) evidenzia aumenti fino al 2000% nell'arco di trent'anni. Dinamiche di questo tipo difficilmente possono essere ricondotte a un semplice equilibrio di mercato; piuttosto, rivelano un processo segnato da interessi e profonde asimmetrie di potere.

La teoria del *rent gap* non è rimasta esente da critiche. Una delle obiezioni più rilevanti riguarda la sua impostazione fortemente strutturale: secondo Hamnett (1991), il differenziale di rendita può descrivere efficacemente le condizioni economiche che rendono possibile il reinvestimento urbano, ma non chiarisce le motivazioni per cui solo alcuni individui scelgano di trasferirsi nei quartieri centrali mentre altri continuino a privilegiare soluzioni suburbane. Inoltre, come osservano Lees, Slater e Wyly (2008), la presenza di ampi margini di profitto non si traduce automaticamente in processi di gentrificazione ricordando come esistano aree potenzialmente redditizie che non subiscono tali stravolgimenti, segno che intervengono ulteriori variabili, quali le preferenze individuali, la percezione sociale di una determinata area e le influenze culturali.

Un secondo elemento di critica alla teoria di Smith riguarda la trasferibilità del modello. Elaborata nella specificità del contesto statunitense, la teoria riflette condizioni istituzionali, una particolare storia dell'urbanizzazione e una diffusa proprietà privata, che non trovano sempre corrispondenza nei contesti europei (Lees, 1994; Semi, 2015). Applicarla meccanicamente ad altri sistemi urbani rischia dunque di produrre letture parziali.

È proprio a partire da queste lacune che si sviluppano le teorie *consumption-side*.

Un contributo decisivo allo sviluppo delle interpretazioni culturali della gentrificazione proviene dal geografo canadese David Ley, principale esponente della prospettiva *consumption-side*. A partire dagli anni Ottanta, Ley ha elaborato una teoria che attribuisce alla nuova classe media (*new middle class*) un ruolo centrale nei processi di trasformazione urbana,.

In *The New Middle Class and the Remaking of the Central City* (1996), basata su ricerche qualitative e comparative condotte in diverse città nordamericane, Ley sostiene che la gentrificazione debba essere interpretata come il prodotto delle scelte culturali, dei valori simbolici e degli stili di vita dei gruppi che rioccupano

gli spazi centrali. Come afferma l'autore: "*Gentrification is best understood as embedded in the cultural preferences and consumption practices of a new middle class*" (Ley 1996, 10).

La teoria di Ley, in accordo con la cosiddetta *professionalization thesis* di Chris Hamnett, si colloca nel contesto della transizione dalle città industriali alle città dei servizi, tra anni Settanta e Novanta. Secondo Hamnett (1991), la gentrificazione è la manifestazione socio-spaziale del passaggio da un'economia prevalentemente industriale a una postindustriale, che, in quanto basata su servizi, produce profondi mutamenti nella struttura occupazionale e nella localizzazione del lavoro. In *Gentrification and the middle-class remaking of inner London, 1961-2001* (2003), Hamnett, analizzando il caso londinese, evidenzia come, dopo la forte suburbanizzazione del secondo dopoguerra, negli anni Sessanta si sia registrata una forte crescita del settore terziario che ha prodotto una nuova domanda abitativa nelle aree centrali, e interpreta quindi il fenomeno come effetto dell'espansione delle professioni qualificate e del conseguente aumento del potere d'acquisto della nuova classe media.

In una prospettiva affine, Ley attribuisce un ruolo centrale agli artisti e ai lavoratori delle professioni creative che, nelle prime fasi della gentrificazione, contribuiscono alla rivalutazione simbolica dei quartieri centrali, generando nuove narrazioni che trasformano spazi prima marginali in luoghi desiderabili. La gentrificazione diviene così un mezzo per creare differenziazione sociale e identificazione culturale, all'interno del quale si affermano specifici stili di vita.

La nuova classe media, composta per lo più da laureati, professionisti del settore culturale, impiegati nei servizi e lavoratori "creativi" è caratterizzata da valori post materialisti, preferenze estetiche e culturali raffinate, e dispone dunque, di capitale culturale elevato. Come nota l'autore: "*The return to the city by the new middle class reflected not only economic changes but cultural aspirations tied to identity, diversity, and creativity*" (Ley 1996, 23), e aggiunge "*Members of the*

new middle class seek neighborhoods that reflect their cultural tastes, diversity, and historical character” (ibidem, 45). Ley afferma: “*The landscape of the inner city becomes a canvas on which cultural identities are inscribed and reproduced*” (ibidem, 77).

La nuova classe media si contraddistingue anche per l’attivismo politico locale, soprattutto nel voler preservare luoghi storici contro i produttori di spazio. I nuovi abitanti dei quartieri tendono quindi a privilegiare, almeno inizialmente, il capitale culturale di una determinata area, rispetto a quello economico. Questo spiega perché la gentrificazione, nella prospettiva di Ley, non può essere compresa senza considerare la dimensione estetica, identitaria e simbolica dell’abitare del centro città. Markusen (1982) e Rose (1987), ad esempio, individuano i *marginal gentrifiers*, che, attratti dalla possibilità di conciliare lavoro, consumi e relazioni sociali si insediano in contesti centrali. Accanto ai cosiddetti “yuppies”² (*young urban professionals*), Karsten (2003) introduce la figura degli “yupps” (*young urban professional parents*), famiglie istruite che scelgono di restare in città anche dopo la nascita dei figli, ridefinendo l’immagine del centro urbano come spazio compatibile con la vita familiare.

Tuttavia, una volta insediata, la nuova *middle class*, finisce per contribuire alla trasformazione economica del quartiere, generando un aumento dei valori immobiliari e processi di esclusione. Per chi condivide valori quali l’ecologia, il pacifismo, la convivialità, vivere in luoghi che ne consentano la realizzazione e dove ci sono persone che la pensano nello stesso modo è fondamentale, questa identificazione produce inevitabilmente una selezione dei nuovi abitanti che non sono certamente le minoranze etniche o le classi popolari (Semi, 2015)

In questo senso il lavoro di Ley, che risolve in parte quanto assente nella teoria del *rent gap* di Smith, ovvero le motivazioni che spingono le persone a spostarsi,

² Giovane professionista che cura particolarmente il proprio aspetto esteriore e ostenta eleganza, ricchezza e raffinatezza, svolgendo un’intensa vita di relazione allo scopo di raggiungere un’elevata posizione sociale, in partic. negli ambienti della politica e dell’economia. (treccani.it)

è stato criticato in quanto porre l'attenzione sui gentrificatori comporta spesso toglierla da chi questi cambiamenti li subisce. Ley non è neutrale rispetto alla *new middle class* che vuole apparire, aperta, di sinistra e cosmopolita (Ley, 1994), ma che nei fatti costringe chi le è esterno ad allontanamenti; ma quando si guarda alle usanze dei nuovi arrivati, in un'ottica di integrazione e convivenza, non si può prescindere dalle usanze di chi c'era prima, o di chi ancora c'è e probabilmente andrà via.

Il percorso ricostruito in questo primo capitolo ha mostrato come la gentrificazione non sia un concetto univoco né un fenomeno interpretabile attraverso una sola lente teorica. Attraverso l'analisi dei principali contributi teorici, emerge con chiarezza che la gentrificazione è una categoria analitica attraversata da conflitti interpretativi. A causa dell'ampiezza e dell'eterogeneità della produzione scientifica sul tema, la selezione operata in questo capitolo risponde a criteri di rilevanza teorica e funzionalità rispetto alle domande di ricerca che orientano il presente lavoro. Ciò che accomuna le prospettive fin qui esposte, è il riconoscimento di un mutamento nella composizione sociale dei quartieri coinvolti. L'analisi dei costi sociali, dei meccanismi di *displacement* e delle implicazioni in termini di diritto all'abitare, sarà oggetto di studio del terzo capitolo, dedicato alle dinamiche che sottendono a fenomeni quali la gentrificazione e la ghettizzazione. Va inoltre ricordato che i casi finora analizzati – prevalentemente statunitensi e londinesi – riflettono il contesto in cui si è sviluppato il dibattito accademico più che una delimitazione geografica del fenomeno.

Nel prossimo capitolo si vedrà come la gentrificazione contemporanea si manifesta oggi in aree e forme molteplici, assumendo configurazioni turistiche, culturali, infrastrutturali, finanziarie e studentesche.

LE DIVERSE DECLINAZIONI DELLA GENTRIFICAZIONE CONTEMPORANEA

Nel precedente capitolo si è tentato di fornire una prima definizione, per quanto ancora parziale, di un concetto multidimensionale e complesso. La descrizione fornita da Glass, sebbene incisiva, risulta essere adatta per descrivere il contesto culturale ed economico londinese degli anni Sessanta, apparendo pertanto, troppo ristretta per un fenomeno che si è ampiamente evoluto nel corso del tempo. Nel dibattito scientifico successivo, il concetto di gentrificazione è stato progressivamente esteso per cogliere le modalità in cui si manifesta nei contesti contemporanei. In conseguenza degli attori coinvolti, e le dinamiche economico-politiche la gentrificazione contemporanea, assume varie declinazioni che non sempre ricalcano il modello classico producendo, però, i medesimi effetti di trasformazione socio-spaziale e di ridefinizione della composizione sociale dei contesti urbani.

Il presente capitolo si propone di analizzare le principali declinazioni della gentrificazione contemporanea – studentification, gentrificazione commerciale, turistificazione, gentrificazione culturale, gentrificazione ambientale, flagship projects e new-build gentrification – al fine di fornire una lettura il più possibile completa di un fenomeno non sempre immediatamente riconoscibile.

2.1 Studentification

Il termine *Studentification*, definito per la prima volta da Darren Smith (2002), viene usato per descrivere un processo di trasformazione urbana influenzato dalla forte presenza di studenti attratti da una certa area a causa della presenza di istituti di istruzione superiore, e dagli impatti causati sulla comunità ospitante. Goddard descrive la studentificazione come «il processo attraverso il quale i quartieri urbani vengono trasformati da una popolazione studentesca in crescita» (Goddard, 2013, 33).

In letteratura emerge che la *studentification* possa avere degli impatti positivi per il territorio ospitante, come l'incremento della vivacità cittadina in termini di socialità e cultura e la creazione e il mantenimento di servizi funzionali alla presenza degli studenti, con un conseguente incremento dell'occupazione (Chatterton, 2000; Munro, Turok, Livingston, 2009; Ruij, 2017; Situmorang et al., 2020). Tuttavia, l'interazione tra popolazione residente e studentesca può far emergere alcune criticità (Kenyon, 1997; Munro, Turok, Livingston, 2009; Woldoff, Weiss, 2018; Lager, Van Hoven, 2019) come ad esempio, l'aumento dell'incidenza di comportamenti antisociali quali la vita notturna sregolata, l'inquinamento acustico generale, l'ubriachezza pubblica (Smith, Holt, 2007; Fabula et al., 2017). In certi casi, gli studenti vengono percepiti dalla popolazione residente casi come una minaccia alla stabilità del quartiere (Mosey, 2017).

Darren Smith (2005), individua quattro conseguenze - economiche, sociali, culturali e fisiche - che generalmente si possono individuare in un processo di studentificazione.

In primo luogo, a livello economico, la presenza di una forte domanda di luoghi in cui soggiornare, porta alla rivalorizzazione degli immobili, il cui uso passa da case o appartamenti monofamiliari a soluzioni abitative condivise per studenti, con il conseguente calo di case occupate dai proprietari e aumento degli immobili in affitto. Le conseguenze sociali, sono individuate da Smith nel displacement dei gruppi di residenti permanenti, generalmente famiglie, e nella sostituzione di questi con gruppo giovani, della classe media, e in transizione. Si noti come ciò si discosti dall'assunto generale della gentrificazione per cui l'allontanamento di un gruppo di residenti debba essere apportato da altri gruppi dallo status sociale più elevato, in quanto gli studenti, tendenzialmente, non dispongono di un capitale economico maggiore dei proprietari dell'immobile in cui risiedono. L'impatto culturale, che sottende gruppi di giovani dal background culturale e stili di vita comuni, si traduce in un'offerta commerciale, di intrattenimento e di servizi riferiti ad un'unica fascia di popolazione. La presenza di studenti

concentrati in una sola area produce, inoltre delle conseguenze a livello fisico, causando talvolta un generale deterioramento del quartiere e del suo patrimonio immobiliare.

Pur presentando tratti affini alla gentrificazione nelle sue conseguenze, la studentification segue logiche diverse, questa infatti si sviluppa su piccola scala attraverso l'azione diffusa di proprietari e investitori minori, che rispondono alla domanda studentesca. Se non si considera la creazione di studentati da parte di attori pubblici o privati, generalmente, il fenomeno non è trainato da grandi investimenti di capitali né da attori immobiliari strutturati, e i suoi "produttori" risultano più frammentati e meno assimilabili ai produttori di gentrificazione come intesi da Neil Smith. A differenza dei *gentrifiers* incontrati nei casi analizzati nel primo capitolo, gli studenti risiedono per periodi brevi, non partecipano ad attività produttive interne al quartiere e, non essendo proprietari degli immobili in cui risiedono, non producono un mutamento sostanziale della struttura abitativa.

Tuttavia, la scelta di locazione degli studenti è simile a quella dei normali *gentrifiers*, orientata a raggrupparsi fra persone con caratteristiche simili ed in uno spazio definito da preferenze culturali. Queste scelte conducono alla creazione di "*student ghettos*" (Smith 2002), fenomeno che, in questo caso non è solo questione di classe o di reddito, ma che comunque attiva un processo di distinzione attraverso l'utilizzo di valori, credenze e significati.

È interessante notare come produttori della gentrificazione, secondo Darren Smith, non sono gli studenti, che col loro arrivo portano al displacement dei residenti, ma i residenti stessi che mettendo a disposizione le abitazioni, creano anche un displacement preventivo conseguente all'adattamento dei prezzi degli affitti che non consentono l'arrivo di nuovi abitanti, giovani coppie ad esempio.

Passaggio significativo della trattazione di Darren P. Smith è quello della lettura della studentificazione come “fabbrica di gentrificazione”, ovvero un processo che crea le basi per lo sviluppo di una gentrificazione futura. Anche secondo Hamnett (2000, 187), “*if gentrification theory has a centrepiece it must rest on the conditions for the production of potential gentrifiers*”. Smith nota delle analogie con questa forma di gentrificazione moderna e quanto descritto da Ley per gli “hippies” divenuti poi gentrifier: gli spazi studentificati funzionano come una sorta di “*training ground*”, in cui si formano gusti, pratiche culturali e preferenze residenziali che potrebbero orientare scelte abitative successive. In queste aree le nuove classi medie affinano il proprio capitale culturale e consolidano valori e stili di vita destinati a influenzare future forme di gentrificazione. Attraverso l’esperienza universitaria, si accumula non solo capitale culturale e professionale, ma anche capitale simbolico, legato alla ricerca di contesti abitativi percepiti come adatti.

2.2 Gentrificazione commerciale

Un’ulteriore declinazione della gentrificazione è quella commerciale. Sharon Zukin ne fornisce una descrizione celebre ed esaustiva come fenomeno che “riguarda delle questioni complesse in cui classe sociale, capitale culturale e questione razziale vanno oltre le singole città o quartieri”. Oltre a rispondere a una diversa base di consumatori, i mutamenti del panorama commerciale riflettono dei cambiamenti strutturali nell’industria della vendita: la scomparsa dei negozietti per le famiglie, l’espansione di grandi catene commerciali come Wal-mart, Whole Foods e Starbucks; e il cambiamento di prospettiva aziendale nei confronti dell’interesse commerciale dei quartieri popolari. L’aumento delle boutique riflette in particolar modo un rovesciamento di strategia delle industrie del consumo in favore del marketing di nicchia e dei beni personalizzati, che può essere particolarmente intenso in quelle aree urbane in cui i residenti sono

riconosciuti come *style setter*³. Il “*Boutiquing*” è dunque parte di un cambiamento postindustriale più ampio e di una riqualificazione urbana che avvantaggia certi residenti nello stesso momento in cui acuisce la polarizzazione economica e sociale e mette a rischio i quartieri di basso e medio reddito (Zukin et al. 2009, 48).

Vediamo come la gentrificazione commerciale di compone di elementi apparentemente in contraddizione fra loro, ovvero la comparsa tanto di piccole realtà quanto di grandi catene commerciali. In entrambi i casi si verifica una sostituzione della popolazione commerciale precedente, che viene espulsa in quanto non più in linea con i gusti commerciali della nuova popolazione residente più benestante e con gusti più elitari (Semi, 2015). L’aumento di boutique, caffè specializzati, ristoranti “di tendenza” e *concept store* può infatti rappresentare non soltanto un segnale di transizione economica, ma anche l’indizio di un processo selettivo che favorisce specifici segmenti sociali, in particolare quella che è stata definita “classe creativa”, termine coniato da Richard Florida (2002) di cui si parlerà in seguito a proposito della gentrificazione culturale.

Il processo di graduale trasformazione del tessuto commerciale è quindi strettamente connesso a quello di sostituzione della popolazione, ed entrambi concorrono a modificare l’assetto urbano, tanto nell’apparenza spaziale quanto socialmente e simbolicamente. Come osserva Semi, “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). Le nuove attività commerciali non sono quindi semplici risposte in termini di offerta ad una sempre crescente domanda, ma veri e propri dispositivi di ridefinizione dello

³ Individuo o gruppo sociale che introduce e diffonde nuovi modelli estetici, culturali o di consumo, orientando gusti e comportamenti di altri gruppi sociali.

spazio urbano. Esse contribuiscono a costruire un'immagine di quartiere sicuro, dinamico e culturalmente vivace, rendendolo adatto per nuovi investimenti e favorendo l'aumento dei valori immobiliari.

Sharon Zukin sostiene che come l'attrattività di un quartiere dipende anche dalla capacità di produrre una nuova rappresentazione simbolica dello spazio e che questo avvenga attraverso l'interazione tra politiche pubbliche, iniziative imprenditoriali e costruzione mediatica dell'immagine della città. Da un lato, gli interventi pubblici migliorano la qualità fisica e infrastrutturale; dall'altro, la "riabilitazione della fama" del quartiere ne ridefinisce la reputazione nell'opinione pubblica. L'insediamento di nuove boutique, caffè e catene contribuisce infine a forgiare un rinnovato paesaggio del consumo, attirando non solo residenti ma anche *city users* esterni.

Come afferma Jacobs, "Ogni volta che ci troviamo di fronte a un quartiere urbano dotato di un'esuberante varietà e abbondanza di attività commerciali è probabile che si tratti anche di un quartiere che contiene molte altre specie di diversità: varietà di occasioni culturali, varietà di aspetti, varietà di abitanti e di altri utenti" (J. Jacobs, 1969). La varietà commerciale, dunque, non è solo un fatto economico, ma il riflesso di una pluralità sociale e culturale che costituisce la ricchezza stessa della vita urbana. Tuttavia, i processi contemporanei di gentrificazione commerciale producono omologazione: centri storici, strade e mercati tendono ad assomigliarsi proponendo stessi prodotti, stesse tecniche di vendite e stesse pratiche del consumo. Il problema dell'autenticità diventa particolarmente rilevante nelle città inserite nei circuiti turistici globali, dove il commercio, orientato alle esigenze dei *city users*, fatica a rappresentare l'identità locale (Miani, 2005; Loda, 2009; Zukin, 2009), e, quando la rappresenta, assume la forma di merce ed intrattenimento.

2.3 Turistificazione

Se la gentrificazione commerciale comporta una progressiva sostituzione del tessuto economico locale attraverso l'affermazione di boutique, *concept store* e attività orientate a un consumo distintivo, la turistificazione rappresenta un'intensificazione ulteriore di tale dinamica. In entrambi i casi il commercio non risponde più prioritariamente ai bisogni della popolazione residente, ma diventa strumento di costruzione di un'immagine urbana vendibile e competitiva sul mercato globale delle città. Lo spazio urbano si trasforma così in prodotto, organizzato per attrarre flussi temporanei producendo conseguenze per la popolazione residente.

Secondo l'UNWTO (United Nations World Tourism Organization), il turismo consiste nel «movimento di persone che si spostano dal luogo di residenza a un altro luogo, dove si fermano per tempo libero o per affari per almeno una notte». Come osserva Barberis (2008), l'analisi dell'impatto del turismo non può limitarsi alla misurazione dei benefici economici, ma deve interrogarsi su chi effettivamente ne trae vantaggio e su chi, al contrario, ne sostiene i costi sociali. Il concetto di gentrificazione turistica emerge in modo esplicito con Gotham (2005), che nel suo studio *Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre* sul *French Quarter* di New Orleans descrive la «trasformazione di un quartiere della classe media in una *enclave*⁴ relativamente benestante ed esclusiva marcata dalla proliferazione dell'industria del divertimento e delle sedi del turismo». Con questo contributo, la gentrificazione appare come processo che riflette «le nuove connessioni istituzionali tra istituzioni locali, industria immobiliare ed economia globale» (Ibidem). Non si tratta dunque di un semplice incremento dei visitatori, ma di una riconfigurazione strutturale dello spazio urbano orientata ai consumi temporanei piuttosto che alla residenzialità stabile.

⁴ Spazio urbano caratterizzato da una marcata omogeneità socio-economica e da una relativa separazione funzionale e simbolica rispetto al contesto circostante.

Come osservato da Logan e Molotch (2007), i processi di “miglioramento” urbano innescano meccanismi di valorizzazione fondiaria che aprono la strada alla turistificazione. L’aumento dell’attrattività di un’area si traduce rapidamente in incremento dei valori immobiliari e dei canoni d’affitto. In questo quadro, piattaforme come *Airbnb* hanno svolto un ruolo decisivo nell’accelerare tali dinamiche in quanto, come evidenziato da Gainsforth (2019), queste, da un lato accrescono l’attrattività dei quartieri, dall’altro riducono l’offerta di abitazioni destinate alla locazione di lungo periodo. Si tratta di un fenomeno analogo a quello della studentificazione in cui i produttori di gentrificazione sono coloro che, coloro che scelgono di destinare la propria proprietà ad uso turistico, generando scarsità e contribuendo all’espulsione dei residenti.

È noto come il turismo rappresenti una risorsa le città, tanto in termini economici quanto simbolici, trattandosi di una pratica di un capace di rafforzarne la visibilità, l’attrattività e il prestigio. Tuttavia, si può tradurre in un elemento di squilibrio urbano quando la crescita dei flussi turistici comporta una sistematica conversione del patrimonio abitativo verso affitti di breve periodo, generando emergenze abitative (Cocola-Gant, 2018). In quest’ottica la popolazione locale è costretta ad adattamenti forzati nei propri stili di vita.

La pressione turistica modifica anche la struttura commerciale dei quartieri. Schild (2008) mostra come la domanda dei visitatori privilegi servizi di intrattenimento quali bar, ristoranti, locali notturni, rispetto a servizi calibrati sulle esigenze dei residenti, quali ferramenta, negozi alimentari o barbieri. Si produce così una riconfigurazione funzionale dello spazio urbano a favore dell’accoglienza turistica.

Gralak (2018) sottolinea come tali pressioni turistico-commerciali rendano progressivamente invivibili i quartieri per i residenti, e nota come, in quelle zone a crescente attrattività turistica «Il displacement dei residenti verso altri quartieri è solo una questione di tempo» (Gralak, 2018). Oltre al displacement diretto,

esiste una dimensione altrettanto significativa, evidenziata da Davidson ovvero la produzione un nuovo contesto sociale nel quale i residenti sperimentano un senso di perdita e di espropriazione simbolica: «I posti che un tempo definivano per gli abitanti il loro quartiere diventano spazi a cui non si associano più» (Davidson, 2008).

La scomparsa dei negozi locali e la riduzione degli spazi non commerciali erodono progressivamente la vita comunitaria e il senso di tradizionale appartenenza. Queste dinamiche contribuiscono alla costruzione della cosiddetta “città vetrina” che Amendola (2006) descrive come la trasformazione della città in una superficie espositiva, progettata per attrarre consumatori attraverso la messa in scena di uno specifico stile di vita. Gasparo, Frangioni e Di Marco (2006) sottolineano che questa città si propone “spontanea” ed autentica agli occhi del visitatore, ma si in realtà su un’articolata operazione di estetizzazione centrata sul consumo di merci e simboli. Anche Tarsi e Carta (2021) osservano come tali trasformazioni tendano a rafforzare l’immagine di una città turistica e sempre meno residente e ciò che viene presentato come autenticità è spesso il risultato di un processo di selezione e rimozione. Queste dinamiche sono riassumibili con l’ossimoro “Staged Authenticity” (Dean MacCannell, 1973) che esprime proprio il fiorire di villaggi “autentici”, cibi “autentici”, tessuti “autentici”, prodotti “tipici”, che spesso di autentico e tipico posseggono solo la parola. Quando pratiche tradizionali o simboliche vengono estratte dal loro contesto e riprodotte come esperienze di consumo turistico, il rischio è che il loro significato originario venga alterato o svuotato.

In questo contesto il consumo di cibo e bevande si fonde con l’intrattenimento, secondo le logiche del *foodatainment* e del *drinkatainment* (Zachary, 2006), trasformando lo spazio pubblico in spazio performativo. Mitchell (1995) e Smith (2005) hanno evidenziato come tali processi conducano a una progressiva privatizzazione di spazi formalmente pubblici. Aru (2016) parla a questo proposito di “tavolinizzazione della città”, descrivendo piazze e strade occupate

in modo quasi totale da strutture commerciali causando un restringimento dello spazio pubblico che diviene accessibile esclusivamente attraverso il consumo.

Le politiche pubbliche assumono un ruolo centrale in relazione alla creazione di un'immagine della città che sia compatibile ed attrattiva per i flussi turistici; in quest'ottica le politiche di decoro urbano assumono un ruolo centrale nel governo delle città turistiche. Ordinanze simboliche volte a “ripulire” gli spazi urbani (Pitch, 2013) contribuiscono a delimitare comportamenti ritenuti appropriati e a costruire una pulsione gentrificativa subordinata alle esigenze dei city users, più attenta all'estetizzazione e alla gestione simbolica dello spazio che alla rimozione delle cause strutturali del disagio urbano.

La turistificazione si configura dunque come una forma di gentrificazione nella quale la valorizzazione economica dello spazio urbano si intreccia con logiche di consumo globale, producendo trasformazioni profonde nelle strutture abitative, commerciali e simboliche delle città. In questo scenario, la città non è più semplicemente abitata ma è messa in scena, consumata e progressivamente ridefinita in funzione di chi la attraversa temporaneamente piuttosto che di chi la vive stabilmente.

2.4 Gentrificazione culturale

I processi di mercificazione di spazi e tradizioni locali individuati nei contesti di turistificazione, trovano un parallelo nelle dinamiche che caratterizzano la cosiddetta gentrificazione culturale. Così come pratiche identitarie e rituali comunitari vengono riprodotti come attrazioni destinate al consumo temporaneo, anche la produzione culturale può, talvolta, essere incorporata nelle logiche di valorizzazione economica dello spazio.

Il termine “industria culturale” permette di mettere in luce il passaggio avvento nella funzione della cultura che, perdendo la propria dimensione autonoma e critica viene prodotta per essere consumata. 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.

Ley riconosce come gli artisti, in seguito al loro insediamento, abbiano contribuito alla valorizzazione di alcuni quartieri rendendoli “emergenti”, “culturali” e “creativi”, e la cui caratteristica è la produzione e il consumo di beni immateriali, simbolici (L. Bovone, 2005). Come spiegato da Zukin, “Nel mondo delle arti vi è un crescente bisogno d’intermediari culturali che intervengano per aiutare nell’atto dell’interpretazione” (S. Zukin, 1991). Questo compito, insieme a quello di assegnare a oggetti e spazi un plus valore ricade nella “fabbrica dell’immateriale” (E. Rullani, 2005), guidata da “imprenditori culturali” trasformano il prodotto artistico in bene di scambio.

L’investimento in creatività e cultura attira una determinata categoria di abitanti, acculturati, con elevato potere d’acquisto e un determinato stile di vita. Richard Florida definisce tale categoria “*the creative class*”. Il concetto viene introdotto nel volume *The Rise of the Creative Class* (2002) e successivamente applicato allo sviluppo urbano in *Cities and the Creative Class* (2005). Florida parte dall’idea che le città siano storicamente luoghi di innovazione e creatività e si interroga sulle ragioni che spingono individui altamente istruiti ad aggregarsi in determinati contesti urbani. La classe creativa è composta da soggetti impegnati in attività di produzione e innovazione, che Florida riconosce in scienziati, ingegneri, professori, artisti, architetti, designer, analisti. Secondo l’autore, questi individui, tendono a concentrarsi in luoghi definiti “*creative centers*”, contesti caratterizzati da elevati livelli di innovazione, apertura culturale e dinamismo economico, e pertanto ricchi di esperienze, diversità e stimoli culturali.

La teoria si fonda sulle cosiddette “3 T”: tecnologia, talento e tolleranza, considerate condizioni necessarie per lo sviluppo. La tolleranza è definita come apertura e inclusività verso differenti gruppi sociali, gli omosessuali ad esempio; il talento come presenza di popolazione con elevata istruzione e alti livelli di

capitale culturale; la tecnologia come concentrazione di innovazione e attività ad alta intensità tecnologica. La compresenza di questi tre fattori costituisce la chiave per la crescita economica delle città contemporanee in quanto un alto numero di omosessuali, artisti, studenti, bohémien, ricercatori e scrittori, crei le condizioni favorevoli ad un clima di sviluppo. A prova di questo Florida introduce degli indicatori empirici, come il *gay index* e il *bohemian index*, per misurare il grado di diversità e vitalità culturale di un territorio.

Pur non affrontando direttamente in tema, la teoria della classe creativa, è spesso richiamata nel dibattito sulla gentrificazione, soprattutto da quella parte della letteratura che ne riconosce gli effetti positivi. Secondo questa visione, la riqualificazione di aree urbane degradate può stimolare la crescita economica, l'attrattività dei quartieri, la qualità dei servizi e la sicurezza percepita, contribuendo alla competitività urbana nelle economie globali. Alcuni studi empirici sostengono che la gentrificazione può espandere le opportunità di investimento, aumentare la base fiscale locale e generare *spillover* positivi per alcuni residenti (Freeman & Braconi 2004).

L'invocazione di politiche urbane rivolte alla classe creativa, è una richiesta esplicita di gentrificazione (Florida 2005, 131), il lavoro di Florida mostra quanto sia elevata e diffusa la consapevolezza del fatto che fornire locali alla moda, negozi di abiti vintage e festival del jazz non sia compiuto unicamente per innalzare il livello culturale o ambientale di un territorio, ma per creare un "campo di gioco per le classi medie" (Shaw, 2008). Aprire un museo o organizzare un festival sembrerebbero delle "politiche strumentali che cercano di usare la cultura o la creatività per raggiungere obiettivi specifici non culturali" (Pratt 2008, 107), ovvero l'aumento della base fiscale locale, l'attrazione di turisti, e alla "soluzione di problemi sociali attraverso la sostituzione della popolazione" (Semi 2015, 97).

L'idea è che, riducendo l'incidenza delle classi popolari grazie all'aumento di turisti e alla diffusione dello stile di vita della classe creativa che, col loro passaggio, lasciano sul territorio il proprio denaro, si riesca a rendere la città più vivibile, laddove le politiche di riduzione dei conflitti sociali e delle disuguaglianze avrebbero fallito e non sarebbero più economicamente sostenibili (Uitermark, Duyvendak e Kleinhans 2007).

Per quanto riguarda la gentrificazione culturale, citando ancora una volta Sharon Zukin, “la cultura è, senza dubbio, ciò che di meglio fanno le città”, ma è necessario distinguere la cultura prodotta dalle industrie culturali dalla cultura come “repertorio visuale, nel senso di linguaggio pubblico” in cui i diversi gruppi sociali che vivono nelle città producono simboli e li mettono, di fatto, a disposizione di chiunque (1995, 264). Nel suo libro *The Cultures of Cities* (1995), Zukin tenta dunque di rispondere alla domanda cultura e città per chi?

2.5 Gentrificazione ambientale

La letteratura scientifica ha ampiamente documentato i benefici degli spazi verdi urbani sulla salute e sul benessere individuale e collettivo. È dimostrato aree verdi in città contribuiscano alla riduzione dello stress, alla promozione dell'attività fisica, al miglioramento della qualità dell'aria e alla mitigazione degli effetti delle isole di calore urbane, generando benefici ambientali, sociali e psicologici (Lee et al., 2015). Non sorprende, pertanto, che negli ultimi decenni si siano moltiplicate le politiche a favore del verde urbano come strumenti di miglioramento della qualità della vita e della salute pubblica.

Tuttavia, una parte crescente della letteratura evidenzia come tali interventi possano produrre effetti ambivalenti. In particolare, l'espansione e la riqualificazione delle aree verdi sono state associate a dinamiche di esclusione socio-economica e di trasformazione dei quartieri interessati, configurando il fenomeno della cosiddetta “gentrificazione ambientale” o “green gentrification”

(Anguelovski et al., 2022). Il termine “gentrificazione verde” viene usato per descrivere l’afflusso di residenti più abbienti in quartieri storicamente a basso reddito a seguito dell’implementazione di tali iniziative. Più recentemente, è stato coniato anche il concetto di “gentrificazione climatica”, riferito ai casi in cui interventi di adattamento e resilienza climatica contribuiscono indirettamente a processi di sostituzione socio-demografica. Se non adeguatamente pianificate e integrate in strategie di equità territoriale, le infrastrutture verdi possono contribuire alla produzione di disuguaglianze intensificando processi di valorizzazione immobiliare e pressione sui residenti storici.

Due revisioni sistematiche inoltre evidenziano che la gentrificazione ambientale produce effetti differenziati sulla salute delle popolazioni coinvolte, in particolare i gruppi socialmente emarginati (negli studi identificati in persone nere, anziani e residenti a basso reddito) possano subire conseguenze sanitarie peggiori rispetto ai gruppi più privilegiati (Bhavsar et al., 2020; Schnake-Mahl et al., 2020). In questo senso, la questione della gentrificazione ambientale si intreccia con quella della giustizia ambientale e della distribuzione ineguale dei benefici urbani.

Per quanto riguarda i processi di valorizzazione immobiliare e pressione sui residenti storici un caso emblematico spesso richiamato nella letteratura è quello della High Line di New York. Avviata nel 2006 con l’obiettivo di trasformare un’infrastruttura ferroviaria dismessa in un parco lineare sopraelevato, e aperta al pubblico nel 2009, la High Line è divenuta una delle attrazioni urbane più visitate, contribuendo anche alla trasformazione del territorio circostante con incrementi significativi dei valori immobiliari e mutamenti nella composizione sociale dei quartieri interessati. Tale esperienza è stata interpretata non solo come esempio di rigenerazione urbana di successo, ma anche come espressione di una più ampia logica neoliberista di produzione dello spazio pubblico. Loughran (2014) descrive la High Line come archetipo di “spazio neoliberista”, inserito in un contesto di spazi pubblici diseguali, caratterizzati, da un lato, da parchi altamente valorizzati e pensati per il consumo urbano delle classi medie e alte, e

dall'altro, spazi pubblici marginalizzati, soggetti a disinvestimento nelle aree periferiche.

In questa direzione, Wolch, Byrne e Newell (2014) introducono il concetto di “*just green enough*”, per sottolineare la necessità di integrare gli obiettivi di salute pubblica e sostenibilità ambientale con strumenti di tutela e coesione sociale. L'espressione non implica una riduzione quantitativa del verde, ma richiama l'esigenza di progettare interventi calibrati rispetto al contesto socio-economico locale, evitando che la creazione di spazi altamente iconici o fortemente valorizzati diventi un fattore di attrazione speculativa.

In modo analogo, Curran e Hamilton (2018) propongono di leggere il *greening* urbano come processo intrinsecamente politico, nel quale la tutela ambientale deve essere accompagnata da misure di protezione delle comunità residenti, quali strumenti *anti-displacement*, controllo dei costi abitativi e pianificazione partecipativa. L'approccio *just green enough* si configura quindi come una strategia di equilibrio tra sostenibilità ecologica e giustizia sociale, volta a garantire che i benefici ambientali potenzialmente benefici per l'intera comunità non si traducano in forme di esclusione sociale e spaziale.

2.6 Flagship projects

Le dinamiche finora esaminate hanno evidenziato il ruolo centrale degli attori privati e dei meccanismi di mercato. Tuttavia, la gentrificazione può essere un effetto anche di interventi pubblici, o di partenariato pubblico-privato, di grande scala. In tale quadro si collocano i grandi progetti urbani, comunemente definiti *flagship projects*, che hanno rappresentato il fulcro di numerose politiche di rigenerazione urbana. Essi si configurano come interventi di grande scala e ad alta visibilità, attraverso cui le amministrazioni urbane perseguono obiettivi di valorizzazione economica e di riposizionamento competitivo, trasformando in modo strategico l'immagine e l'economia della città o di sue parti rilevanti. Secondo Gotham, tali progetti mirano a ridefinire la rappresentazione simbolica

della città attraverso la trasformazione dell'ambiente fisico e la promozione di nuovi simboli urbani, frequentemente legati al tempo libero e al consumo culturale (Gotham, 2005). I *flagship projects* agiscono simultaneamente sul piano simbolico e su quello economico, producendo un riposizionamento competitivo dell'area interessata e fungendo da catalizzatore di investimenti, turisti e nuovi residenti appartenenti alla classe media in aree che un tempo erano spazi urbani abbandonati o sottoutilizzati. Sono infatti spesso legati a campagne di rebranding o di marketing urbano che mirano a lanciare una nuova visione di cambiamento verso un ambiente creativo, dinamico e in cui investire (Doucet, 2007).

In questo senso, il *flagship project* non è soltanto un edificio o un insieme di opere, ma un vero e proprio dispositivo di valorizzazione immobiliare; il caso emblematico è rappresentato dal Guggenheim di Bilbao, modello diffusosi successivamente in molte altre realtà urbane. Esiste un nesso fra la gentrificazione e interventi di questa portata che scaturiscono da un ripensamento delle funzioni della città, e citando Semi “non si tratta solo dell'arrivo in città di architetture firmate, di turisti in vista e ristoranti che lavorano a pieno regime generando una pressione immobiliare che, a sua volta genera inflazione”. L'impatto economico di tali interventi può generare una pressione imprenditoriale che passo dopo passo conduce ad una *tabula rasa* e a una successiva ricostruzione, con conseguente incremento delle quotazioni immobiliari nel quartiere interessato, portando a diverse tipologie di *displacement* e incidendo negativamente sulla qualità della vita degli abitanti.

L'analisi dei *flagship projects* si inserisce all'interno di un quadro teorico più ampio che, a partire dalla teoria del *rent gap*, ha mostrato come, a determinate condizioni, il ciclo di disinvestimento urbano possa invertire il proprio segno e favorire il ritorno dei capitali in città, orientati al rinnovamento di quartieri a beneficio di nuovi abitanti, nuovi imprenditori e nuovi utenti, inclusi i turisti. In questo processo, gli attori interessati sono molteplici e Neil Smith li ha definiti

produttori di gentrificazione; tuttavia, la dinamica non può essere interpretata come esito esclusivo del mercato. Come osserva Semi, la politica non scompare né si eclissa lasciando campo libero agli attori economici, ma al contrario si associa, accompagna e difende tali attori nel produrre luoghi e nel trasformare la città (Semi, 2015).

Uno dei primi autori a cogliere questa compartecipazione strutturale tra attori politici ed economici è stato Harvey Molotch, che nel 1976 definì la città una “macchina per la crescita”, tesi successivamente ampliata con John Logan nel volume *Urban Fortunes. The Political Economy of Place* (1987). All’interno di questa teoria assumono un ruolo centrale gli “speculatori strutturali”, capaci di produrre e anticipare le scelte urbanistiche, influenzando cambiamenti nelle destinazioni d’uso, modifiche della viabilità e delle regole generali che definiscono i limiti di utilizzo degli spazi (1987, 29-31). Tali attori necessitano di forti relazioni con la sfera politica e pertanto lo Stato assume una postura imprenditoriale (Harvey 1989), abbandonando progressivamente gli obiettivi prevalentemente redistributivi del dopoguerra per orientarsi verso logiche di crescita e competizione.

Nella teoria delle *growth machines*, gli attori si coalizzano dando vita a meccanismi di produzione del consenso politico ed economico che consentono ai membri della coalizione di incamerare i benefici della trasformazione urbana, trasferendone i costi sugli attori esclusi e sulle aree non interessate dall’intervento, che possono essere definite perdenti (Semi, 2015). Questa prospettiva consente di interrogarsi su come il cambiamento urbano venga prodotto, da chi e a quale scopo, evidenziando dimensioni quali l’aumento della base fiscale, l’incremento dell’occupazione nel settore edilizio e dei lavori pubblici nella fase iniziale e degli impieghi locali successivamente, nonché la trasformazione del profilo socio-economico dei residenti e dei consumatori.

In tale quadro, i cosiddetti “problemi sociali” e quelle fasce della popolazione a cui vengono fatti risalire (immigrati, homeless, tossicodipendenti) vengono rappresentati come fattori che incidono negativamente sulla qualificazione dell’area, più che come soggetti fragili da tutelare e la loro espulsione o ricollocazione si configura come funzionale alla costruzione di un’immagine di luogo rinnovato, “più pulito, sano e verde”.

Tuttavia, come dimostrato nel quartiere Tenderloin di San Francisco tra gli anni Cinquanta e Ottanta, i processi di riqualificazione che hanno determinato la perdita dell’abitazione nelle aree trasformate hanno prodotto uno spostamento della popolazione verso quartieri limitrofi, “portando questo quartiere ad essere sempre più intasato, povero e dipendente dai servizi sociali” (Robinson 1995, 489), innescando successivamente un’ulteriore macchina della crescita volta a “salvare” anche quell’area, in una dinamica cumulativa di produzione e redistribuzione diseguale dei costi della trasformazione urbana.

2.7 New-build gentrification

La cosiddetta *new-build gentrification* rappresenta una delle evoluzioni più controverse del concetto di gentrification, in quanto mette in discussione alcuni dei suoi elementi definitori tradizionali. Nella formulazione classica, esaminata nel primo capitolo, gli elementi strutturali sono la ristrutturazione di edifici esistenti e la sostituzione di residenti a basso reddito da parte della nuova classe media. Nel caso del *new-build*, tali elementi non sono riscontrabili, in quanto il processo si sviluppa attraverso la costruzione ex novo di complessi residenziali destinati prevalentemente a gruppi sociali medio-alti.

Davidson e Lees (2005) descrivono tale dinamica come caratterizzata da “nuovi e ampi condomini e complessi residenziali di lusso di nuova edificazione in cui la gentrification è portata avanti dal costruttore”, evidenziando come il ruolo determinante sia assunto da grandi investitori piuttosto che da singoli gentrifiers e le loro scelte individuali.

La natura ex novo di tali interventi ha sollevato un problema in merito alla definizione del fenomeno in quanto, in assenza di displacement diretto, la letteratura si è interrogata sull'adeguatezza termine gentrificazione, per per descrivere una dinamica che presenta dei tratti differenti. Lambert e Boddy (2002) ricordano come il termine gentrification fosse originariamente riferito a un processo specifico, in cui una "new middle class" acquistava abitazioni più vecchie e le ristrutturava per uso proprio, determinando un aumento dei valori immobiliari e l'espulsione dei residenti precedenti. Alla luce di tali caratteristiche, gli autori suggeriscono di distinguere i fenomeni di nuova edificazione attraverso categorie alternative quali *residentialisation* o *reurbanisation*.

Davidson e Lees (2005) sostengono che, pur presentando modalità operative differenti, il *new-build* debba essere incluso nel quadro della gentrification in quanto è possibile individuare una serie di elementi comuni tra il modello tradizionale e quello di nuova edificazione quali: il reinvestimento di capitale in aree precedentemente caratterizzate da disinvestimento; arrivo di gruppi ad alto reddito; trasformazione del paesaggio urbano; e spostamento, seppur indiretto, di gruppi a basso reddito. La scelta di mantenere il termine gentrification dunque ma risponderebbe all'esigenza di evidenziare la dimensione problematica del displacement che accompagna tali processi (Davidson & Lees, 2010, p. 389).

Il nodo centrale del dibattito riguarda dunque la natura del displacement, tema che verrà trattato in maniera approfondita anche nel corso del prossimo capitolo. Se nel modello classico l'espulsione avviene attraverso l'aumento dei canoni, la riconversione degli immobili esistenti, o l'aumento del costo dei servizi relativo a questi due fenomeni, nel *new-build* essa assume frequentemente la forma di *exclusionary displacement* (Marcuse, 1985). In questo caso, l'esclusione non si verifica tramite l'allontanamento di residenti precedentemente insediati, ma tramite l'impossibilità per centri gruppi di accedere all'area in cui vengono costruite le nuove abitazioni, economicamente inaccessibili fin dalla fase di progettazione.

Pur meno visibile rispetto alla dislocazione diretta, tale meccanismo produce effetti strutturali analoghi: ridefinisce la composizione sociale dell'area e contribuisce alla segmentazione del mercato residenziale urbano. Come osservano Davidson e Lees (2005), l'assenza apparente di espulsione non equivale all'assenza di dislocazione sociale, ma indica una trasformazione delle sue modalità. In tal modo, la selezione sociale viene pensata in fase progettazione dell'intervento, e risulta pertanto meno riconoscibile e rendendo più difficile l'attivazione di strumenti di tutela e contestazione.

Warde (1991) individua due modalità di avvio del processo: l'iniziativa dei promotori immobiliari e il comportamento collettivo localizzato delle famiglie. Nei contesti di nuova edificazione, l'investimento iniziale è prevalentemente guidato da capitali consistenti, spesso combinazione di risorse pubbliche e private, mentre le famiglie intervengono in una fase successiva, attraverso l'acquisto o la locazione del prodotto finito. A differenza della gentrification classica, in cui i gentrifiers partecipano direttamente alla riqualificazione degli immobili, nel *new-build* essi subentrano in un processo già strutturato e pianificato, evidenziando una maggiore incidenza delle politiche urbane, degli strumenti di pianificazione e delle partnership pubblico-private nella produzione dello spazio.

L'estensione concettuale proposta da Davidson e Lees permette così di cogliere la continuità tra riqualificazione tradizionale e nuove modalità di produzione selettiva dello spazio urbano, evitando che la trasformazione preventiva dell'accessibilità residenziale rimanga esclusa dal campo critico della gentrificazione.

LA PRODUZIONE DELLA MARGINALITA' URBANA

3.1 *Il ghetto come istituzione*

Il concetto di ghetto entra nella riflessione sociologica con Louis Wirth (1928) nel volume *The Ghetto*, che ricostruisce storicamente il caso del ghetto ebraico di Venezia per poi estendere l'analisi ai contesti urbani statunitensi del primo Novecento. Wirth descrive il ghetto come il risultato dell'interazione tra l'aggregazione spontanea di gruppi, spinti dal desiderio di preservare la propria identità culturale, e processi di segregazione esogeni. In questa prospettiva, la segregazione può assumere una funzione protettiva: «Nella misura in cui la segregazione diviene un mezzo per conseguire tale fine [salvaguardare l'integrità della vita del proprio gruppo], si può dire che ogni persona e ogni gruppo culturale crea e mantiene il proprio ghetto. In questo modo il ghetto diventa il simbolo fisico di quell'isolamento morale che i cosiddetti assimilazionisti cercano di infrangere» (Park 1928, p. VII).

Questa lettura è stata criticata dall'antropologo e sociologo Loïc Wacquant, evidenziando come trascuri il peso delle dinamiche di potere e dei processi di razzializzazione ed esclusione. Secondo Wacquant, il ghetto non può essere compreso prescindendo da «asimmetriche relazioni di potere tra i gruppi etnorazziali» che si configurano come «una forma speciale di violenza collettiva nello spazio urbano» (Wacquant 2004, p. 3 in Agustoni, Alietti 2021, p. 11). Nel saggio *Three Pernicious Premises in the Study of the American Ghetto* (1997), Wacquant propone una definizione del ghetto come «forma istituzionale, concatenazione storicamente determinata e spazialmente delimitata di meccanismi di chiusura e controllo etnorazziali» (Wacquant 1991 in 1997, p. 343). Secondo la definizione proposta dall'autore il ghetto si configura come una «relegazione forzata, di una popolazione “negativamente tipizzata”, come gli ebrei nell'Europa medievale e gli afroamericani negli Stati Uniti moderni, a un “territorio di frontiera” dedicato, in cui questa popolazione sviluppa, sotto

costrizione, una serie di istituzioni parallele che servono sia come sostituto funzionale, che come protezione contro le istituzioni dominanti della società circostante ma duplicano queste ultime solo a un livello incompleto e inferiore mentre mantengono uno stato di dipendenza strutturale verso coloro che hanno potere su di esse» (Wacquant 1997, p. 343).

Il ghetto assume così una «concezione del ghetto come istituzione bifronte» (Wacquant 2013, p. 25) che svolge al contempo una funzione di confinamento e controllo per la collettività dominante, e di spazio di protezione e organizzazione comunitaria per quella segregata. I suoi tratti distintivi comprendono «crescente omogeneità etnica; maggior estensione del controllo sulla popolazione target; crescente densità organizzativa; produzione e adozione di un'identità collettiva; e confini impermeabili» (Wacquant 2013, p. 34). Questa evoluzione teorica permette di leggere la ghettizzazione come processo strutturato di confinamento e produzione istituzionale della marginalità urbana e non come semplice concentrazione spaziale del disagio.

In *Segregation and the Making of the Underclass*: From American Apartheid (1993), riferimento teorico fondamentale per comprendere i processi di marginalizzazione, Massey e Denton mostrano come la segregazione razziale negli Stati Uniti abbia prodotto una condizione di impoverimento strutturale per una parte significativa della popolazione afroamericana. Secondo la loro analisi, *“because of racial segregation, a significant share of black America is condemned to experience a social environment where poverty and joblessness are the norm”* (Massey & Denton, 1993, cit. in Quillian, 2012). La segregazione non si limita dunque a separare gruppi sociali nello spazio, ma crea contesti nei quali la povertà diventa la norma ambientale, incidendo profondamente sulle traiettorie individuali e collettive.

Il modello di Massey e Denton fu rielaborato da Lincoln Quillian (2012) che evidenzia come la concentrazione della povertà sia il risultato di una

combinazione di tre forme di segregazione: segregazione razziale, segregazione per status economico all'interno dei gruppi razziali e segregazione rispetto ai membri a reddito medio-alto degli altri gruppi. Egli osserva, infatti, che *“about one in three poor white families live in poor neighborhoods (...) compared to two in three poor black and Hispanic families”* (Quillian, 2012). L'autore mostra come la povertà individuale e quella contestuale si sovrappongano in modo sistematico per alcune minoranze, producendo quella che Massey definisce un *“double disadvantage”*, ossia la combinazione di svantaggio economico personale e svantaggio economico territoriale. In questo quadro, come sottolinea Wacquant (2008), la ghettizzazione si configura come una forma di “marginalità avanzata” che viene prodotta e riprodotta da una combinazione di disinvestimento economico, ritiro del welfare e stigmatizzazione territoriale. La vulnerabilità diviene così una condizione spazialmente ancorata, nella quale il quartiere stesso si trasforma in fattore di svantaggio.

Harvey (1989) ha mostrato come tali dinamiche siano conseguenza di logiche di accumulazione capitalista. Harvey individua, nel passaggio dallo Stato keynesiano del dopoguerra allo Stato imprenditoriale, una trasformazione delle politiche urbane che hanno portato all'abbandono progressivo di obiettivi redistributivi in favore di strategie orientate alla crescita e alla competitività interurbana. La pianificazione urbana diviene così parte di una logica di valorizzazione, in cui alcune aree vengono sostenute e promosse, mentre altre vengono lasciate al declino. Hackworth (2007) ha evidenziato come molte aree soggette a gentrificazione siano state, in un periodo precedente, oggetto di abbandono sistematico da parte delle istituzioni e del mercato. Il deterioramento intenzionale o la mancata manutenzione degli alloggi pubblici, la riduzione dei servizi di prossimità e l'assenza di interventi infrastrutturali contribuiscono a creare un contesto di vulnerabilità territoriale. Tale “vuoto pianificato” rende possibile, in una fase successiva, l'intervento di capitali privati attratti dai bassi valori immobiliari.

La sequenza appare coerente con il modello del *rent gap* elaborato da Smith (1979), esaminato nel corso del primo capitolo, in cui disinvestimento, apertura di margini di profitto e reinvestimento sono la base della sostituzione sociale. In questo senso, il *disinvestment* costituisce la preconditione della gentrificazione, in quanto crea le condizioni per una successiva fase di reinvestimento selettivo attraverso deterioramento fisico, perdita di servizi e valore simbolico.

In ambito statunitense, la pratica del *redlining*⁵ ha rappresentato uno degli strumenti più evidenti di tale processo, escludendo intere aree dall'accesso al credito e agli investimenti (Jackson, 1985). Attraverso la classificazione di interi quartieri a maggioranza afroamericana come aree ad “alto rischio” per la concessione di mutui e finanziamenti, si impediva ai residenti di acquistare o ristrutturare immobili, ostacolando di fatto la manutenzione del patrimonio edilizio esistente. Tali pratiche hanno contribuito a consolidare pattern di segregazione già esistenti, rafforzando la concentrazione della povertà e il deterioramento fisico degli edifici.

La ghettizzazione, pertanto, non rappresenta una fase terminale del declino urbano, ma una fase intermedia di un ciclo più ampio. Wacquant (2008) descrive tale dinamica come un movimento di espulsione–attrazione con una prima fase in cui il quartiere viene abbandonato e stigmatizzato, per poi divenire appetibile per investitori e nuove classi medie grazie ai valori immobiliari depressi. In questo senso, ghettizzazione e gentrificazione non sono fenomeni opposti, bensì complementari, iscritti in una medesima logica di ristrutturazione urbana.

⁵ Pratica di discriminazione territoriale sviluppatasi negli Stati Uniti negli anni Trenta, consistente nella classificazione di quartieri come aree ad alto rischio per l'erogazione di mutui, spesso sulla base di criteri razziali (Jackson, 1985).

3.2 Politiche abitative e rischio di marginalizzazione

L'edilizia residenziale pubblica rappresenta uno degli strumenti fondamentali di politica sociale. Garantire l'accesso a un'abitazione dignitosa costituisce un presupposto essenziale per l'esercizio di diritti all'interno di una dimensione non solo abitativa, ma anche economica, sociale e comunitaria. In questa prospettiva, l'housing pubblico si configura come leva primaria di giustizia sociale. Tuttavia, la letteratura sull'economia politica urbana mostra come, talvolta, le modalità di localizzazione e gestione degli alloggi pubblici possano incidere in modo determinante sugli esiti socio-spaziali (Massey & Denton, 1993; Wilson, 1987).

Un contributo significativo in tal senso è offerto da Seicshnaydre (2011), che analizza il ruolo delle politiche abitative nella ricostruzione di New Orleans dopo l'uragano Katrina. L'autrice evidenzia come, in fase di ricostruzione, le istituzioni pubbliche, abbiano contribuito a riprodurre pattern storici di segregazione, osservando che *“rather than using recovery efforts to reverse racially segregated housing patterns, the region took steps to exacerbate them”* (Seicshnaydre, 2011). Secondo Seicshnaydre, tale configurazione risponde a una logica definita *path of least resistance*, per cui gli interventi di edilizia a basso costo vengono localizzati nei contesti dove incontrano minore opposizione politica e sociale, ossia in aree già marginalizzate mentre le zone ad alta opportunità restano spesso protette da pratiche di zoning escludente che limitano l'insediamento di alloggi sociali. L'autrice afferma che *“this tendency to view affordable-housing programs primarily as blight-removal programs — rather than as ladders of opportunity — has helped perpetuate segregation”* (Seicshnaydre, 2011) sottolineando come l'edilizia residenziale pubblica possa essere utilizzata come strumento di rimozione del degrado urbano, piuttosto che come leva di integrazione territoriale. Seicshnaydre (2011) descrive inoltre il conflitto tra *anywhere-ists* quei soggetti costretti ad accettare qualsiasi soluzione abitativa disponibile e *nowhere-ists* ovvero le comunità che rifiutano l'insediamento di housing sociale nei propri territori. Tale tensione conduce

spesso alla localizzazione degli alloggi sovvenzionati nei quartieri meno capaci di opporsi, rafforzando dinamiche di concentrazione della povertà.

Tali dinamiche trovano riscontro anche in contesti europei e italiani. L'analisi del quartiere di edilizia residenziale pubblica di Livorno La Leccia, mostra come la segregazione venga prodotta attraverso una combinazione di concentrazione spaziale e configurazione delle relazioni sociali. Nel quartiere, progettato con l'intento di evitare la concentrazione della povertà attraverso un mix tra edilizia pubblica e privata, gli esiti risultano ambivalenti. Nonostante la compresenza di alloggi ERP e abitazioni di mercato, gli edifici pubblici restano di fatto separati dal resto del tessuto urbano, generando una segregazione "a macchia di leopardo" che non produce reale integrazione sociale (Zajczyk et al., 2005). Il semplice mix abitativo non è sufficiente, in assenza di politiche integrate su servizi, infrastrutture e reti comunitarie, a contrastare l'isolamento.

Le evidenze riportate suggeriscono come la marginalizzazione possa emergere quando l'edilizia sovvenzionata viene sistematicamente collocata in aree già deprive o quando non è accompagnata da investimenti paralleli in servizi, trasporti e opportunità lavorative. In tali condizioni, l'intervento pubblico rischia di consolidare la concentrazione della povertà anziché ridurla. Quando l'housing pubblico si inserisce in questi contesti senza modificarne le condizioni strutturali, esso finisce per operare all'interno di una configurazione già segnata da isolamento e vulnerabilità.

3.4 Affordability, impoverimento abitativo e displacement

La prima parte di questo capitolo ha mostrato come la marginalità urbana possa essere prodotta attraverso dinamiche strutturali di disinvestimento, segregazione e localizzazione selettiva, sia da parte di attori privati che attraverso le politiche pubbliche. A questo punto della trattazione ora necessario spostare l'attenzione sulle condizioni concrete di accesso all'abitare. L'abitare rappresenta una dimensione fondamentale del benessere individuale e collettivo. Sancito anche

nell'articolo 25 della Dichiarazione universale dei Diritti dell'Uomo del 1948, in cui viene inquadrato in un più ampio diritto ad uno standard di vita adeguato “ogni individuo ha diritto ad un tenore di vita sufficiente a garantire la salute e il benessere proprio, con particolare riguardo all'alimentazione, al vestiario, all'abitazione, alle cure mediche e ai servizi sociali necessari”, ed infatti come osservano Filandri, Olagnero e Semi (2013), “cattive condizioni abitative sono tipicamente legate a forme di povertà e privazione gravi e persistenti nel tempo” (p. 57).

In questa prospettiva, il concetto di *affordability* costituisce uno strumento analitico centrale per comprendere in che modo la gentrificazione e le trasformazioni del mercato immobiliare incidano sull'impoverimento di certe fasce della popolazione. Filandri (2012) la descrive come un indicatore volto a misurare il “carico dei costi abitativi” sui soggetti, consentendo di valutare quanto le spese per la casa incidano sulle risorse complessive di individui e famiglie. Si tratta quindi della capacità di sostenere i costi dell'abitazione in relazione al reddito disponibile. Non si tratta semplicemente di verificare la presenza di un alloggio, di proprietà o no, ma di analizzarne la sostenibilità economica nel tempo. Le spese abitative rappresentano infatti una delle principali voci di uscita nei bilanci familiari. Quando una quota eccessiva del reddito viene destinata all'affitto o al mutuo, si produce una compressione delle risorse disponibili per altri bisogni essenziali quali alimentazione, istruzione, salute, mobilità, costi che variano anche in relazione alla zona di residenza, generando un processo di impoverimento che va oltre la dimensione residenziale. L'abitare, da fattore di stabilità, diviene così elemento di vulnerabilità.

Il progetto EU-SILC (Statistics on Income and Living Conditions), richiamato da Dobosz e Federici (2018), individua tre dimensioni principali delle disuguaglianze abitative: le condizioni abitative, la sostenibilità economica delle spese per la casa e l'ambiente fisico e sociale circostante. La prima riguarda l'accesso e la qualità dell'alloggio, distinguendo tra proprietari e affittuari e

considerando spazio disponibile, sicurezza e sovraffollamento; la seconda concerne il peso economico dei costi abitativi sul reddito familiare; la terza introduce la dimensione territoriale, includendo posizione nella rete urbana, accesso a servizi di prossimità e infrastrutture.

In contesti di gentrificazione, l'aumento dei valori immobiliari e dei canoni di locazione incide direttamente sulla *affordability*, riducendo la possibilità per le famiglie a basso reddito di restare nel quartiere, soprattutto in assenza di strumenti di regolazione efficaci. La relazione tra *affordability* e *displacement* è evidente. Come sottolinea Gans (1982), “*when families are displaced from low-cost housing units, these units are rarely made available again to low-income tenants; as a result, the overall supply of housing accessible to them is further reduced*” (p. 387). L'espulsione da alloggi a basso costo contribuisce alla contrazione dell'offerta accessibile, aggravando la competizione per le unità rimaste.

L'impoverimento abitativo si intreccia con la distinzione tra povertà assoluta, che fa riferimento alla capacità di soddisfare i bisogni essenziali, e povertà relativa, che misura la distanza dagli standard medi di vita. Il concetto di *affordability* può aiutare ad inquadrare la condizione famiglie non necessariamente in povertà assoluta in un contesto di povertà relativa, in cui l'esclusione dalla vita economica e sociale è un fattore fondamentale. La dimensione relazionale pertanto costituisce un ulteriore elemento di vulnerabilità in quanto reti sociali di solidarietà (familiari, vicini, colleghi) svolgono una funzione compensativa rispetto alla scarsità di reddito. Quando l'inaffordabilità costringe allo spostamento, tali reti vengono spesso interrotte, aggravando la fragilità, in particolare per le famiglie monogenitoriali.

L'analisi della *affordability* consente dunque di cogliere la continuità tra dinamiche di mercato e condizioni di vita quotidiana e rappresenta una lente attraverso cui leggere la distribuzione del potere economico nello spazio urbano e

comprendere come la marginalità si produca anche attraverso la progressiva erosione della capacità di restare.

Se la gentrificazione rappresenta una trasformazione socio-spaziale orientata al reinvestimento e alla valorizzazione immobiliare, il displacement ne costituisce il principale effetto distributivo negativo, incidendo direttamente sulle condizioni di vita delle popolazioni residenti. Un contributo fondamentale in questa prospettiva è quello di Peter Marcuse (1985), che propone una distinzione analitica tra diverse forme di espulsione e permette di superare una lettura del fenomeno limitata alla sola espulsione fisica immediata, mostrando come il displacement avvenga anche attraverso meccanismi spesso invisibili.

Marcuse (1985) propone un'articolazione del concetto di displacement che ne amplia la portata oltre la sola espulsione fisica, distinguendo quattro forme principali:

1. Direct last-resident displacement: indica l'espulsione involontaria dell'ultimo residente di un'unità abitativa, determinata da aumenti dei canoni, cessazione del contratto, sfratto, ristrutturazione o demolizione. Si tratta della forma più visibile e tradizionalmente associata alla gentrificazione.
2. Chain displacement: riguarda l'espulsione progressiva di residenti avvenuta nelle fasi precedenti del processo di trasformazione urbana. Non coincide necessariamente con l'evento finale di riqualificazione, ma include coloro che hanno abbandonato l'area in seguito a incrementi graduali dei costi, deterioramento intenzionale o progressiva riduzione delle condizioni di abitabilità.
3. Exclusionary displacement: consiste nell'esclusione dall'accesso residenziale di gruppi sociali che, in precedenza, avrebbero potuto insediarsi nell'area. In questo caso non vi è allontanamento diretto di

residenti esistenti, ma una ridefinizione selettiva del mercato abitativo che impedisce l'ingresso di soggetti a basso reddito.

4. Displacement pressure: designa l'insieme di pressioni economiche, sociali e culturali che rendono la permanenza sempre più difficile, pur in assenza di sfratto formale. La trasformazione del commercio locale, l'aumento dei prezzi e il mutamento del contesto sociale producono una condizione di spaesamento e progressiva marginalizzazione che può culminare nell'abbandono dell'area.

Marcuse descrive efficacemente la dimensione soggettiva della pressione allo spostamento: *“When a family sees the neighbourhood around it changing dramatically, when their friends are leaving the neighbourhood, when the stores they patronise are liquidating and new stores for other clientele are taking their places, and when changes in public facilities, in transportation patterns, and in support services all clearly are making the area less and less livable, then the pressure of displacement already is severe. Its actuality is only a matter of time. Families living under these circumstances may move as soon as they can, rather than wait for the inevitable; nonetheless they are displaced.”* (Marcuse, 1985, p. 207). Questo passaggio evidenzia come il displacement non coincida necessariamente con un atto formale di espulsione, ma possa manifestarsi come processo graduale di erosione delle condizioni di abitabilità e di appartenenza. La trasformazione dell'ambiente commerciale, delle reti sociali e dei servizi produce una pressione cumulativa che anticipa lo sfratto materiale, configurando una forma di espulsione indiretta ma strutturalmente determinata.

La letteratura successiva ha ulteriormente approfondito tali distinzioni. Slater (2009) evidenzia come la tendenza di alcune ricerche quantitative a limitare l'analisi alla mobilità osservabile nei dati amministrativi finisca per sottostimare il fenomeno, ignorando le forme indirette di esclusione e pressione. La difficoltà metodologica nel distinguere tra mobilità volontaria e mobilità indotta rappresenta infatti uno dei nodi principali nel dibattito empirico (Atkinson,

2000). Dal punto di vista sostanziale, il displacement va inteso come forma di marginalizzazione economica e culturale che coinvolge non solo le famiglie, ma anche il tessuto produttivo locale. La riconversione commerciale, la chiusura di attività tradizionali e la sostituzione di servizi di prossimità contribuiscono a modificare la struttura di opportunità del quartiere (Zukin et al., 2009; Waitt, 2004; Wyly & Hammel, 2005). In questo senso, il displacement non è esclusivamente abitativo, ma investe l'intero ecosistema urbano.

L'analisi del displacement consente dunque di collegare la dimensione immobiliare a quella sociale, evidenziando come la gentrificazione produca una redistribuzione spaziale della vulnerabilità. Le popolazioni espulse non scompaiono, ma si ricollocano in aree già segnate da fragilità, contribuendo alla riproduzione della segregazione e della povertà e osservarlo nella sua articolazione completa, come proposta da Marcuse (1985), consente di cogliere la natura cumulativa, indiretta e spesso invisibile dei costi sociali della trasformazione urbana.

3.6 Erosione del capitale sociale, reti comunitarie e sottoculture urbane

Se il displacement rappresenta la forma più visibile della marginalizzazione prodotta dai processi di gentrificazione, l'erosione del capitale sociale ne costituisce una delle dimensioni più profonde e meno immediatamente quantificabili. La trasformazione selettiva dello spazio urbano non incide soltanto sulla distribuzione delle risorse materiali, ma altera le reti relazionali, i legami di prossimità e le forme di cooperazione che sostengono la vita quotidiana dei gruppi sociali più vulnerabili.

Così come inteso da Putnam in *Making democracy work: civic traditions in modern Italy* (1993), possiamo leggere il concetto di capitale sociale come un insieme di relazioni, norme e fiducia reciproca che creano reti di supporto a favore dell'azione collettiva e della cooperazione tra membri di una comunità. Nelle aree popolari e nei quartieri storicamente marginalizzati, tali reti svolgono spesso una funzione compensativa rispetto alla scarsità di risorse economiche. Le reti familiari, i rapporti di vicinato, le relazioni di mutuo aiuto, e il sostegno delle associazioni locali rappresentano risorse fondamentali per i soggetti in condizione di vulnerabilità, (famiglie monogenitoriali, anziani soli, migranti e lavoratori precari), ed infatti Mela (2006) individua nella dimensione relazionale uno dei pilastri dell'inclusione urbana, accanto alla dimensione educativa e politica. Quando la gentrificazione altera la composizione sociale di un quartiere, tali reti vengono indebolite e disperse, non solo attraverso il displacement diretto, ma a causa della pressione allo spostamento (Marcuse, 1985) che produce un deterioramento graduale del capitale sociale. La partenza di amici, parenti, commercianti di fiducia e riduce le opportunità di interazione quotidiana e frammenta le reti di solidarietà.

Un ulteriore livello di analisi riguarda quartieri caratterizzati dalla presenza di sottoculture urbane di specifiche comunità culturali o sub culturali come ad esempio aree artistiche, quartieri LGBTQ+, comunità alternative o gruppi etnici

concentrati in determinati contesti. Il concetto di identità culturale, inteso come processo di identificazione e differenziazione rispetto a gruppi esterni (Hall, 1996), consente di comprendere come tali comunità costruiscano senso di appartenenza attraverso pratiche condivise e delimitazione simbolica. Le sottoculture urbane si insediano spesso in aree a basso costo, talvolta in zone industriali dismesse o marginali e la gentrificazione incide proprio su questi processi comunitari. Kate Shaw (2013) sottolinea come molte strategie di città creativa siano, di fatto, strategie di sviluppo economico che, se “di successo”, si traducono in aumento dei canoni e riduzione degli spazi accessibili alle sottoculture indipendenti. Shaw afferma: *“Most creative city strategies are indeed economic development strategies which – if they are successful – become gentrification strategies. Their success is measured in terms of decreasing vacancy rates and increasing rents – anathema to the fundamentals of the independent creative subcultures that feed city cultures everywhere”* (Shaw, 2013, p. 339). L’aumento della rendita immobiliare restringe progressivamente questi spazi, rendendo insostenibile la permanenza di attività artistiche, centri sociali, studi creativi e luoghi di aggregazione informale causando una trasformazione dell’ecosistema culturale urbano. Come visto nel paragrafo relativo alla gentrificazione culturale, Zukin (1995) studia come la cultura possa essere incorporata nelle strategie di valorizzazione immobiliare, trasformando elementi subculturali in risorse per il marketing urbano. Si verifica pertanto un passaggio per cui pratiche originariamente autonome vengono selezionate, estetizzate e integrate in una narrazione compatibile con il consumo di alcuni gruppi sociali e l’attrattiva turistica, producendo una progressiva omologazione dello spazio urbano.

La letteratura sulle concentrazioni etniche (Portes, 1998) mostra come le comunità migranti sviluppino reti di supporto che facilitano l’accesso al lavoro, all’alloggio e ai servizi, ovvero capitale sociale collettivo. La dispersione indotta dalla gentrificazione compromette tali strutture di sostegno causando

frammentazione spaziale delle comunità, riducendo la densità relazionale, e ostacolando la trasmissione di informazioni, fattori fondamentali per le comunità etniche locali. Wacquant (2008) osserva come la marginalità avanzata sia caratterizzata da una crescente instabilità territoriale che mina la coesione comunitaria e evidenzia come la perdita di reti di supporto incide sulla capacità delle famiglie di affrontare crisi economiche, malattie o disoccupazione.

Il capitale sociale non è pertanto riducibile a bene simbolico ma si configura come una risorsa concreta che sostiene le comunità e la riproduzione sociale cui erosione amplifica l'insicurezza abitativa e riduce le possibilità di resilienza collettiva.

L'analisi del capitale sociale consente di comprendere come la gentrificazione produca effetti che vanno oltre la dimensione immobiliare; la trasformazione selettiva dello spazio urbano ridisegna non solo la distribuzione dei redditi e dei valori fondiari, ma anche la geografia delle relazioni. Le sottoculture urbane, le comunità etniche e i residenti storici vedono ridursi gli spazi di espressione e aggregazione, mentre la coesistenza con nuovi residenti raramente si traduce in integrazione effettiva. In questo quadro, la marginalità urbana non è solo una condizione economica, ma anche una condizione relazionale che si manifesta come perdita di legami, indebolimento delle reti e frammentazione dell'identità collettiva.

È proprio a partire da questo assunto che si deve studiare il confine tra rigenerazione urbana e gentrificazione. Se la prima può essere intesa come intervento volto al miglioramento della qualità della vita e dei servizi tramite il recupero e la riqualificazione degli spazi, la seconda si configura come processo che, pur producendo valorizzazione economica e riqualificazione fisica, compromette le opportunità di permanenza. Quando la riqualificazione implica l'erosione del capitale sociale esistente e la progressiva espulsione dei gruppi più vulnerabili, è opportuno orientare il dibattito sulle questioni di giustizia sociale.

In tale prospettiva, interrogarsi sui processi di resistenza e sugli strumenti di policy non rappresenta il necessario completamento di un'analisi che intende valutare le trasformazioni urbane non solo in termini di efficienza economica, ma di equità e diritto alla permanenza.

FORME DI RESISTENZA E POLITICHE DI MITIGAZIONE

Brown-Saracino (2013) osserva che, nonostante l'ampiezza della letteratura su cause e conseguenze della gentrificazione, l'attenzione sull'esperienza dei gruppi, esclusi dai benefici della trasformazione, resta relativamente marginale. Eppure, l'avanzare della gentrificazione è frequentemente accompagnato da fenomeni di resistenza e da visioni critiche maturate da residenti e attori locali (Slater, 2006; 2009; Schlichtman et al., 2017). Una trattazione sulla gentrificazione risulterebbe dunque incompleta se si limitasse a descriverne cause e costi sociali senza considerare, le forme di resistenza che emergono nei contesti di cambiamento.

La critica di Slater in *Gentrification Research: New Directions and Critical Scholarship* (2004), evidenzia come una parte significativa della letteratura abbia finito per normalizzare la gentrificazione; concentrandosi sui gentrificatori, le esperienze e le forme di *agency* dei residenti colpiti risultano essere trascurate. Riportare al centro della trattazione le campagne di protesta, le rivendicazioni dal basso e i materiali prodotti dai movimenti locali, permette, secondo l'autore, di restituire centralità ai soggetti esclusi.

Il presente capitolo si propone pertanto indagare come si verifichi tale opposizione e come questa possa talvolta configurarsi in politiche di mitigazione per contenere displacement, perdita di accessibilità abitativa ed erosione delle reti comunitarie. In questa prospettiva, si intende leggere resistenza e policy come mezzi complementari per la rivendicazione del diritto ad abitare; la storia urbana mostra che molte misure di tutela nascono in contesti di conflitto, che attraverso la mobilitazione, trasformano l'esperienza della perdita in rivendicazione politica. Franzén sottolinea la capacità dei movimenti di intercettare il malessere e organizzarlo, trasformandolo in iniziativa pubblica (Franzén, 2005).

4.1 Rendere il displacement riconoscibile

Hartman e Robinson (2003) mostrano come gli sfratti costituiscano un fenomeno diffuso e sistemico, spesso sottostimato nelle statistiche ufficiali, e come la loro incidenza produca effetti destabilizzanti di lungo periodo sulle famiglie coinvolte. La sottorappresentazione quantitativa non è un problema meramente tecnico, ma assume una rilevanza politica: ciò che non viene adeguatamente rilevato tende a non essere riconosciuto come priorità pubblica, pertanto la questione della misurazione è strettamente intrecciata alla costruzione del problema come oggetto di intervento. La letteratura evidenzia che lo spiazzamento include forme indirette e cumulative non direttamente osservabili che, se trascurare, portano ad una sottostima della complessità del tema rendendolo, di conseguenza, difficilmente governabile (Marcuse, 1985; Slater, 2006; Slater, 2009). Marcuse (1985) distingue infatti tra spiazzamento diretto dell'ultimo residente, spiazzamento diretto a catena, spiazzamento esclusorio e pressione allo spiazzamento, mostrando come il displacement non si esaurisca nell'atto formale dello sfratto, ma comprenda anche forme di pressione che rendono progressivamente insostenibile la permanenza. Si configura pertanto l'esigenza di policy di intervenire non solo sugli sfratti, ma anche sulle pratiche e sulle condizioni che rendono un'area progressivamente meno vivibile per i residenti vulnerabili; l'intervento pubblico deve essere orientato a ridurre l'incertezza abitativa e a limitare la vulnerabilità indotta da pressioni economiche, pratiche vessatorie e trasformazioni dei servizi.

Come osservano Newman e Wyly, risultati quantitativi che minimizzano lo spiazzamento sono stati utilizzati a sostegno di rigenerazione aggressiva (Newman & Wyly, 2006, p. 25). La mitigazione richiede dunque non solo strumenti regolativi, ma anche la capacità amministrativa di riconoscere le molteplici forme dello spiazzamento (Marcuse, 1985) per evitare che la politica pubblica risponda soltanto a una parte del fenomeno.

Alcuni studi quantitativi hanno sostenuto che le famiglie a basso reddito lascerebbero i quartieri in gentrificazione a in percentuale inferiore rispetto a famiglie comparabili in quartieri non gentrificati, concludendo che lo spiazzamento su larga scala sarebbe trascurabile e che la gentrificazione andrebbe incoraggiata in favore di migliori servizi e infrastrutture (Vigdor, 2002; Freeman & Braconi, 2004; McKinnish et al., 2008). Newman e Wyly hanno osservato come tali risultati siano rapidamente usciti dall'ambito accademico per influenzare dibattiti politici "estrapolati dal contesto", fino a essere utilizzati per minimizzare le preoccupazioni relative a molte politiche urbane orientate al mercato, sulla base dell'assunto secondo cui, in assenza di displacement significativo, la rigenerazione sarebbe complessivamente benefica (Newman & Wyly, 2006, p. 25). La contestazione di questa lettura si fonda su un punto metodologico e concettuale: numerosi approcci quantitativi tendono a ridurre il displacement alla sola mobilità osservabile e registrabile, ignorando le forme indirette e meno visibili che la letteratura critica ha chiarito già a partire da Marcuse (1985). Slater (2006; 2009) sostiene che tali studi risultino analiticamente carenti proprio perché trascurano la distinzione tra le diverse forme di spiazzamento. Ne deriva che una misurazione parziale alimenta un discorso pubblico che normalizza la "turbolenza abitativa" come componente inevitabile della trasformazione urbana (Hamnett, 2008), rendendo politicamente più difficile l'adozione di misure di mitigazione.

In questo quadro, le iniziative di denuncia assumono anche una funzione propositiva, poiché contribuiscono alla formulazione di richieste esplicite di intervento pubblico attraverso regolazioni più stringenti del mercato degli affitti, strumenti di protezione per gli inquilini, programmi di edilizia sociale e misure anti-displacement (Hackworth & Smith, 2001). Tali rivendicazioni non si limitano a opporsi alla trasformazione urbana, ma sollecitano una ridefinizione delle responsabilità istituzionali nella tutela dell'abitare. La dimensione politica di queste mobilitazioni era già stata evidenziata da Hartman (1984), che,

analizzando il rapporto tra displacement e housing law, metteva in luce come l'assenza di protezioni giuridiche e le ambiguità normative possano consentire l'espulsione formale o informale degli inquilini. Difendere il diritto a restare significa dunque non solo preservare legami sociali sedimentati nel tempo, ma confrontarsi criticamente con l'assetto regolativo che disciplina l'accesso alla casa, trasformando un'esperienza individuale di perdita in una questione collettiva di giustizia urbana.

Tra le forme ricorrenti di resistenza compaiono infatti campagne comunicative che mirano a rendere visibile la dimensione strutturale del problema abitativo e a politicizzare l'esperienza della perdita. Le mobilitazioni, attraverso assemblee di quartiere, reti di mutuo supporto, campagne mediatiche e pratiche di advocacy, si configurano come strumenti volti a rompere l'invisibilità istituzionale del displacement e a costruire un discorso pubblico alternativo, capace di contestare le rappresentazioni riduttive del fenomeno.

4.2 Pratiche di resistenza allo spiazzamento

Le preoccupazioni riguardo allo spiazzamento raggiunsero un picco negli Stati Uniti con la pubblicazione di *Displacement: How to Fight It* (Hartman et al., 1982), testo originariamente destinato alle organizzazioni comunitarie ma divenuto un riferimento ben oltre quell'ambito. Il volume si colloca nel contesto del "Progetto Anti-Spiazzamento" di San Francisco, una campagna volta a proteggere gli occupanti di alloggi accessibili dalle pressioni del reinvestimento speculativo nelle città americane degli anni Settanta (*ibidem*). Il Progetto si sviluppò a partire controversia sulla costruzione dello Yerba Buena Center nell'area South of Market, intervento che comportò la rimozione di oltre 4.000 anziani poveri in affitto nei *single room occupancy hotels* (SRO), in una dinamica che Hartman (1974) definì "*land grab*".

Hartman ha ricostruito l'esperienza soggettiva dello spiazzamento, sottolineandone la dimensione relazionale e comunitaria: «Per molti pensionati,

abituati a canoni di affitto di quaranta o cinquanta dollari al mese, il trasferimento fu un'esperienza terrificante (...) Per gli anziani in particolare, le amicizie personali sono forse l'aspetto più importante della vita quotidiana. La perdita di volti familiari per strada e nelle hall degli hotel, di persone con cui parlare, mangiare, bere e giocare a carte, è un duro colpo. Allo stesso modo, la perdita di negozi, ristoranti e altre istituzioni commerciali può privare le persone di una base importante di stabilità, un luogo dove ottenere credito o incontrare amici.» (Hartman, 2002, p. 66).

In questo caso, la mobilitazione guidata da un'organizzazione di inquilini con il supporto di associazioni legali non profit, organizzati attorno allo slogan "We won't move", produsse risultati concreti: dopo lunghe battaglie legali, metà delle unità demolite vennero ricostituite e sovvenzionate per occupazione permanente a basso affitto, attraverso fondi pubblici e una tassa sugli hotel, con l'organizzazione degli inquilini nel ruolo di sviluppatore e gestore di parte del patrimonio ricostruito (Hartman et al., 1982). In questo caso, la mobilitazione guidata da un'organizzazione di inquilini con il supporto di associazioni legali non profit, organizzati attorno allo slogan "We won't move", produsse risultati concreti: dopo lunghe battaglie legali, metà delle unità demolite vennero ricostituite e sovvenzionate per occupazione permanente a basso affitto, attraverso fondi pubblici e una tassa sugli hotel, con l'organizzazione degli inquilini nel ruolo di sviluppatore e gestore di parte del patrimonio ricostruito (Hartman et al., 1982). Determinante fu la presentazione di una causa federale contro l'agenzia di redevelopment, che sospese il progetto per diversi anni e costrinse l'amministrazione a prevedere soluzioni di ricollocazione adeguate e finanziate. La vertenza non si limitò dunque a rallentare l'intervento, ma introdusse un vincolo strutturale all'azione pubblica, riconoscendo formalmente il diritto dei residenti a partecipare alla definizione del futuro del quartiere. Da questa esperienza nacque inoltre la Tenants and Owners Development Corporation (TODCO), che assunse un ruolo stabile nella produzione e gestione

di housing a prezzi accessibili nell'area, trasformando una mobilitazione difensiva in un attore duraturo della governance urbana locale. In tal modo, la mobilitazione dimostrò che il displacement non costituisce un esito inevitabile delle trasformazioni urbane, ma un terreno di conflitto sul quale è possibile intervenire attraverso strumenti giuridici, organizzativi e istituzionali.

Displacement: How to Fight It mostra come il “manuale” possa essere uno strumento per fornire alle comunità locali categorie interpretative, repertori d'azione e indicazioni concrete per contrastare la perdita di abitazioni accessibili. In questo senso, l'esistenza di manuali contro la gentrificazione costituisce al tempo stesso uno strumento di informazione, di diffusione e di organizzazione delle pratiche a disposizione delle popolazioni coinvolte.

Una finestra nel contesto europeo è offerta dal volume *Anti-gentrification nelle città (Sud) Europee* (Annunziata, 2017), che rilegge la gentrificazione a partire dai suoi effetti espulsivi, piuttosto che dalle sole dinamiche di valorizzazione urbana. Il volume riprende la prospettiva di Marcuse che considera il dolore dello spiazzamento il punto teorico e politico da cui far partire l'analisi. In questo quadro, l'anti-gentrification è orientata alla garanzia di un accesso permanente allo spazio urbano e alla tutela del diritto ad abitare per gruppi vulnerabili e precari, altrimenti esposti ad ulteriore vulnerabilità.

Il volume colloca l'emergere di pratiche e discorsi anti-displacement nel contesto europeo post-2008, segnato dalla crisi finanziaria e dalle politiche di austerità. In molte città del Sud Europa, la combinazione tra tagli alla spesa pubblica, privatizzazione degli asset urbani e crescente finanziarizzazione dell'housing ha intensificato i processi di vulnerabilizzazione abitativa, rendendo strutturale il rischio di espulsione. Il contributo di Annunziata (2017) risulta utile per inquadrare l'anti-displacement come paradigma di policy e come criterio normativo attraverso cui valutare la capacità delle politiche urbane di mitigare i processi di trasformazione.

Un ulteriore strumento operativo è rappresentato dal lavoro di Loretta Lees, elaborato insieme alla federazione londinese degli abitanti delle case popolari (London Tenants Federation), *Resisting planetary gentrification: The value of survivability in the fight to stay put*. Il manuale propone strumenti di monitoraggio sociale per cogliere i primi segnali del mutamento in corso, come ad esempio l'apertura di nuove tipologie commerciali o l'arrivo di agenti immobiliari. Tra le azioni che l'autrice suggerisce vi sono l'apertura di pagine sui social network, la creazione di momenti di visibilità pubblica, la costruzione di associazioni, il coinvolgimento dei media locali e la produzione di documentazione sui cambiamenti osservabili. Particolare rilievo assume il "gioco della consultazione", ossia quei momenti in cui la cittadinanza è chiamata a esprimersi formalmente, e l'autrice invita i cittadini a prenderne parte. In questi contesti suggerisce la possibilità, e spesso la necessità, di far valere anche "l'opzione 0", ovvero il semplice non fare nulla. Questo manuale, pensato per il contesto londinese, si presta anche essere estrapolato e applicato in altri contesti.

4.3 Il right to stay put come principio regolativo della trasformazione urbana

È stato dunque osservato come la resistenza possa talvolta tradursi in policy capaci di imporre limiti, alle coalizioni di crescita, alla pressione immobiliare e alla gentrificazione, che, per quanto spesso contingenti e parziali, risultano indicativi della possibilità di intervenire sul governo urbano (Ley & Dobson, 2008). In questa prospettiva, è interessante indagare in che misura la trasformazione urbana essa possa essere regolata.

Un esempio significativo è offerto dal caso del quartiere Tenderloin di San Francisco, analizzato da Tony Robinson e ripreso da Giovanni Semi. In tale contesto, la riqualificazione di aree centrali da parte della San Francisco Redevelopment Agency, supportata dagli organi di pianificazione locale, ha prodotto da un lato un aumento significativo della rendita da tassazione, dall'altro lo spostamento massiccio di popolazioni vulnerabili verso aree

limitrofe, generando i “costi umani” associati alle trasformazioni urbane (Robinson, 1995; Semi, 2015). Secondo Robinson, a tale effetto domino seguì la costruzione di una “frontiera politica” in risposta alla frontiera della profittabilità: un fronte comune composto da attivisti, famiglie sfrattate e associazioni, capace di produrre risultati istituzionali.

Tra questi, l’emanazione di un’ordinanza, la prima negli Stati Uniti, che vietava la conversione ad uso turistico degli hotel del quartiere utilizzati come SRO, una tipologia di soluzione abitativa tradizionalmente accessibile ma progressivamente eliminata tra anni Sessanta e Ottanta (Robinson, 1995; Semi, 2015). L’insieme di tattiche di mobilitazione, mediazione e vincoli urbanistici, tra cui limiti all’altezza degli edifici per scoraggiare nuovi hotel di lusso, contribuì a congelare temporaneamente le mire della coalizione di crescita e a sostenere una coalizione alternativa in difesa di una delle poche aree popolari rimaste in città.

La possibilità di porre limiti alla gentrificazione si collega a una più ampia riflessione sul diritto a restare, ripreso dalla visione di Hartman e rielaborato come criterio normativo di giustizia urbana. In questa prospettiva, il “restare” non è interpretato resistenza passiva alla trasformazione, ma come capacità concreta e istituzionalmente garantita, di mantenere nel tempo l’accesso alle risorse urbane. Il right to stay put diventa così una lente valutativa per interrogare le politiche urbane. La permanenza assume un valore politico e redistributivo, e dovrebbe configurarsi come obiettivo esplicito e primario delle politiche pubbliche, non come esito residuale affidato alle logiche di mercato.

Storicamente, questo diritto è stato sostenuto e difeso dai movimenti sociali urbani (Castells 1983; Smith 2002; Pruijt 2003), che hanno svolto un ruolo centrale nel contrastare la gentrificazione e nel rivendicare la permanenza come principio di giustizia urbana.

Secondo il classico lavoro di Chester Hartman, per sviluppare un diritto a tenere posizione occorre distinguere tra pratiche a difesa dei proprietari di casa e pratiche a difesa degli affittuari. I proprietari possono vedere messa a rischio la propria permanenza sul territorio in seguito ad aumenti nella tassazione immobiliare, aumenti dei tassi di interesse dei mutui, deterioramento dei servizi pubblici o fenomeni di *redlining*. Proteggere gli affittuari rappresenta tuttavia una questione particolarmente delicata, dal momento che tra di loro possono esservi famiglie in condizioni di vulnerabilità, maggiormente esposte al rischio di espulsione.

Il controllo degli affitti costituisce, per definizione, un'ardua impresa in assenza di strumenti efficaci, siano essi incentivi o sanzioni: occorre “convincere” i proprietari a mantenere in buone condizioni il proprio immobile in un contesto in cui la rendita ottenibile dagli affittuari è regolata. D'altra parte, non è affatto scontato che una liberalizzazione degli affitti conduca a un miglioramento delle condizioni degli immobili. Gli affittuari devono essere protetti sia dagli aumenti dei canoni sia dal rischio di allontanamento; soprattutto, devono essere messi in condizione di intercettare per tempo il mutamento e di comprendere se nel proprio quartiere sia in arrivo una riqualificazione di cui potrebbero diventare le vittime (Semi, 2015).

Un nucleo di strumenti rilevante riguarda non solo la protezione individuale del singolo residente, ma la tutela collettiva di un bene scarso: lo stock di alloggi accessibili. In questo senso, il contributo storico di *Displacement: How to Fight It* è particolarmente significativo, poiché formula una posizione esplicitamente orientata alla conservazione di unità abitative a basso affitto: demolizione, conversione o riqualificazione “di lusso” di abitazioni accessibili dovrebbe essere contrastata con la stessa fermezza, richiedendo almeno una sostituzione uno-a-uno (Hartman et al., 1982, pp. 4–5). Lo strumento non è presentato come misura tecnica neutra, ma come principio regolativo volto a impedire che la

trasformazione urbana riduca strutturalmente l'offerta per fasce di reddito basse o medie.

Dal punto di vista operativo, ciò implica che la mitigazione non si esaurisce in strumenti tecnici, ma comprende anche dispositivi organizzativi e comunicativi: campagne contro gli sfratti per esercitare pressione sui proprietari e denunciare l'aumento degli affitti (Hartman & Robinson, 2003; Slater, 2004), campagne per richiedere interventi pubblici capaci di contrastare l'espulsione (Hackworth & Smith, 2001), pratiche di riappropriazione e occupazione abitativa come forma estrema di risposta alla vulnerabilità residenziale (Bazzoli, 2016). In questa cornice, la lotta per mantenere il diritto a restare si inserisce in una storia urbana segnata dal conflitto, in cui i movimenti sociali urbani svolgono un ruolo di contrasto all'espulsione e di difesa di frammenti di società (Castells, 1983; Smith, 2002; Pruijt, 2003; Bader & Bialluch, 2009).

Ccome Yerba Buena o Tenderloin mostrano che alcune misure diventano praticabili solo quando si forma un fronte capace di rendere politicamente costoso ignorare gli "effetti umani" della trasformazione urbana e di imporre vincoli alla coalizione di crescita.

Dal punto di vista del policy making, il trade off non è necessariamente fra "disinvestimenti intollerabili e degrado o reinvestimenti e allontanamenti di popolazioni" (Slater 2006, 753); è possibile ridefinire i presupposti politico-ideologici che sorreggono tale dicotomia. Semi (2015) individua tre presupposti ricorrenti: proprietario (l'idea che la cittadinanza sociale passi attraverso la proprietà della casa), estrattivo (estrarre rendita tramite la valorizzazione del suolo) e civilizzatore (riqualificazioni volte a ricomporre il tessuto urbano in favore di nuove forme di civiltà urbana). Secondo l'autore questi presupposti non sono inevitabili, ma possono, e talvolta devono, essere messi in discussione in favore di un diverso modo di valorizzare la città e di fare policy, che sia orientato

alla rigenerazione e rivalorizzazione urbana come creatrici di innovazione e progresso ma anche di giustizia sociale.

In questa prospettiva si collocano anche riflessioni più generali sulla struttura dell'offerta abitativa. Baldini osserva: «gran parte delle famiglie italiane non ha bisogno di case più grandi ma di una maggiore offerta di case moderne con dimensioni contenute, per le nuove famiglie di giovani a reddito medio basso che spesso non riescono a formarsi o perdono occasioni di lavoro proprio per la scarsità di abitazioni facilmente disponibili sul mercato» (Baldini, 2010, pp. 173–174). Analogamente, l'offerta edilizia pubblica dovrebbe seguire le necessità dei cittadini, garantendo spazi anche a quelle popolazioni che vivono la città attraverso la mobilità (Nuvolati 2007; Boffi e Palvarini 2011). Anche dal punto di vista dell'edilizia privata, si evidenzia la necessità di abitazioni relativamente ridotte ed economicamente accessibili per far fronte a una crisi abitativa che coinvolge non soltanto le fasce più vulnerabili, ma anche segmenti della classe media.

I policy makers sono dunque chiamati a produrre e fornire beni e servizi che proteggano famiglie e individui dal mercato, consentendo a tutti di accedere all'esperienza urbana senza dover subire costi, allontanamenti e disuguaglianze basate su distinzioni di classe, di razza o di altro tipo.

Non si tratta di un'ipotesi puramente teorica. Un esempio significativo è rappresentato dall'esperienza di Bologna fra il 1969 e il 1973. Un gruppo di studiosi e attori politici locali contribuì all'approvazione di una Variante al PRG e successivamente di un PEEP (piano per l'edilizia economica e popolare) (Cervellati, Scannavini e de Angelis, 1977). Tali provvedimenti si ponevano come obiettivo il risanamento del centro storico e portarono a “585 alloggi pubblici integralmente risanati, cui si aggiungono successivamente, altri 490 alloggi, oggetto di intervento privato convenzionato e altri 1080, ristrutturati da privati, al di fuori del regime di convenzionamento” (Gulli e Talò, 2012, 55).

L'aspetto rilevante non riguarda soltanto il modello tecnico di risanamento, fondato su acquisizioni pubbliche e convenzioni, ma la consapevolezza di non voler causare spostamenti di popolazione in seguito agli interventi. Come ricordano Barbagli e Pisati: "I lavori cominciarono nei fabbricati che per le condizioni statiche non erano più abitati. Appena ultimati, furono occupati dagli inquilini del fabbricato vicino, lasciando così libere altre case. Appartenendo i fabbricati a tipologie edilizie analoghe, il passaggio alla casa risanata fu definitivo. Le famiglie si spostarono un'unica volta e solo di qualche numero civico, rimanendo sempre nella stessa strada o nelle immediate vicinanze (Barbagli e Pisati 2012, 219-220)."

Questo esempio mostra come la mitigazione possa essere incorporata nella pianificazione stessa, assumendo la permanenza non come effetto collaterale, ma come criterio progettuale.

CONCLUSIONI

Il lavoro, di natura compilativa si è sviluppato attraverso un'analisi della letteratura internazionale e nazionale sul tema della gentrificazione, con l'obiettivo di ricostruire l'evoluzione del dibattito teorico e di proporre al contempo una lettura interpretativa coerente con i contesti più moderni. Attraverso il confronto tra approcci production-side e consumption-side, tra studi empirici e riflessioni critiche, è stato possibile mostrare come le diverse declinazioni contemporanee del fenomeno, a partire da studentification, turistificazione, gentrificazione ambientale e commerciale, fino alle forme meno apparenti come la new building gentrification, condividano, negli effetti che producono, una medesima logica di selezione economica e simbolica degli abitanti e degli usi dello spazio urbano. In tale prospettiva, la giustizia sociale è stata assunta come criterio centrale per distinguere tra riqualificazione urbana inclusiva e riorganizzazione selettiva dello spazio in modo da valutare ed interpretare gli effetti delle trasformazioni. L'analisi sviluppata nel corso di questo lavoro ha mostrato, attraverso lo studio dei dibattiti teorici, come la gentrificazione non possa essere ridotta né a semplice dinamica spontanea di mercato né a effetto collaterale dei processi di rigenerazione urbana. Essa si configura piuttosto come un insieme articolato di trasformazioni socio-spaziali, in cui intervengono scelte sia individuali e collettive, che livelli di governo della città, attraverso cui si ridefiniscono gli equilibri tra capitale, politiche pubbliche e composizione sociale dei quartieri.

La ricostruzione teorica condotta nel primo capitolo ha evidenziato come il dibattito si sia articolato attorno a due principali filoni interpretativi. Le teorie production-side, a partire dal contributo di Neil Smith, hanno posto l'accento sulle dinamiche di investimento e disinvestimento e sul ruolo strutturale del capitale nella produzione dello spazio urbano. Le teorie consumption-side, con David Ley e Sharon Zukin, hanno invece sottolineato la dimensione culturale, simbolica e identitaria del ritorno al centro città da parte della nuova classe

media. Queste prospettive risultano essere complementari e necessarie per un'interpretazione esauriente di un fenomeno complesso e multidimensionale, non riducibile ad un'unica visione; la gentrificazione contemporanea emerge, pertanto, dall'interazione tra condizioni economiche favorevoli al reinvestimento e trasformazioni culturali che ridefiniscono il valore sociale dell'abitare urbano.

La letteratura tradizionale sul tema ha a lungo discusso le cause del fenomeno, ed in questa sede, attraverso l'analisi delle sue declinazioni contemporanee, si è tentato di cogliere con maggiore chiarezza gli effetti sulla popolazione. Le varie declinazioni della gentrificazione analizzate nel secondo capitolo, non replicano meccanicamente il modello classico descritto da Glass, ma producono esiti analoghi in termini di ricomposizione sociale e di pressione sui residenti a basso reddito. In particolare, lo studio del displacement, nelle sue forme dirette o indirette, permette di leggere questi processi non solo come mutamenti morfologici o funzionali dello spazio, ma come dinamiche che incidono concretamente sulle traiettorie di vita delle persone, tanto come individui, quanto come gruppi.

La questione centrale che emerge, e alla quale si è tentato di dare particolare rilievo, è dunque quella della giustizia sociale. L'aumento dei valori immobiliari, la trasformazione del tessuto commerciale e la valorizzazione simbolica dei quartieri generano benefici economici diffusi per la città, in termini di investimenti, entrate fiscali e miglioramento infrastrutturale. Tuttavia è necessario interrogarsi su come tali benefici risultano distribuiti e sulle asimmetrie che possono configurarsi in mancanza di un'adeguata pianificazione. I costi sociali, analizzati nel corso del terzo capitolo, tendono a concentrarsi sui gruppi già in condizioni di fragilità contribuendo ad esacerbarne la vulnerabilità. In questo senso, la gentrificazione non è semplicemente un processo di riqualificazione spaziale, ma un meccanismo di produzione e riproduzione di disuguaglianze sociali. Le opportunità offerte dal miglioramento di determinate zone, vengono messe in questo modo a disposizione di chi già possedeva mezzi

per accedervi, e al contrario i rischi prodotti tendono a ricredere su fasce della popolazione già escluse dai vantaggi della vita cittadina.

L'analisi ha mostrato come lo Stato non sia un attore neutrale. In diverse fasi storiche, le amministrazioni locali hanno agito come facilitatori del reinvestimento urbano, attraverso deregolamentazione, partenariati pubblico-privati e strategie di attrazione di capitali. In questa prospettiva, il riferimento al "diritto alla città", così come formulato da Harvey, assume un significato specifico. Non si tratta soltanto di un diritto individuale di accedere alle risorse urbane, di una dimensione collettiva di partecipazione alla produzione e alla trasformazione dello spazio urbano. La giustizia urbana richiede pertanto che il diritto alla trasformazione non coincida esclusivamente con la capacità di investimento o con il potere d'acquisto.

Nella formulazione originaria di Henri Lefebvre, il diritto alla città, che si esplica attraverso la trasformazione delle relazioni sociali, politiche ed economiche che strutturano la vita urbana, si articola in due dimensioni fondamentali. Da un lato, il diritto alla partecipazione degli abitanti, ovvero la possibilità di poter svolgere un ruolo diretto nelle decisioni che riguardano la città, indipendentemente dal livello istituzionale da cui esse provengono; si tratta di un coinvolgimento sostanziale, e non meramente consultivo, nei processi decisionali. Dall'altro lato, il diritto di appropriazione, ovvero la possibilità non di accedere, usare e occupare lo spazio urbano, ma anche di contribuire ad una nuova produzione di spazio che sia rispondente ai bisogni collettivi. In questa accezione, l'appropriazione risulta necessariamente in contrasto con l'uso mercificato dello spazio tipico del capitalismo fondato sulla proprietà privata e sulla valorizzazione immobiliare.

Lefebvre non intende il diritto alla città in senso strettamente giuridico ma piuttosto come principio normativo e politico, un criterio attraverso cui valutare le condizioni della società urbana e orientarne la trasformazione.

Particolarmente rilevante, è il principio del *right to stay put*, inteso come diritto alla permanenza. Riconoscere il displacement come fenomeno strutturale significa considerare la permanenza dei residenti come diritto da tutelare e, di conseguenza, come obiettivo perseguito attraverso le politiche urbane. L'accessibilità abitativa, esplicata attraverso strumenti come la tutela dall'abitazione pubblica, la regolazione degli affitti brevi e il contenimento della rendita fondiaria, è la modalità attraverso cui si può intervenire sulla distribuzione delle opportunità urbane e la creazione di equità sociale.

La riflessione si è concentrata in larga misura sulla letteratura anglosassone e statunitense, che ha storicamente elaborato i principali strumenti teorici per interpretare il fenomeno. Tuttavia, la gentrificazione non costituisce una dinamica circoscritta a specifici contesti nazionali, bensì un fenomeno riscontrabile a livello globale.

In Italia, benché in molti casi i processi non sono esplicitamente riconosciuti come gentrificazione, sono osservabili le diverse forme analizzate nel corso del lavoro. La studentification si manifesta in città universitarie come Bologna e Padova, dove la carenza di alloggi genera una competizione tra studenti e residenti, contribuendo a una più ampia crisi abitativa. La turistificazione colpisce tutto il territorio nazionale, investendo progressivamente centri storici e quartieri urbani di città di grandi, medie e piccole dimensioni. Milano rappresenta un caso particolarmente significativo che fornisce esempi di gentrificazione di ogni tipo, dai flagship projects alla gentrificazione culturale. Grandi interventi legati ad eventi di portata globale come Expo 2015 hanno trasformato profondamente aree e quartieri, il quartiere Isola, oggi conosciuto come zona che ha visto una rinascita grazie ad interventi di architetti e all'arrivo di nuove forme di commercio, sono esempi di grande progresso economico, portatori di grande prestigio per la città, ma che hanno prodotto dinamiche riconducibili ai modelli teorici discussi.

Alla luce di quanto emerso, la domanda in merito alla produzione complessiva della gentrificazione di maggiori benefici o svantaggi non può trovare una risposta univoca. Essa genera indubbiamente crescita economica e riqualificazione fisica, ma la ridefinizione selettiva di chi può abitare, consumare e partecipare alla vita urbana, non può essere ignorata. Più che di un bilancio netto tra costi e benefici, si tratta di interrogarsi su come tali effetti siano distribuiti e su quali gruppi sociali ne risultino favoriti o penalizzati.

Se la città è il luogo in cui si condensano disuguaglianze, conflitti e aspirazioni collettive, allora la questione della giustizia sociale non può essere considerata un elemento accessorio del dibattito sulla rigenerazione urbana, ma ne costituisce il nucleo fondamentale e il principio guida. Il confine tra rigenerazione e gentrificazione coincide pertanto con la capacità delle trasformazioni urbane di garantire permanenza e partecipazione e di creare opportunità e giustizia sociale.

BIBLIOGRAFIA

- Aalbers, M. B. (2011). The revanchist renewal of yesterday's city of tomorrow. *Antipode*, 43(5), 1696–1724.
- Amendola, G. (2006). *La città vetrina: Dai passages parigini alla città griffata*. Laterza.
- Anguelovski, I., Connolly, J. J., Cole, H., Garcia-Lamarca, M., Triguero-Mas, M., Baró, F., & Minaya, J. M. (2022). Green gentrification in European and North American cities. *Nature Communications*, 13(1), 3816.
- Annunziata, S. (2017). *Anti-gentrificación nelle città (sud) europee*.
- Bader, I., & Bialluch, M. (2009). Gentrification and the creative class in Berlin-Kreuzberg. In L. Porter & K. Shaw (Eds.), *Whose urban renaissance?* (pp. 93–102). Routledge.
- Bazzoli, N. (2016). La costruzione del comune nella città neoliberista. *Memorie Geografiche*, 14.
- Bhavsar, N. A., Kumar, M., & Richman, L. (2020). Defining gentrification for epidemiologic research. *PLoS ONE*, 15(5), e0233361.
- Blokland, T. (2003). *Urban bonds*. Polity Press.
- Bondi, L. (1991). Gender divisions and gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16, 290–308.
- Bourdieu, P. (1984). *Distinction*. Routledge.
- Brown-Saracino, J. (2013). *The gentrification debates: A reader*. Routledge.
- Butler, T. (1997). *Gentrification and the middle classes*. Ashgate.

- Castells, M. (1983). *The city and the grassroots*. University of California Press.
- Cocola-Gant, A. (2018). Tourism gentrification. In L. Lees & M. Phillips (Eds.), *Handbook of gentrification studies* (pp. 281–293). Edward Elgar.
- Curran, W., & Hamilton, T. (Eds.). (2017). *Just green enough*. Routledge.
- Davidson, M. (2008). Spoiled mixture. *Urban Studies*, 45(12), 2385–2405.
- Davidson, M., & Lees, L. (2005). New-build gentrification. *Environment and Planning A*, 37(7), 1165–1190.
- Doucet, B. (2007). Flagship regeneration: Panacea or urban problem. *EURA Conference Proceedings*.
- Fabula, S., Boros, L., Kovács, Z., Horváth, D., & Pál, V. (2017). Studentification and diversity in Budapest. *Hungarian Geographical Bulletin*, 66(2), 157–173.
- Filandri, M., & Olagnero, M. (2014). Housing inequality and social class in Europe. *Housing Studies*, 29(7), 977–993.
- Florida, R. (2002). *The rise of the creative class*. Basic Books.
- Florida, R. (2005). *Cities and the creative class*. Routledge.
- Freeman, L., & Braconi, F. (2004). Gentrification and displacement. *Journal of the American Planning Association*, 70(1), 39–52.
- Fullilove, M. (2004). *Root shock*. Ballantine.
- Gainsforth, S. (2019). *Airbnb città merce*. DeriveApprodi.
- Gans, H. J. (1982). *The urban villagers*. Free Press.
- Goddard, J., & Vallance, P. (2013). *The university and the city*. Routledge.

- Gotham, K. F. (2005). Tourism gentrification. *Urban Studies*, 42(7), 1099–1121.
- Hackworth, J. (2002). Postrecession gentrification in New York City. *Urban Affairs Review*, 37(6), 815–843.
- Hackworth, J., & Smith, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 92(4), 464–477.
- Hamnett, C. (1991). The blind men and the elephant. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 173–189.
- Harvey, D. (1978). *Giustizia sociale e città*. Feltrinelli.
- Harvey, D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism. *Geografiska Annaler B*, 71(1), 3–17.
- Harvey, D. (2002). *Spaces of capital*. Routledge.
- Harvey, D. (2008). The right to the city. *New Left Review*, 53, 23–40.
- Hartman, C., & Robinson, D. (2003). Evictions. *Housing Policy Debate*, 14(4), 461–501.
- Jacobs, J. (1969). Strategies for helping cities. *American Economic Review*, 59(4), 652–656.
- Karsten, L. (2003). Family gentrifiers. *Urban Studies*, 40(12), 2573–2584.
- Lees, L. (1994). Gentrification in London and New York. *Housing Studies*, 9(2), 199–217.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Routledge.

- Lees, L., Annunziata, S., & Rivas-Alonso, C. (2018). Resisting planetary gentrification. *Annals of the American Association of Geographers*, 108(2), 346–355.
- Lefebvre, H. (1991). *The production of space*. Routledge. (Original work published 1974)
- Ley, D. (1996). *The new middle class and the remaking of the central city*. Oxford University Press.
- Logan, J. R., & Molotch, H. (2007). *Urban fortunes*. University of California Press.
- Loughran, K. (2014). Parks for profit. *City & Community*, 13(1), 49–68.
- MacCannell, D. (1973). Staged authenticity. *American Journal of Sociology*, 79(3), 589–603.
- Marcuse, P. (1985). Gentrification, abandonment, and displacement. *Journal of Urban and Contemporary Law*, 28, 195–240.
- Massey, D. S., & Denton, N. A. (1993). *American apartheid*. Harvard University Press.
- Munro, M., Turok, I., & Livingston, M. (2009). Students in cities. *Environment and Planning A*, 41(8), 1805–1825.
- Newman, K., & Wyly, E. (2006). The right to stay put. *Urban Studies*, 43(1), 23–57.
- Portes, A. (2000). The two meanings of social capital. *Sociological Forum*, 15(1), 1–12.
- Pratt, A. C. (2008). Creative cities. *Geografiska Annaler B*, 90(2), 107–117.

- Pruijt, H. (2003). Institutionalization of urban movements. *International Journal of Urban and Regional Research*, 27(1), 133–157.
- Robinson, T. (1995). Gentrification and grassroots resistance. *Urban Affairs Quarterly*, 30(4), 483–513.
- Rose, D. (1996). Economic restructuring and diversification of gentrification. In *City lives and city forms* (pp. 131–172).
- Ruiu, M. L. (2017). Collaborative management of studentification. *Journal of Housing and the Built Environment*, 32(4), 843–857.
- Sampson, R. J. (2012). *Great American city*. University of Chicago Press.
- Seicshnaydre, S. E. (2010). Government housing and racial segregation. *Catholic University Law Review*, 60, 661.
- Shaw, K. (2008). Gentrification. *Geography Compass*, 2(5), 1697–1728.
- Slater, T. (2011). Gentrification of the city. In G. Bridge & S. Watson (Eds.), *The new Blackwell companion to the city* (pp. 571–585). Wiley-Blackwell.
- Smith, D. P., & Holt, L. (2007). Studentification and apprentice gentrifiers. *Environment and Planning A*, 39(1), 142–161.
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier*. Routledge.
- Uitermark, J., Duyvendak, J. W., & Kleinhans, R. (2007). Gentrification as governmental strategy. *Environment and Planning A*, 39(1), 125–141.
- Wacquant, L. (1997). Three pernicious premises. *International Journal of Urban and Regional Research*, 21(2), 341–353.

- Warde, A. (1991). Gentrification as consumption. *Environment and Planning D*, 9(2), 223–232.
- Wirth, L. (1928). The ghetto. *American Journal of Sociology*, 33(1), 57–71.
- Wolch, J. R., Byrne, J., & Newell, J. P. (2014). Urban green space and justice. *Landscape and Urban Planning*, 125, 234–244.
- Zorbaugh, H. W. (1929/1983). *The gold coast and the slum*. University of Chicago Press.
- Zukin, S. (1987). Gentrification. *Annual Review of Sociology*, 13, 129–147.
- Zukin, S. (1989). *Loft living*. Rutgers University Press