

POLITECNICO DI TORINO

Corso di Laurea Magistrale in Pianificazione Territoriale,
Urbanistica e Paesaggistico-Ambientale



Tesi di Laurea Magistrale

*Indagare la gentrification. Un'analisi delle trasformazioni
avvenute a Torino, nei quartieri di San Salvario e del
Quadrilatero Romano.*

Relatrice

Prof.ssa Nadia Caruso

Candidata

Giulia Giovanetti

Anno Accademico 2019-2020

Indice

Introduzione	4
Capitolo 1: La <i>gentrification</i> in letteratura	8
1.1 Modello classico	8
1.2 Le cause della <i>gentrification</i>	12
1.2.1 Le basi del <i>Consumption side approach</i> : la tesi post-industriale	12
1.2.2 <i>Consumption side approach</i>	13
1.2.3 “ <i>Why gentrifiers gentrify?</i> ” Valori e consumi della new class	14
1.2.4 Le basi del “ <i>Political economic approach</i> ”: la geografia urbana critica	18
1.2.5 <i>Rent Gap theory</i>	20
1.2.6 Inscindibilità delle due teorie	23
1.3 L'evoluzione della <i>gentrification</i>	27
1.3.1 Le quattro ondate di <i>gentrification</i>	27
1.3.2 <i>Gentrification</i> come strategia urbana globale.....	33
1.3.3 Evoluzione del termine e nuovi significati	36
1.3.4 Valutazioni sulla <i>gentrification</i>	42
Capitolo 2: Metodologia	47
2.1 Analisi della letteratura	47
2.2 Selezione degli indicatori	48
2.3 Reperimento, elaborazione ed analisi dei dati.....	52
2.4 Confronto dei risultati	53
Capitolo 3: Torino, verso una città post-industriale	54
3.1 La città Fordista e la sua crisi	54
3.2 La nuova immagine della città, gli anni '90.....	56
3.3 Il nuovo PRG ed i Programmi Integrati di Intervento	58
3.4 Pianificazione strategica e Regime urbano.....	61
Capitolo 4: I casi studio di Quadrilatero Romano e San Salvario	64
4.1 Il caso studio di Quadrilatero Romano	64

4.1.1 Inquadramento	64
4.1.2 Gli interventi	66
4.1.3 Analisi socioeconomica.....	69
4.2 Il caso studio di San Salvario.....	85
4.2.1 Inquadramento	85
4.2.2 Gli interventi	88
4.2.3 Analisi socioeconomica.....	91
4.3 Sintesi dei risultati ottenuti in base all'analisi dati.....	109
Capitolo 5: Processi di <i>gentrification</i> torinese e principali teorie.....	117
5.1 Il modello classico casi a confronto	117
5.2 Rent Gap Theory e cicli di disinvestimento	121
5.3 Gentrification come strategia urbana globale	122
5.4 Nuove forme di <i>gentrification</i>	124
Capitolo 6: Conclusioni.....	126
6.1 Considerazioni sul metodo	126
6.2 Considerazioni sui casi studio	128
6.3 Considerazioni sulla <i>gentrification</i> a Torino	131
Bibliografia	133
Sitografia	136
Indice delle figure	137
Allegati	139

Introduzione

La ricerca si propone di analizzare due quartieri torinesi interessati da *gentrification* tra gli anni '90 e gli anni 2000: il Quadrilatero Romano e San Salvario. I casi analizzati rappresentano "simboli" della *gentrification* a Torino e sono stati oggetto di differenti studi sociologici (Semi 2015; Conz Mela 2017; Diappi 2009; Bolzoni 2014). L'analisi è stata svolta attraverso un metodo quantitativo il cui scopo è la visualizzazione tramite dati del processo avvenuto e la contestualizzazione dei casi studio in relazione alle principali teorie sul tema. Come si dirà, la *gentrification* è un processo mutevole con effetti differenti, pertanto il confronto tra due processi avvenuti in momenti diversi potrà essere utile a sviluppare una serie di riflessioni.

Intervenendo su un sistema (il sistema urbano), il processo di *gentrification* diviene l'esempio di come la trasformazione di un elemento porti alla variazione di tutti gli elementi del sistema stesso.

Si tratta di una trasformazione che interessa differenti ambiti: fisico, sociale, economico. Questa inizia ad essere osservata a Londra durante gli anni '60 come fenomeno sporadico e spontaneo e si manifesta nelle aree urbane in quartieri centrali o limitrofi al centro città, generalmente occupati da fasce popolari. Il fenomeno è legato ad un progressivo "imborghesimento" sia della popolazione, che viene sostituita per l'insediamento di abitanti di classi sociali più elevate, sia dell'ambiente urbano e del patrimonio edilizio che vengono riqualificati per ospitare i nuovi residenti. Questa trasformazione comporta la crescita dei valori immobiliari dell'area che progressivamente diviene inaccessibile per fasce meno abbienti. Come rileva Smith (2002) negli anni il fenomeno è variato e si è caratterizzato per una progressiva importanza del ruolo dell'attore pubblico e per un'espansione tanto orizzontale (ovvero la diffusione del fenomeno a livello globale), quanto verticale (la *gentrification* infatti non investe solo più la dimensione metropolitana ma anche le aree urbane di minore dimensione).

La *gentrification* risulta ad oggi poco riconducibile, se non per alcuni aspetti, alla descrizione di Glass del 1964 (Gaeta 2009). L'evidenza della trasformazione che il fenomeno ha subito è testimoniata dagli aggettivi che sono stati attribuiti nel tempo al termine per descrivere fenomeni differenti quali: *rural gentrification* (Smith e Phillips 2001; Ghose 2004; Darling 2005), *new-built gentrification* (Hackworth e Smith 2000; Davinson e Lees 2005; Lees 2008), *super-gentrification* (Lees 2003; Butler e Lees 2006), *studentification* (Smith 2005). L'elemento che accomuna questi processi è racchiuso nel termine *gentry* (borghesia) il quale, secondo Lees (2004), attesta che la dimensione inalterata sia quella di classe.

Dagli anni '60 ad oggi il fenomeno è stato al centro di un intenso dibattito. Nel periodo successivo alla prima definizione delle componenti della *gentrification*, da parte di Ruth Glass, il dibattito si è incentrato sulla definizione delle cause scatenanti andandosi a concretizzare in due approcci contrapposti: il *consumption side* di cui è principale autore David Ley (1981) e il *production side*

che fa riferimento agli autori della geografia urbana critica, primo tra tutti Neil Smith (1986). L'approccio orientato ai consumi (*consumption side*) tende a leggere le cause nell'individualità. Questa teoria affonda le proprie radici nella tesi post-industriale di Daniel Bell (1973), il quale riconosce la nascita di una *new middle class* nei cambiamenti della società causati dai processi di deindustrializzazione e specializzazione delle economie nel terziario. Secondo questo approccio il processo di *gentrification* viene causato da dinamiche di scelta individuale e di gusto che la *new middle class* mette in atto per affermare sé stessa come nuova classe in ascesa e differenziarsi. L'approccio *production-side* tende a leggere le cause nell'economia; in particolare la *gentrification* sarebbe l'effetto di spostamenti di capitale e dinamiche di sviluppo diseguale della città. Questi investimenti avverrebbero nella logica di estrazione del massimo profitto possibile. Il dibattito viene parzialmente risolto nel 1991 da Hamnett il quale riconosce la validità e l'inscindibilità delle due posizioni contrapposte. La *gentrification*, pertanto, arriva negli anni '90 a configurarsi come un fenomeno complesso definito tanto da componenti individuali e valoriali quanto da componenti economiche e politiche. Dagli anni '90 si inizia ad osservare un'espansione del processo, che esula dai confini geografici del mondo americano ed inglese e dai confini delle grandi metropoli, per approdare in città di minore dimensione ed essere riscontrato a livello internazionale. Questa duplice espansione orizzontale e verticale vede, inoltre, progressivamente aumentare il ruolo dell'ente pubblico, che passa da essere un "facilitatore" a primo proponente. In particolare Hackworth e Smith (2000) definiscono e periodizzano, in base al ruolo dello stato e delle politiche pubbliche, tre ondate di *gentrification*. La terza ondata, per l'appunto, riconosce il ruolo attivo dell'ente pubblico. Questo porta Smith (2002) a teorizzare che il fenomeno sia ormai divenuto un metodo strategico globalmente condiviso di trasformazione dello spazio urbano.

Per comprendere come si sia giunti a questo tipo di posizione bisogna contestualizzarla all'interno dei cambiamenti avvenuti a livello mondiale. Dagli anni '80 il fenomeno di globalizzazione comporta un processo di ridefinizione delle scale geografiche portando la scala urbana al livello di maggiore importanza e andando a sostituire quello che precedentemente era il ruolo dello stato-nazione. Fenomeni quali la caduta del sistema economico fordista keynesiano, la globalizzazione, il rinnovato ruolo dell'urbano e l'integrazione europea portano ad una nuova fase in cui l'approccio adottato è quello neoliberista. La definizione di neoliberalismo secondo Lees (2008) descrive una serie di trasformazioni rispetto al paradigma economico precedente in particolare legate a dinamiche di deregolamentazione, commercializzazione, privatizzazione, flessibilità nel mercato del lavoro, partnerships pubblico-private e riduzione di quelle funzioni di welfare che aiutano le minoranze ed altri gruppi marginalizzati dai processi di mercato. Secondo Smith (2002) le politiche urbane neoliberiste, esprimono più l'impulso della produzione capitalista che della riproduzione sociale, questa trasformazione del paradigma economico accompagna la crisi delle grandi città industriali che, nell'ottica del rinnovato ruolo dell'urbano,

devono riuscire a competere mondialmente dando avvio a dinamiche definite da Harvey (1989) di “imprenditorialismo urbano”. Come sottolinea Salerno (2012), dagli anni '90 in poi il governo della città inizia a seguire una logica principalmente orientata al profitto ed alla crescita. Questa crescita viene promossa sia attraverso gli strumenti urbanistici e la pianificazione, sia attraverso strategie di produzione di beni simbolici quali cultura, intrattenimento e svago. L'attuazione di questo tipo di strategie, tuttavia, porta spesso alla creazione di polarizzazioni sociali all'interno dell'ambiente urbano e al sempre più frequente innesco di veri e propri processi di *gentrification*.

La città di Torino ben rappresenta, per la sua storia, le trasformazioni di cui precedentemente detto. Dagli inizi del '900 fino agli anni '70 la città si è sviluppata ed è cresciuta in simbiosi con la FIAT, agli inizi degli anni '70 a causa della caduta del sistema fordista ha attraversato un periodo di crisi da cui ha iniziato a risollevarsi a partire dagli anni '90. Le modalità di uscita dalla crisi sono state fondamentalmente orientate alla costruzione di una nuova identità e all'attrazione di investimenti per il posizionamento della città nella competizione internazionale. In particolare, attraverso il nuovo PRG del 1995 si è puntato alla rivalorizzazione del centro, alla ricucitura delle differenti parti della città, all'integrazione e trasformazione dei vuoti urbani e alla crescita, investendo soprattutto sul potenziamento del settore immobiliare. Parallelamente, ad integrazione dello strumento regolativo, si è adottato uno strumento strategico di indirizzo che costruito a tavolino le strategie per il riposizionamento della città e la nuova identità, scollegata dal passato industriale. Le politiche messe in atto dagli anni '90 in poi per rendere la città competitiva a livello internazionale hanno puntato sull'attrazione, attraverso la creazione di servizi, consumi ed intrattenimenti ad *hoc* per un determinato *target* di popolazione. Ed è proprio in questi anni che a Torino iniziano ad essere osservati i primi processi di *gentrification*. Il caso di Torino è inoltre particolarmente interessante in quanto il processo di ricerca di una forte identità sembra essere ancora in divenire: la città ospita ancora innumerevoli aree da trasformare e la struttura urbana, secondo Mela (2019), presenta ancora tratti tipici del fordismo come la forte polarizzazione sociale. Queste condizioni potrebbero favorire l'innesco di nuovi processi di *gentrification*. La città dovrebbe configurarsi come un luogo inclusivo e non esclusivo e il fenomeno in questione risponde ad una logica escludente che porta la città a svilupparsi in maniera diseguale creando frontiere per determinate categorie di popolazione.

Il presente documento si articola in sei capitoli.

Nel primo capitolo si è ripercorsa la nascita e l'evoluzione della *gentrification* in letteratura in modo da averne una comprensione il più completa possibile. In particolare, si è partiti dalla coniazione del termine da parte della sociologa Ruth Glass nel 1964 e da una prima descrizione del fenomeno, per poi passare all'analisi delle principali teorie elaborate da allora, passando per il dibattito degli anni '80 concentrato sulle cause di innesco del processo fino alle più recenti evoluzioni.

Nel secondo capitolo viene ripercorsa la metodologia utilizzata per sviluppare il lavoro di tesi. In base a quanto compreso dallo studio della letteratura sono stati definiti i dati le cui variazioni sono sintomatiche di un processo di *gentrification*. Considerando che il processo ha conseguenze sull'ambiente sociale, economico, fisico e commerciale di un quartiere, la trasformazione viene indagata attraverso dati riguardanti: popolazione residente, composizione delle famiglie, fasce di età, occupazione settore e posizioni lavorative, titolo di godimento dell'abitazione, popolazione straniera, i valori immobiliari, le trasformazioni del patrimonio edilizio e l'evoluzione delle attività commerciali nel tempo.

Nel terzo capitolo si ripercorre la storia delle trasformazioni che hanno interessato la città di Torino dagli anni '70 ai giorni nostri. In questo modo si è potuto comprendere il quadro più ampio all'interno del quale sono inseriti i processi di trasformazione dei casi studio. Ci si è concentrati sulle politiche e gli strumenti urbanistici che hanno guidato la trasformazione della città nella transizione post-industriale ed in particolare, il nuovo PRG (1995), i programmi complessi e i primi strumenti di pianificazione strategica.

Nel quarto capitolo vengono presentati i casi studio. Entrambi i quartieri analizzati sono stati interessati da interventi di trasformazione attorno agli anni '90, pertanto si è cercato di definire le caratteristiche dei contesti prima degli interventi e di descriverne i processi di trasformazione. In particolare, ci si è concentrati sugli interventi legati allo spazio fisico, sugli strumenti attraverso cui gli stessi sono stati promossi e sugli attori principali della trasformazione. Una volta comprese le dinamiche di trasformazione più ampie in cui i processi di *gentrification* sono inseriti, si è passati all'analisi dei casi attraverso il metodo quantitativo. Dei dati selezionati come significativi per la visualizzazione del processo di *gentrification* (estrapolati dalla letteratura) sono state calcolate le variazioni percentuali. L'operazione è stata ripetuta per entrambi i casi studio e per la città di Torino (utilizzata come valore medio di confronto) e su due livelli differenti: a scala di quartiere ed a scala di sezione di censimento. L'ultima parte del capitolo è dedicata ad una sintesi dei risultati ottenuti.

Nel quinto capitolo si sono confrontati i due casi studio con le principali teorie sulla *gentrification*. In questo modo è stato possibile confrontare i processi attraverso le componenti non quantificabili quali: politiche, attori e contesto di trasformazione generale.

Il capitolo conclusivo è dedicato ad alcune riflessioni relative al metodo utilizzato, alla sua efficacia, ai limiti riscontrati ed alle possibili implementazioni del lavoro. Si è inoltre ragionato sulle differenze tra i due casi, sui modi in cui il processo di *gentrification* si è sviluppato e sui possibili sviluppi e dinamiche futuri che il fenomeno potrebbe avere.

Capitolo 1: La *gentrification* in letteratura

La *gentrification* è un processo che deve essere indagato in un'ottica multidisciplinare. Il termine fu utilizzato per la prima volta a Londra dalla sociologa Ruth Glass nel 1964. Il concetto è stato ampiamente studiato da sociologi e geografi urbani e, dal momento della sua apparizione, è andato modificandosi negli anni nella definizione, negli effetti e nelle cause. Tuttavia, questo non implica che la *gentrification* come fenomeno sociale sia comparsa solo a partire dagli anni in cui è stata teorizzata: ad esempio, David Harvey in *"The Right to the city"* considera il piano di Georges-Eugène Haussmann per Parigi (operato tra il 1853 e il 1870) come esempio di *gentrification* (Semi 2015).

In questo capitolo, l'intenzione è di delineare i cambiamenti nel tempo e di giungere ad una definizione di *gentrification* e delle sue caratteristiche ed effetti, adatta alla realtà contemporanea, che sia quindi comprensiva dei vari contributi degli studiosi sul tema.

Il percorso proposto si muove in senso cronologico ripercorrendo la letteratura sul tema, alla ricerca dei mutamenti di significato e di senso del termine. La revisione della letteratura sarà utile per caratterizzare il tema, per meglio definire le cause e gli effetti che generano e caratterizzano il processo e per strutturare un set di dati utili per la comprensione del fenomeno.

1.1 Modello classico

Nel 1964, il Centre for Urban Studies del University College London (UCL), guidato dalla sociologa marxista Ruth Glass, ha pubblicato il libro *"London: Aspects of Change"*. In dieci capitoli sociologi, geografi, pianificatori, storici, tracciano un profilo sociale generale di una città che stava subendo rapidi cambiamenti contemporanei, Londra. Nell'introduzione l'autrice utilizza il termine *gentrification* per descrivere alcuni processi di cambiamento urbano che iniziano ad avvenire a Londra, i cambiamenti qui descritti verranno poi associati, in letteratura, a quello che verrà definito come "modello classico di *gentrification*".

*"Uno dopo l'altro, molti dei quartieri della classe operaia di Londra sono stati invasi dalle classi medie, superiori e inferiori. Piccole, modeste case e cottage - due camere al primo e due al secondo piano - sono state rimesse a nuovo allo scadere dei contratti di locazione, e sono divenute residenze eleganti e costose. Le case vittoriane più grandi, declassate in un periodo precedente sono state anch'esse rimodernate. [...] L'attuale status e il valore di tali abitazioni sono spesso inversamente proporzionali alla loro dimensione, e in ogni caso, questi sono stati gonfiati enormemente rispetto ai precedenti livelli del quartiere. Nel momento in cui questo processo di *gentrification* inizia in un quartiere, si propaga rapidamente fino a quando tutti o la maggior parte degli occupanti*

della classe operaia originale sono sfollati, e l'intero carattere sociale del quartiere muta. È rimasto ben poco delle enclave più povere di Hampstead e Chelsea: in questi quartieri, l'acquisizione della classe medio-alta si è consolidata qualche tempo fa. L'invasione si è diffusa fino a Islington, Paddington, North Kensington, anche nelle parti "ombreggiate" di Notting Hill- a Battersea, e in molti altri distretti, a nord e a sud del fiume [...]. E questo è un inevitabile sviluppo, alla luce delle pressioni demografiche, economiche e politiche a cui Londra, e in particolare il centro di Londra, è stata sottoposta"¹

(Glass, 1964, pp. 22-23)

La definizione che fornisce l'autrice è fortemente radicata nella tradizione inglese. Si fa infatti riferimento al termine con cui si designava la classe media: *gentry*². Letteralmente, sottolinea Lees (2008), con il termine "*gentry-fication*" si indica il processo di sostituzione della popolazione esistente per l'insediamento della *gentry*: ciò porta all'imborghesimento dei quartieri più poveri. L'autrice nota come l'uso di questa terminologia abbia, inoltre, un'accezione critica ed allo stesso tempo ironica poiché alla fine della Seconda guerra mondiale la tendenza risultava opposta. Infatti, come sottolineato da alcuni autori (Semi 2015), non è possibile parlare di *gentrification* senza citare il fenomeno della sub-urbanizzazione ovvero lo sviluppo delle città verso l'esterno, dovuto in primo luogo da una crescita demografica e sostenuto da opere di urbanizzazione primaria che permettano i collegamenti. Tutto ciò comporta lo spostamento verso aree sub-urbane di persone ed investimenti. "Questa tendenza è stata sostenuta a livello istituzionale: il piano della Grande Londra di Abercrombie (1944) diviene il modello per la ricostruzione post bellica, istituzionalizzando la valorizzazione delle aree suburbane e la svalutazione delle aree centrali interne" (Lees, 2008, p. 659).

Nel 1964, quando Glass conia il termine *gentrification*, questo sta ad indicare un ritorno verso le aree centrali della città da parte della classe media. In realtà per ritorno in città non si intende un'inversione di tendenza: verrà infatti dimostrato che la maggior parte dei cosiddetti *gentrifiers* verranno da aree interne della città. Anche la definizione di classe media o "*gentry*" risulta ambigua nei vari approcci e nei vari studi e soprattutto nella teoria post-industriale. Verrà infatti sottolineato che la *gentry* a cui si fa riferimento è una *new middle class* formatasi a causa di cambiamenti economici, sociali e culturali identificabili nel passaggio dalla fase fordista a quella post-industriale. Tuttavia, nel passo citato da Glass sono presenti molti temi canonici: le tematiche affrontate dall'autrice sono state ampiamente discusse in letteratura. Gaeta (2006) individua e

¹ La traduzione, così come quelle che seguiranno, è propria.

² Per *gentry* si intende la piccola nobiltà inglese. Formatasi a partire dall'età medievale con l'acquisto di terre dagli aristocratici, facevano parte di tale classe i ricchi latifondisti e i piccoli proprietari terrieri, distinguibili dai liberi proprietari terrieri e dai piccoli possidenti solo per la condizione di 'signori' ereditata.

descrive il fenomeno presentato da Glass secondo tre differenti punti di vista: geografico, sociale e edilizio. Secondo Gaeta(2006) emerge chiaramente che la dimensione di cui si sta parlando sia quella urbana, in particolare riferendosi a ciò che avviene in alcuni quartieri, generalmente degradati e prossimi alle aree centrali della città. In secondo luogo, viene posto l'accento sulla trasformazione dello stock edilizio, riammodernato e modificato secondo le esigenze della nuova classe urbana, la quale si va a sostituire ai residenti tradizionali creando evidenti mutamenti sui valori immobiliari. La dimensione sociale è indagata come contrapposizione tra classi: la working class viene espulsa (*displaced*) per fare spazio alla nuova classe emergente urbana (la *gentry*) portatrice di nuova domanda di usi e funzioni dello spazio urbano.

Ruth Glass continua descrivendo quella che definisce "competizione per lo spazio".

"La competizione per lo spazio è divenuta via via più intensa a Londra. Vari fattori contribuiscono ad acuire questa competizione: il naturale incremento del commercio e delle attività economiche correlate; l'emergere di nuove occupazioni e interessi; la richiesta di maggiori spazi mobilità di parcheggio avanzata dalla crescente popolazione in possesso di un'automobile. L'oscillazione verso l'alto degli standard di vita, inoltre, non solo contribuisce alle altre richieste di spazio ma fa crescere il numero di proprietari di case ed aiuta a crearne di nuovi. Più le aspirazioni diventano reali, più le persone si sposano giovani e hanno un'aspettativa di vita maggiore, più crescerà il numero dei proprietari immobiliari più aumenterà, di conseguenza, la domanda per appartamenti separati. In ultimo, non per importanza, la competizione così prodotta, è destinata a sfuggire di mano e comporta una spirale di crescita del valore del suolo, se non viene anticipata o controllata. E questo è precisamente quello che è accaduto"

(Glass 1964, p. 23)

La descrizione raccoglie al suo interno una serie di tematiche che verranno sviluppate nella decade successiva. Il processo da lei delineato di quanto stesse accadendo a Londra è in realtà molto più complesso di quanto la canonica citazione utilizzata per definire la *gentrification* non lasci trasparire. Suggestisce un processo che sembrerebbe non organizzato, che in realtà risulta essere causato da pressioni demografiche, economiche, politiche e socioculturali. All'interno della descrizione di Glass vengono considerati sia aspetti socioculturali che economici e politici: queste due dimensioni negli anni successivi furono scisse e sostenute in due tesi contrapposte. Per quanto riguarda l'ente pubblico e le amministrazioni, come suggerisce Semi (2015), non si può parlare di intenzionalità nella creazione del processo; queste vengono però menzionate facendo

riferimento ad un atteggiamento di *“laissez faire”*³ con esiti negativi sul lungo periodo. L'autrice fa cita alcune misure e legislazioni che, sebbene non abbiano contribuito in modo diretto al processo di *gentrification*, hanno posto le basi perché si potesse sviluppare.

“A partire dagli anni '50, le legislazioni in materia di pianificazione sono state, essenzialmente, anti-pianificatorie: il Town and Country Planning Act del 1947⁴, è stato drasticamente modificato; i diritti di sviluppo sono stati denazionalizzati, i valori di sviluppo sono stati sbloccati; così la speculazione immobiliare ha preso il via. Queste misure, associate al “rilassamento” dei controlli sui valori degli affitti, hanno dato il via al proseguimento dell’inflazione dei prezzi delle proprietà, da cui Londra è afflitta molto più di altre città. [...] Londra potrebbe diventare tra poco una città in cui si può riconoscere il principio della sopravvivenza del più forte, in termini economici. [...] così Londra, potrebbe acquisire un raro primato: mentre i nuclei delle altre grandi città nel mondo, specialmente negli Stati Uniti, stanno decadendo e divenendo ghetti per “non-privilegiati”, Londra potrebbe trovarsi presto a fronteggiare un “embarasse de richesse” nella sua area centrale”
(Glass, 1964, p. 23)

Sintetizzando, la trasformazione di cui si parla avviene all'interno di quartieri in aree centrali interessati da situazioni di degrado. Questa si manifesta attraverso il ricambio di popolazione: soprattutto la “nuova classe media urbana”, in seguito a mutate esigenze socioeconomiche, di vicinanza con i posti di lavoro e più in generale a seguito di una trasformazione della società, si trasferisce in quelli che tradizionalmente erano i quartieri della *working class*, modificando lo spazio interno delle abitazioni ed esterno in base alle proprie nuove esigenze. Questi processi creano un'alterazione dei valori immobiliari, che alimenta il fenomeno dell'espulsione dei vecchi residenti e di conseguenza contribuisce alla trasformazione sociale del quartiere. La particolarità della situazione descritta è data dal riconoscimento di un nuovo interesse verso le aree precedentemente abbandonate del centro. Inoltre, il processo è accompagnato dall'allentamento di misure economiche e politiche nel controllo delle rendite urbane, che aprono la strada a processi di speculazione in ambito immobiliare.

³ “E mentre la pianificazione e la pubblica impresa hanno giocato un ruolo positivo nella diminuzione delle divergenze tra i quartieri residenziali di Londra, anche il “laissez faire” ha giocato un ruolo, sul lungo termine negativo.” (Glass, 1964, p. 22).

⁴ “Il Town and Country planning Act del 1947, ha nazionalizzato sia i diritti di sviluppo sia i valori di sviluppo dopo il 1947. Attraverso vari dispositivi ha stabilizzato i valori dei terreni a livello del 1947. Una tassa di sviluppo doveva essere versata nella borsa pubblica per il miglioramento dei valori fondiari derivanti dallo sviluppo post 1947. Queste misure hanno contribuito a creare un sistema di pianificazione coerente: erano controparti essenziali delle disposizioni per il controllo dello sviluppo stabilite nell'atto.” (Glass, 1964, p. 22).

1.2 Le cause della *gentrification*

Fino a metà degli anni '70 la *gentrification* sembra essere un fenomeno limitato e studiato solamente all'interno della realtà anglosassone. A partire dalla fine del decennio aumentano considerevolmente i casi segnalati di *gentrification* su scala globale, testimoniati da articoli di giornale e lavori scientifici (Semi 2015).

In generale, se gli anni '70 definiscono uno spartiacque, come sostenuto da Semi (2015), è in questo decennio che si riconosce la fine della "fase fordista", caratterizzata da stati nazionali keynesiani e dal predominio dell'industria manifatturiera e l'inizio del periodo definito come "post-fordismo", che coincide con il ritorno di dottrine economicamente liberiste. Le città si adeguano ad un'ottica imprenditoriale, divenendo "attive promotrici di crescita economica" (Semi 2015). In questo mutato contesto, il dibattito si concentra sulle cause che innescano i processi di *gentrification*. Ne emergono due punti di vista distinti: una teoria socioculturale, secondo cui la causa alla base del processo sia la "domanda" (*consumption-side*) ed una teoria orientata all'aspetto politico economico che attribuisce le cause a meccanismi di mercato quindi di offerta (*production-side*). Le due teorie utilizzano metodologie differenti, giungendo a risultati divergenti.

1.2.1 Le basi del *Consumption side approach*: la tesi post-industriale

Agli inizi degli anni '70 Daniel Bell, un sociologo statunitense, pubblicò "*The coming of post-industrial society*" (1973). Secondo l'autore stava emergendo una società "post-industriale"⁵ e con essa una nuova classe sociale. Quattro elementi chiave sono la prova di questa trasformazione:

- il passaggio da un'economia manifatturiera a quella dei servizi;
- la centralità di industrie basate sulla "scienza" con una conoscenza specializzata come risorsa chiave, dove le università rimpiazzano le fabbriche come istituzioni dominanti;
- la rapida nascita di occupazioni manageriali, professionali e tecniche;
- la cultura nascente del consumo è portata avanti da avanguardie artistiche, non dettata dai media o dal governo.

La tesi post-industriale nasce per spiegare il nuovo tipo di società che si va formando in opposizione a quella fordista, sviluppatasi nei primi anni del '900 nelle fabbriche automobilistiche di Henry Ford sulla base dei principi del taylorismo. Lo sviluppo del metodo era mirato ad incrementare l'efficienza nella produzione, ottenuta attraverso una forte pianificazione e suddivisione delle fasi di lavoro e di produzione. Per far sì che all'interno delle imprese fossero concentrate tutte le funzioni produttive, queste aumentarono notevolmente di dimensione. Le

⁵ La "post-industrializzazione" è il passo evolutivo successivo da una società industrializzata ed è più evidente nei paesi che sono stati tra i primi a conoscere la rivoluzione industriale.

imprese erano specializzate nella produzione di beni standardizzati e la produzione era scomposta in catene di montaggio, utilizzando manodopera non specializzata e poco qualificata. Questa fase, come sottolinea Semi (2015), è caratterizzata da un forte intervento dello stato per garantire politiche a favore del *welfare* cittadino in ambito sanitario, dell'istruzione e del lavoro. Agli inizi degli anni '70, la saturazione del mercato di beni industriali con la conseguente diminuzione della domanda e lo shock petrolifero⁶ condussero a una recessione e ad un ripensamento dei modelli di produzione. Il modello fordista venne sostituito da quello post-fordista. Secondo questa tesi, la trasformazione da una società manifatturiera ad una società di produzione di servizi è accompagnata da una trasformazione della struttura sociale; in cui aumenta il peso delle classi medie e dei lavoratori tecnicamente e professionalmente più istruiti (Semi, 2015).

La teoria avanzata da Bell, nonostante il suo disinteresse verso le dinamiche urbane, come rileva Lees (2008), influì fortemente sull'idea che l'analisi urbana e le trasformazioni dovessero essere lette come conseguenze dei mutamenti nella struttura economica e sociale del tempo.

1.2.2 *Consumption side approach*

Secondo Lees (2008) il processo di *gentrification* verrà presentato alla scala individuale da quegli studiosi interessati ad indagarne il lato umanistico e socioculturale. La ricerca delle cause della *gentrification* nell'ottica della domanda (*consumption-side*), vede il fenomeno come l'effetto delle caratteristiche, dei valori e della domanda degli appartenenti alla *new class*. L'individuo, o la classe di appartenenza ha un ruolo centrale in questa teoria: i *gentrifiers* sono posti al centro del dibattito. La nuova classe media che si va sviluppando ha un forte peso a livello di influenza nei meccanismi del mercato. Il focus sulla "domanda/consumo" è dovuto non solo all'emergenza della nuova classe, spiegata attraverso la tesi post-industriale, ma nel desiderio di distinzione di quest'ultima che trova la sua realizzazione nei consumi.

La situazione a fine anni '70 viene definita da Lees (2008), come incerta per quanto riguarda il futuro delle vecchie città industriali. Specialmente negli Stati Uniti, gli autori sottolineano un forte degrado dei centri urbani a causa dei processi di deindustrializzazione e suburbanizzazione avviati negli anni '50, mentre parallelamente si nota un processo inverso in alcune parti di aree centrali: in alcuni luoghi, infatti, programmi di rinnovamento urbano promossi dai governi permettono la creazione di nuovi uffici, di centri commerciali o di aree di sviluppo residenziale di alto livello per la *middle class*. In altre zone il processo sembra avere un carattere spontaneo:

⁶ "Preceduta dal crollo nel 1971 del sistema di Bretton Woods, la crisi del 1973 provocò un drastico aumento dei prezzi di numerose materie prime ed un abbassamento dei consumi provocato dalla diminuzione del potere d'acquisto della moneta³. Le due dinamiche -l'aumento dei prezzi e la perdita di potere d'acquisto della moneta - ebbero naturalmente un effetto devastante sulla produzione industriale abbassandola considerevolmente, così anche l'industria manifatturiera cominciò a manifestare i primi segni di una crisi che diventerà presto strutturale". (Salerno, 2012, p. 84)

“sembrano esserci segni di rivitalizzazione spontanea di quartieri da parte dei proprietari di case della *middle class*, molti dei quali bianchi, giovani e di buona formazione [...] molti osservatori leggono i mutamenti in atto come il risultato del cambiamento dello stile di vita della *middle class*, il quale sta alterando preferenze in termini di locazione [...] gli americani stanno tornando nuovamente in città. In tutto il paese, i vecchi quartieri del centro città stanno esibendo una nuova vitalità ed un rinnovato senso di comunità” (Lees, 2008, p. 1179).

Nel testo citato si può cogliere che il fenomeno del ritorno in città venga interpretato come qualcosa di naturale, una dinamica dovuta ai cambiamenti di stile di vita e quindi correlati alla sfera sociale. Loretta Lees (2008) riconosce il ruolo della Scuola di Sociologia di Chicago nell'aver ispirato questo tipo di interpretazione. In particolare si riferisce alle teorie “ecologiche” secondo cui il contesto urbano tende, in modo naturale, verso un equilibrio così come avviene per la maggior parte degli organismi. In questo senso le trasformazioni delle città vengono interpretate come il risultato di scelte fatte da individui per massimizzarne l'utilità tra la gamma di quelle disponibili ed in base alle proprie risorse. Secondo questa logica la *gentrification* è il risultato naturale di cambiamenti che rendono i quartieri centrali più attraenti. Il fenomeno che viene inizialmente definito come *back to the city movement* fu riconsiderato, secondo Lees (2008), quando durante alcuni studi emerse che i *gentrifiers* provenissero perlopiù da zone interne alla città, non da aree sub-urbane. Il processo di *gentrification* quindi deve essere considerato come più di una semplice scelta utilitaria, si inizia ad indagare su chi fossero i *gentrifiers* e per quale motivo nasca in questo tipo di persone un rinnovato interesse per l'ambiente urbano.

1.2.3 “Why *gentrifiers* *gentrify*?” Valori e consumi della *new class*

Dunque, chi sono i *gentrifiers* e perché gentrificano? Questa è la domanda che si pongono gli autori che ricercano le cause della *gentrification* indagando processi sociali e culturali. David Ley, geografo canadese, apportò fondamentali contributi a sostegno di questo approccio. Egli sostiene che la *gentrification* rappresenti una fase dello sviluppo urbano in cui i nuovi consumi e gusti della classe media vertano verso l'ambiente urbano piuttosto che quello suburbano (Lees, 2008). Ley studia i casi di *gentrification* nel suo paese natale. Il processo viene definito come una reazione critica della *middle class* allo “sviluppo espansivo” e ai valori delle città nel dopoguerra: “l'*intelligenza* della *middle class* di Toronto fu strumentale nel riorientamento dell'identità della città lontano dalle aree sub-urbane e nuovamente verso il centro città” (Lees, 2008, p. 2052).

Per Ley la *gentrification* non è altro che “l'adattamento dello spazio della città ai bisogni della *cultural new class*” (Semi, 2015, p. 83). In “*Annals of the association of americans geographers*” (1986) Ley pubblica un testo che delinea le principali spiegazioni dei processi di *gentrification*: lo studio è condotto nel contesto canadese e confrontato con le dinamiche del mondo americano.

La prima spiegazione fornita dal Ley (1986) è quella del cambiamento demografico: si fa riferimento alla crescente domanda generata dai *baby-boomers*⁷ del dopo-guerra. Negli Stati Uniti, il gruppo di età dai 25 ai 30 anni è cresciuto di 11 milioni dal 1965 al 1976. Alcuni studi effettuati in Canada hanno attribuito la rapidità nell'inflazione dei prezzi sul mercato immobiliare degli anni 70 a pressioni provenienti da questa fascia d'età.

A questa crescita segue una forte riduzione della dimensione della famiglia, prodotta da vari fattori quali stili di vita differenti e opportunità dovute al contesto, alla crescita del numero delle donne nella forza-lavoro e all'aumento dei divorziati o single. Il risultato è stato la forte riduzione del nucleo familiare. Nel periodo post crisi del 1973, si ritiene che l'aumento dei prezzi del carburante e la lunghezza dei viaggi verso i luoghi di lavoro abbiano portato all'aumento dei prezzi per gli spostamenti facendo crescere un nuovo interesse per le residenze in città. Come già accennato, successive indagini sui *gentrifiers* hanno indicato che pochi di questi venissero da aree suburbane, mentre provenivano da altre aree del centro città o da differenti aree metropolitane. I *gentrifiers* rappresentano "una generazione ponte che, articolando diversamente il rapporto tra status sociale e consumo, ha spinto verso nuove forme di individualismo e di distinzione rivendicando contro la massificazione fordista, il diritto alla differenza e a una cittadinanza sociale definita dalla capacità di consumare" (Semi, 2015, p. 84). L'opposizione ai modelli precedenti e la voglia di differenziazione porteranno alla nascita di nuovi valori culturali concretizzati in nuovi consumi ed interessi.

La seconda spiegazione fa riferimento al nuovo ruolo delle *urban amenities*: il variare dei valori culturali della nuova classe viene proiettato nel reinvestimento nei centri città e nella ricerca di in uno stile di vita urbano, in opposizione a quello sub urbano che aveva caratterizzato gli anni precedenti. I primi stadi di *gentrification* sono associati a stili di vita contro culturali, includendo artisti d'avanguardia, comunità gay e associazioni di attivismo politico. Secondo Allen (1980), la possibilità di interazione con comunità di grande densità e diversità sociale è un dichiarato obiettivo dei *gentrifiers* del centro città. Inoltre, secondo alcune indagini, la possibilità di trovarsi vicino a dotazioni urbane come parchi o luoghi per attività ricreative viene dimostrata come prioritaria rispetto alla vicinanza ai luoghi di lavoro. Quando si parla di *urban amenities* ci si riferisce soprattutto ad aree caratterizzate da un patrimonio edilizio storico, rivalutato durante il periodo degli anni '70.

La terza spiegazione è di natura economica: il fenomeno di *gentrification* di aree del centro città è da ricercare nel cambiamento verso un'economia "postindustriale", orientata alla diffusione di servizi avanzati e posti di lavoro specializzati. In Canada la forza lavoro nel settore servizi si è quadruplicata rispetto a quella dell'industria manifatturiera tra il 1971 e il 1981. Inoltre, il

⁷ I *baby boomers* sono la generazione nata tra il 1945 e il 1960, figli de *boom* del secondo dopo-guerra. (Semi 2015)

fenomeno è legato all'insediamento di questo tipo di servizi e posti di lavoro nel centro città. A Vancouver, scrive Ley, il 56% degli spazi degli uffici nella regione sono concentrati nella penisola centrale la quale è cresciuta tre volte tanto, in termini dimensionali, nel periodo tra il 1967 ed il 1987 (Ley, 1986). Le aree centrali divengono quindi luoghi dove proliferano impiegati di aziende pubbliche e private, università e lavoratori del settore artistico e mediatico. La crescita del mercato del lavoro porta con sé cambiamenti nel mercato immobiliare delle aree centrali. Nella descrizione di questi "nuovi gruppi sociali", Ley sottolinea la differenziazione interna degli appartenenti alla nuova- classe, specificando che non possono essere considerati come un gruppo compatto.

La *middle class* di cui parla Ley incarna ideali del tempo e si inserisce nel contesto canadese in cui gli anni '70 sono conosciuti come la "*reform-era*". Lees (2008) sottolinea come queste teorie considerino la *gentrification* come processo connesso con la resistenza della *middle class* alla dominazione politica e strutturale di quel periodo. La *gentrification* è l'effetto del respingimento dei modelli prestabiliti: si scontra con la conformità delle aree sub-urbane, la pianificazione moderna e principi di mercato di massa.

In questo senso i nuovi gusti, i consumi, il volersi differenziare ed il ritorno in città sono la modalità con cui affermare la propria diversità rispetto al sistema. La voglia di differenziazione viene riconosciuta come una "pratica sociale critica" (Lees, 2008, p. 2065). Il fenomeno risulta essere un processo causato da scelte individuali e di classe, dalla nascita di nuovi valori rappresentativi del proprio stato sociale "differente" che trovano nel consumo ricercato, artistico, non massificato la propria modalità di affermazione. Ley accetta la tesi post-industriale di Bell e la implementa concentrandosi su quelli che sono i nuovi valori, consumi, approcci estetici della nuova classe che è nata dalla specializzazione del lavoro e più in generale dal passaggio da un'economia manifatturiera a una dei servizi.

I processi di *gentrification* vengono indagati attraverso differenti punti di vista. Damaris Rose (1984), una geografa urbana socialista e femminista, legge il processo in un'ottica di genere e si concentra quindi sul ruolo delle donne. In particolare, indaga come possa influire la crescente partecipazione femminile nella forza lavoro sui processi di *gentrification*. Secondo l'autrice "è fondamentale comprendere le relazioni che legano la *gentrification*, la ristrutturazione sociale e spaziale dei processi del lavoro retribuito ed i cambiamenti nella riproduzione della forza lavoro e delle persone" (Lees, 2008, p. 2153). L'aumentare della presenza femminile nella forza lavoro causa una rivalutazione della funzionalità di poter vivere in aree centrali della città sia da parte di donne single che da coppie con entrambi i membri nel mondo del lavoro: la vicinanza ai posti di lavoro permette infatti un'equa organizzazione dei lavori domestici. Per Rose "la *gentrification* è in gran parte dovuta alla caduta della famiglia patriarcale" (Lees, 2008, p. 2153). La predilezione di aree centrali è dovuta alla necessità di minimizzare i costi dei viaggi per riuscire a raggiungere

aree di lavoro da aree esterne alla città e al bisogno di vivere in luoghi che possano garantire attraverso la vicinanza ai servizi materie prime per il sostegno domestico". Rose conia il termine *marginal gentrifiers* riferendosi a coloro che sono "impiegati marginalmente", ovvero precari o che ricevono entrate moderate. Essi sono attratti dai quartieri centrali per il range di servizi di supporto che queste aree offrono. La scelta di trasferirsi, ovvero ciò che porterà alla *gentrification*, in questo senso diviene quasi un processo necessario per affrontare le problematiche della vita di ogni giorno. La scelta individuale non è connessa in questo caso ad una sfera valoriale ma si configura come il tentativo di minimizzazione delle difficoltà che si avrebbero vivendo in aree extra urbane: il centro città diviene quindi il luogo delle opportunità.

Altri autori si sono concentrati sui mutamenti avvenuti nelle città a causa di spostamenti di gruppi di persone definiti in base all'orientamento sessuale. In particolare, è stato esaminato il ruolo della comunità gay e lesbica nei processi di *gentrification* a San Francisco dal sociologo Manuel Castells nel 1983 in "*The city and the grassroots*". Secondo Lees (2008) durante il periodo della Seconda guerra mondiale, la città di San Francisco divenne luogo dove vennero concentrati i militari omosessuali, in quanto in quegli anni l'omosessualità era illegale nell'esercito. Gli anni '50 e '60 furono caratterizzati da forti rivolte in reazione a forti forme di discriminazione. Il movimento gay si rese conto della necessità di stabilire una comunità, e ciò avvenne nel quartiere Castro intorno agli anni '70. Nel quartiere i gay si appropriarono delle abitazioni presenti nel quartiere di stile vittoriano. Il processo di *gentrification* del quartiere del Castro, secondo Castells, è stato fortemente portato avanti dalla comunità gay. Le proprietà, acquistate a prezzi piuttosto bassi, sono state ristrutturare e riammodernate, favorendo inoltre la conservazione delle caratteristiche storiche del patrimonio edilizio. Attraverso questo processo, secondo Castells, la comunità gay è stata inglobata nel fenomeno della *gentrification* di San Francisco.

Ciò che accomuna questo tipo di visione socioculturale nello studio del processo è l'attribuzione al livello individuale o di "classe/comunità" delle cause che lo generano, sia che si tratti di ricerca di affermazione attraverso un consumo e un gusto differente, sia che si tratti un tentativo di facilitare le azioni quotidiane. In una prima fase i processi di *gentrification* sono descritti come spontanei e ad opera di "pionieri", i quali scelgono di trasferirsi spinti da rinnovati valori culturali e da ragioni utilitarie. Una seconda fase è rappresentata dal trasferimento delle classi medio alte. Nel momento in cui è evidente che il mercato dell'area sia profittevole segue l'azione di investitori e del mercato immobiliare.

1.2.4 Le basi del “*Political economic approach*”: la geografia urbana critica

In opposizione all’approccio di indagine più individualista si schierano gli studiosi della “geografia urbana critica o teoria critica urbana”⁸, sottolineando il ruolo di processi politici ed economici nel causare *gentrification*. David Harvey viene definito da Lees (2008) come il leader della nuova prospettiva critica visto che nel 1973 in *Social Justice and the city* affermava: “le città sono fondate sullo sfruttamento di molti da parte di pochi. La storia urbana fondata sullo sfruttamento è eredità storica. Una forma di urbanismo che sia realmente umana deve ancora essere attuata. È compito della teoria rivoluzionaria tracciarne il percorso” (Harvey, 1973, p. 314). Nel definire l’ideologia che muove la “teoria critica urbana” Neil Brenner, uno dei principali teorici afferenti a questo filone, afferma: “piuttosto che sostenere che l’attuale condizione delle città sia espressione di leggi transitorie dell’organizzazione sociale, della razionalità burocratica o dell’efficienza economica⁹, la teoria urbana critica enfatizza il carattere politico e ideologicamente mediato, socialmente contestato e quindi malleabile dello spazio urbano, ovvero la sua continua (ri) costruzione come sito, mezzo e risultato di relazioni storicamente specifiche di poteri sociali” (Brenner, 2012, p. 22).

Neil Robert Smith, allievo di David Harvey e sostenitore della teoria urbana critica, sarà uno dei maggiori teorici della teoria definita *production-side*, la quale guarda alla creazione dell’offerta piuttosto che della domanda di un certo tipo di città. Il ritorno in città non è di persone ma di capitale “*Back to the city movement of capital, rather than people*” (Smith, 1996, p. 67). Gli autori afferenti all’approccio politico-economico si discostano dalla spontaneità e dalla scelta individuale come cause del ritorno in aree centrali. Questa inversione di tendenza viene invece deliberatamente portata avanti e sostenuta da processi politici ed economici. La domanda non è spontanea ma viene appositamente creata: è il capitale che ritorna in città, e sono gli investimenti economici in aree urbane degradate che creano questo tipo di domanda. Come precedentemente detto, differenti metodi di indagine sulla *gentrification* hanno come esito differenti punti di vista del fenomeno: per quanto riguarda il *political-economic approach* “gli accademici interessati all’aspetto politico-economico della *gentrification*, presentano il processo come un fenomeno di scala più ampia. Considerano i *gentrifiers* come un gruppo sociale collettivo (una classe) legata da

⁸ “Questa frase è generalmente utilizzata come riferimento abbreviato agli scritti di studiosi urbani di sinistra o radicali, nel periodo post ’68, ad esempio quelli di Henri Lefebvre, David Harvey, Manuel Castells, Peter Marcuse e una serie di altri che sono stati ispirati o influenzati da questi.” (Brenner N. 2012)

⁹ Il riferimento è alla Scuola di sociologia di Chicago, questa denominazione si riferisce ad uno specifico gruppo di sociologi dell’Università di Chicago durante la prima metà del 900, il cui modo di riflettere sulle relazioni sociali era fortemente qualitativo, rigoroso nell’analisi dati e concentrato sulla città come “laboratorio sociale” e campo di indagine. Tra le teorie più conosciute della scuola si menzionano quelle che tendono a studiare i processi urbani attraverso teorie “ecologiche” perché riprese dalle leggi vigenti nel mondo animale e vegetale. Secondo queste teorie le specie entrano in contatto tra loro su un determinato territorio e competono per il controllo delle risorse di cui hanno bisogno per vivere e riprodursi, fino a quando si assestano in un ordine spaziale in cui a ciascuna specie è assegnata una collocazione commisurata alla sua capacità di imporsi, creando così uno stato di equilibrio. La critica che viene fatta a queste teorie da parte dei “teorici critici urbani” è di sostenere la dottrina neoliberale.

una razionalità economica. Utilizzano quindi metodi adatti a captare gli aspetti strutturali a vasta scala della *gentrification* come: il variare dei livelli di capitale degli investimenti e il ricambio di classe nel quartiere” (Lees, 2008 p. 361).

Anche Smith darà la sua definizione di *gentrification*: “è il processo per cui i quartieri operai e degradati nel centro città vengono ristrutturati per mezzo di un influsso di capitale privato e di affittuari e proprietari appartenenti alle classi medie [...] il capitale e la “gentry” stanno rientrando in città e per molti non è un buon segno. Spesso la conversazione non finiva qui ma portava le persone ad affermare che la *gentrification* fosse una grande idea, se l’avessi inventata io” (Smith, 1976, p. 32). Lo spazio urbano, secondo Smith, viene prodotto attraverso continui investimenti del capitale in alcune aree, che a loro volta creano disinvestimenti e quindi degrado in altre. Semi (2015) definisce questi spostamenti “altalena di capitale”, il cui effetto globale è lo “sviluppo diseguale, un meccanismo a livello mondiale che ha come effetto, alla scala ridotta del quartiere, il processo di *gentrification*, motore ed esito del capitalismo contemporaneo” (Semi, 2015, p. 50).

La fase fordista è caratterizzata da un forte investimento nelle aree centrali della città, dove vengono localizzate le principali industrie. Tuttavia durante la fase post crisi, tali aree per interessi economici vengono delocalizzate lasciando dietro di sé una serie di vuoti urbani. Gli investimenti si spostano altrove e si vengono a creare aree degradate e lasciate a sé stesse. In questo senso, la *gentrification* non è altro che una fase di reinvestimento ragionato in quelle aree. Smith svilupperà nel 1979 la *Rent Gap Theory*: teoria del differenziale di rendita per comprendere il fenomeno della *gentrification* a livello economico e soprattutto per spiegare le motivazioni per cui alcuni quartieri sono interessati dal fenomeno ed altri meno. Questa teoria non preclude uno spazio (nella definizione delle cause) alla scelta individuale o di gruppo, ma pone l’accento sull’ intenzionalità di investitori e politiche statali che portano investimenti nuovamente in città. Inoltre, si concentra sul ruolo delle politiche urbane e dei costruttori nel porre le basi in termine di offerta per sostenere il tipo di domanda che si genera nella nuova classe.

Riferendosi alle parole di Ley, secondo cui i modelli di consumo sono giunti a dettare modelli di produzione guidando conseguentemente le decisioni sull’uso del suolo delle aree centrali della città, Smith sostiene che domanda e offerta si influenzino a vicenda ma che la domanda e le preferenze dei consumatori non hanno peso fino a che non appaia una fonte di finanziamento che è un prerequisito. Inoltre il finanziamento viene preso in prestito da quelli che saranno i consumatori, i quali esercitano una preferenza o un’altra. Le preferenze tuttavia, possono essere socialmente create. L’idea di Smith si scontra quindi con la scelta di scala, individuale, dell’approccio socioculturale. Nonostante egli riconosca nella tesi post-industriale una spiegazione valida a livello internazionale, ciò che non condivide è l’individualità nel processo di scelta dei valori della nuova classe media. Sostiene infatti che se i valori e le preferenze individuali cambiano all’unisono, queste non possono essere realmente “individuali” ma devono essere

create da uno stampo comune (Hamnett 1991). Smith contrappone infatti una ricerca a livello economico, che indaga la sfera di interessi finanziari più che valoriali che influenzino poi le scelte individuali: “oltre a queste spiegazioni culturali ci sono una serie di aspetti economici strettamente correlati. Poiché il costo degli alloggi di nuova costruzione è aumentato rapidamente nella città del dopoguerra ed è aumentata la distanza dal centro cittadino, la riabilitazione delle aree centrali della città sembra essere la soluzione più accettabile dal punto di vista economico. Vecchie proprietà e aree abitative possono essere acquistate e riabilite a un costo inferiore a quello di una nuova casa. Inoltre, molti ricercatori specialmente negli anni '70, hanno sottolineato l'alto costo economico del pendolarismo: il prezzo più elevato della benzina per le auto private, l'aumento delle tariffe dei trasporti pubblici e i vantaggi economici della vicinanza al lavoro. Queste ipotesi convenzionali non si escludono a vicenda. Questi due aspetti sono spesso sollecitati congiuntamente e condividono una prospettiva comune: un'enfasi su preferenza del consumatore e i vincoli entro i quali vengono implementate tali preferenze” (Smith, 1996, p. 50).

1.2.5 *Rent Gap theory*

La teoria di Smith nasce dalla volontà di dimostrare che la *gentrification* sia figlia di una società che supporta la sovranità del consumo. Una teoria della *gentrification* che prenda in considerazione soltanto le preferenze del consumatore non è, a suo parere, completa. Smith sostiene l'impossibilità di non considerare il ruolo dei costruttori, promotori immobiliari, proprietari, agenzie governative e agenzie immobiliari come attori del processo. Nel momento in cui si inseriscono anche questi soggetti, appare chiaro che divengono più decisivi i bisogni della produzione (in particolar modo il bisogno di generare profitto) rispetto a quelli del consumatore. Anche il ruolo del *gentrifier* come individuo, secondo Smith (1996), va inserito nella logica capitalista del mercato dove la preferenza del consumatore corrisponde alla volontà di raggiungere una soglia di profitto da investimenti finanziari a basso rischio.

Risulta chiaro il diverso piano su cui l'autore pone l'indagine sulle cause della *gentrification* rispetto ai sostenitori del *consumption-side approach*. L'assunto generale è la continua ricerca di profitto. Volendo sottolineare questo aspetto egli definisce l'espansione verso l'esterno, quindi la tendenza allo sviluppo nelle aree sub-urbane, come causata dalla ricerca di continua accumulazione di capitale così come: “il cosiddetto rinascimento urbano, è stato stimolato più da forze economiche che culturali” (Smith, 1996, p. 55). Indagando i continui movimenti di capitale, i cicli di investimento e disinvestimento e attraverso l'analisi delle variazioni dei valori del suolo, Smith definisce le fasi di disinvestimento delle aree centrali delle città che portano alla creazione del *Rent Gap*: questa è una condizione necessaria e sufficiente, secondo Smith, perché la *gentrification* abbia inizio. Il processo così analizzato pone in secondo piano la scelta individuale invertendo il meccanismo di influenza tra individuo e forze di mercato.

Smith (1996) delinea le variazioni di valore del suolo, facendo riferimento a quanto accaduto nelle città americane. Durante il XIX secolo nella maggior parte delle città questo valore poteva essere rappresentato attraverso una “funzione conica”, con picchi alti nel centro città e un gradiente discendente verso le periferie. Al progredire dello sviluppo urbano, il valore dei terreni centrali tendeva ad aumentare e la base del cono ad allargarsi. Le industrie, incapaci di espandersi ulteriormente laddove erano poste, si spostarono fuori dalle città dove i valori del terreno erano più bassi e questo comportò un disinvestimento nelle aree precedenti ed un reinvestimento di capitale in aree esterne al centro città, producendo slums e ghetti nelle zone centrali. Questa svalorizzazione delle aree interne produrrà le condizioni economiche che porteranno la “rivalutazione del capitale esistente” (*gentrification*) come un processo razionale di mercato.

Smith delinea poi le fasi che portano al disinvestimento nelle aree interne della città. Queste sono presentate come una serie di cause ed effetti legati ad una logica di profitto: “il deterioramento fisico e la svalutazione dei quartieri centrali è prodotto in una logica razionale dalle operazioni del mercato immobiliare” (Smith, 1986, p. 60).

- Fase 1: in un quartiere appena costruito il prezzo delle case riflette il valore delle strutture edificate e dei miglioramenti messi in atto oltre al “plus” dell’affitto migliorato, capitalizzato dal proprietario della terra. In questa fase, più il quartiere si sviluppa, più aumenta il prezzo dell’affitto.
- Fase 2: inizio della svalutazione dopo un primo ciclo d’uso. Vengono identificate tre principali cause della svalutazione: gli avanzamenti tecnologici (che permettono di avere prodotti più efficienti), l’obsolescenza di stile (anche se secondaria per la svalutazione in quanto in molti casi si predilige uno stile antico) e l’usura fisica. Le aree in cui vengono attuate delle riparazioni rimangono stabili, mentre laddove non vengono attuate (soprattutto quando si tratta di manutenzione primaria e quindi di sostituzione impianti o efficientamenti strutturali) si incorre in un deprezzamento. Dopo un primo utilizzo da parte dei proprietari dell’edificio c’è la tendenza a spostarsi verso aree di maggior pregio, lasciando gli edifici per altri usi o per gli affitti. Questo spostamento e cambio d’uso induce ancor meno i proprietari a mantenere gli edifici e contribuisce alla loro svalutazione. La scarsa manutenzione è infatti la risposta dei proprietari ad un mercato in declino. L’assenza di manutenzione, sul lungo termine, comporta l’impossibilità di vendita delle proprietà: la soluzione è quindi quella di mantenere gli edifici in modo superficiale, apportando delle migliorie secondarie per poter continuare a ricevere entrate attraverso l’affitto. Questo effetto si allarga alla scala di quartiere in quanto, anche proprietari che hanno mantenuto in un

buono stato le proprietà e che dovrebbero chiedere un affitto più alto della media, tenderanno a lasciare che il processo di degrado faccia il suo corso.

- Fase 3: entrano in gioco le agenzie immobiliari che mettono in atto una strategia detta "*Blockbusting*": si tratta di comprare a prezzi piuttosto bassi dai proprietari di aree in declino per rivendere ad un prezzo più alto a "minoranze", le quali hanno difficoltà nel riuscire a comprare una prima casa. Attraverso questa strategia il declino continua ed i proprietari iniziano a spostarsi in aree sub urbane. Il disinvestimento da parte dei proprietari è seguito da disinvestimento da parte delle istituzioni, mentre proliferano ghetti e slums.
- Fase 4: ultima fase è quella dell'abbandono, quando i proprietari non riescono più a coprire i costi attraverso le rendite degli affitti ed abbandonano le proprietà, spesso distruggendole approfittando delle entrate da parte delle assicurazioni.

Secondo quanto esposto precedentemente, quello che si viene a creare dopo la conclusione del ciclo di svalutazione è un *Rent Gap*, ovvero la differenza tra il valore potenziale della terra (*potential ground rent*) secondo il suo "*highest and best use*" e il valore attuale secondo l'uso presente della terra (*capitalized ground rent*). Il valore all'uso presente della terra, alla fine del ciclo di disinvestimento, è estremamente basso, mentre il valore potenziale di un quartiere che si pensa di ripopolare attraverso l'insediamento della nuova *middle class*, sarà piuttosto alto. Come precedentemente detto, questo differenziale di rendita è prodotto inizialmente da una svalutazione e da una continua espansione e sviluppo urbano che portano ancora più in declino le aree di disinvestimento. Più il quartiere degrada, più scende il valore attuale più aumenta il differenziale di rendita. Secondo Smith (1996), la *gentrification* si verifica quando il *Rent Gap* è sufficientemente ampio da consentire agli investitori in ambito immobiliare di acquistare la terra a basso costo, potendosi quindi permettere di pagare i costi e i profitti del costruttore per la riabilitazione e successivamente vendere il prodotto finale per un prezzo che lasci un ritorno soddisfacente. A questo punto, differenti attori del mercato immobiliare, possono dare il via al processo di *gentrification*. Attraverso la spiegazione della teoria del *Rent Gap* e delle fasi di disinvestimento, Smith intende dimostrare come la *gentrification* non abbia inizio dall'individuo e dalle sue preferenze di consumo bensì da forme di azione collettiva a livello di quartiere e da attori del mercato immobiliare.

"Vista in questo modo la *gentrification* non è un evento casuale o un inspiegabile inversione di tendenza. Al contrario, dovevamo aspettarcela. La svalutazione di capitale nei quartieri centrali nel XIX secolo, assieme alla continua crescita urbana durante la prima metà del XXI secolo, hanno prodotto le condizioni per un "reinvestimento proficuo". La *gentrification* è un prodotto del mercato immobiliare. Il capitale fluisce dove il ritorno economico è più alto e i movimenti di capitale verso le aree sub-urbane, assieme alla continua svalutazione delle aree del centro città,

producono il differenziale di rendita. Quando questo diviene sufficientemente ampio, la riabilitazione può iniziare a sfidare i tassi di rendimento disponibili altrove e il capitale fluisce nuovamente in quelle aree. La *gentrification* è certamente un ritorno alla città, da parte del capitale non di persone” (Smith, 1996, p. 66).

Per Smith l’investimento nelle aree sub urbane e il simultaneo disinvestimento nelle aree centrali devono essere considerati come parti della stessa strategia. Lo sviluppo diseguale di queste aree della città è funzionale e necessario nella logica del profitto, in quanto garantisce la continua presenza di aree “economicamente favorevoli” in cui re-investire. Il fatto che siano i quartieri centrali ad essere i protagonisti del nuovo influsso di investimenti dipende dai modelli geografici creati con la fase precedente di investimenti (Smith, 1986). Nel caso presente il modello geografico precedente è stato creato attraverso lo sviluppo delle aree sub-urbane e il disinvestimento sistematico nel centro città. La *gentrification* si configura come l’effetto concreto e tangibile della ricerca del massimo profitto ottenuto con il minimo investimento, perseguendo il principio dell’accumulazione tipico di un’economia capitalistica. Se letta dal punto di vista della definizione del termine, mentre si è precedentemente riconosciuta la spontaneità del fenomeno per quello che riguarda la descrizione di Glass e la posizione di scelta individuale portata avanti dalla teoria socioculturale, vengono ora enfatizzati il ruolo attivo e spesso intenzionale che tanto le agenzie pubbliche quanto i promotori immobiliari svolgono nei processi di *gentrification* statunitensi. Come evidenziato da Gaeta (2006), viene a mancare la connotazione di processo spontaneo. Il processo di *gentrification* in questo senso è per la teoria urbana critica la riprova di una società che sostiene le disuguaglianze. I fattori valoriali e di scelta individuale sono considerabili per Smith solo in una fase successiva alla comprensione della logica dello sviluppo diseguale.

1.2.6 Inscindibilità delle due teorie

Si può affermare che le due tesi più accreditate riguardo le cause alla base del processo di *gentrification* siano due: quella sostenuta da Ley, che trova la risposta nei consumi della nuova classe, generata in accordo con la tesi post industriale da un cambiamento dell’economia e del settore occupazionale e quella di Smith, che associa le cause ad un processo intenzionale di svalutazione e rivalutazione di aree della città con il solo scopo di generare profitto creando quindi le condizioni di offerta. Da un lato la tesi di Ley sottolinea un processo “di scelta individuale”, mentre la tesi di Smith sottolinea un processo che viene intenzionalmente creato, in cui il fattore di primaria importanza non è la scelta individuale ma la ricerca del profitto.

Chris Hamnett nel 1991 pubblica “*The Blind man and the elephant: an explanation on gentrification*”. In questo testo vengono analizzate le teorie di Smith e Ley e ne vengono evidenziate le carenze ed i punti salienti per poi fornire la propria visione, che consiste in una loro

integrazione ed implementazione. Secondo l'autore, le due teorie sono astrazioni parziali del fenomeno, in cui i rispettivi sostenitori si sono concentrati su alcuni aspetti e non su altri, ugualmente cruciali. Hamnett fornisce innanzitutto una sua interpretazione della *gentrification*: "un fenomeno fisico, sociale, culturale ed economico. Culturalmente associato al "*displacement*" dei residenti principali a causa dell'arrivo di una nuova classe di residenti. È associato ad un rinnovamento fisico e riabilitazione del vecchio stock edilizio, per incontrare le esigenze dei nuovi arrivati; nell'area si incorre inoltre verso un innalzamento dei prezzi delle case, sia che lo stock edilizio sia rinnovato o meno. A livello di quartiere un processo del genere vede inoltre una trasformazione dall'affitto alla proprietà" (Hamnett,1984, p. 284).

Egli definisce poi quelli che sono gli aspetti chiave da indagare per fornire una spiegazione della *gentrification* che sia completa riconoscendone quattro:

1. in quali aree/luoghi avviene;
2. le cause per cui il processo avviene;
3. chi sono gli attori;
4. quando avviene il processo.

Le precedenti teorie per l'autore hanno risposto ad alcune di queste domande ma non a tutte. La tesi di Ley, ad esempio, si è concentrata su tre aspetti:

- economico: si riconosce un passaggio da una società di produzione di beni a una di produzione di servizi, a cui segue un declino del settore non specializzato dei lavoratori e una progressiva crescita di lavori tecnologicamente specializzati. Questo comporta la diminuzione dei "*blue collar*" e l'aumento dei cosiddetti "*white collar*".
- politico: la società post -industriale si differenzia da quella industriale per il ruolo attivo delle arene politiche nel *decision-making* e nel localizzare le risorse, non più in balia delle leggi del mercato.
- socioculturale: a questo livello c'è stata una riaffermazione del ruolo dell'individuo. Si può notare una classe emergente che forma la controparte alle nozioni affermatesi nel XIX secolo. Lo stile di vita di questa nuova classe è caratterizzato dal consumo, attraverso cui autoaffermarsi.

Hamnett (1991) sostiene che Ley sia stato mal interpretato. Nonostante dia un peso fondamentale al ruolo dei cambiamenti valoriali e culturali e quindi dei consumi, questi non sono considerati come elementi esaustivi; infatti egli inserisce questi cambiamenti nel più ampio contesto della struttura dell'organizzazione economica. Studiando la città di Vancouver, Ley comprende che i cambiamenti economici sulla larga scala hanno influito sulle tipologie di impiego in crescita e che questi fattori stanno dietro ad ulteriori cambiamenti demografici in tutta la città e alla

conseguente domanda di alloggi. Tuttavia, sottolinea i fattori culturali come fondamentali nel processo arrivando a sostenere che questa crescente forza lavoro, creata da cambiamenti economici e della struttura occupazionale (i *white collar*, nuova classe emergente) sia capace di stimolare il mercato, creando la domanda. In questo modo associa un ruolo secondario alle operazioni di pianificazione ed ai mercati immobiliari, mentre il ruolo primario è dato al potere della nuova classe nel generare la domanda.

Hamnett (1991) si focalizza sulle teorie di Smith e ne riconosce un'inversione rispetto a quanto sostenuto da Ley. Per l'autore, Smith cade nella stessa trappola in cui è incorso Ley: nonostante inizialmente sostenga che una teoria completa della *gentrification* debba considerare sia il ruolo del consumatore che quello del produttore, procedendo con la teoria giunge ad un predominio del ruolo della produzione. Hamnett (1991) si scontra inoltre con l'asserzione di Smith secondo cui i *gentrifiers* sarebbero dei "burattini passivi in mano alle mire del capitale", scardinando così la centralità della scelta individuale come fulcro del processo. Egli è anche in disaccordo su quanto sostenuto da Smith riguardo le scelte individuali, ovvero l'impossibilità di considerare una scelta come individuale se operata all'unisono (da un'intera classe). Per Hamnett (1991) la condizione che ha portato a prediligere scelte individuali dello stesso tipo è da ricercarsi nel contesto in cui queste vengono prese: le medesime condizioni economiche e sociali (i vari cambiamenti avvenuti con l'avvento della fase post-industriale) hanno reso possibili scelte simili. Ciò non significa che gli individui siano guidati nella scelta o che le preferenze siano socialmente create.

Le maggiori critiche che verranno apportate alla teoria del *Rent Gap* saranno indirizzate alle carenze nello spiegare le motivazioni per cui i processi di *gentrification* avvengano in alcune città piuttosto che in altre e sul fatto che non si faccia menzione riguardo chi siano questi *gentrifiers*, quali siano le loro caratteristiche e quali le cause che li abbiano portati a dare inizio al processo. Hamnett (1991) evidenzia le critiche di Rose, secondo cui la teoria di Smith non è in grado a fornire risposte a queste domande per il fatto che il focus è orientato verso le precondizioni e non verso la produzione effettiva del fenomeno con le sue caratteristiche. Inoltre, la presenza di un *Rent Gap*, così come viene presentata da Smith, sembra essere condizione necessaria e sufficiente per dare il via ad un processo di *gentrification*, indipendentemente dalle caratteristiche di gusti, valori e consumi della *new class*. Sia Hamnett (1991) che Rose (1984) dichiarano che il *Rent Gap* è una condizione necessaria ma non sufficiente perché il processo di *gentrification* abbia inizio, così come non basterebbe a spiegare per quale motivo si sia incorso nel processo di *gentrification* e non in un semplice rinnovamento urbano.

Durante gli anni '80 la teoria di Ley è stata implementata da studiosi i quali hanno cercato di collegare i cambiamenti nella configurazione spaziale e sociale del lavoro (lavoratori specializzati e d'ufficio nel centro città e produzione di beni nelle aree esterne) e la "produzione dei *gentrifiers*". Hamnett cita Mullins (1982), il quale studiando le città australiane comprende che i mutamenti

nella struttura del lavoro hanno portato gli uffici della *middle class* a stabilirsi nel centro città. Tuttavia, il fenomeno da solo non basterebbe a spiegare il *boom* residenziale nelle aree centrali. Mullins sostiene che ci debbano essere delle forze maggiori della semplice vicinanza al posto di lavoro e sottolinea, in questo senso, il ruolo chiave di produzione e consumo di “servizi artistici specifici per il tempo libero” che venivano consumati e prodotti da un limitato numero di *educated workers*. La tesi implementa quella di Ley e spiega inoltre per quale motivo il centro città venga scelto come luogo da questa nuova classe: questo è dovuto dalla presenza di servizi culturali.

Bauregard (1986) sostiene che la *gentrification* è spesso un processo che viene creato solamente dai suoi principali attori ovvero i *gentrifiers*. Sono questi i soggetti da considerare come elemento chiave, altrimenti il concetto non potrebbe esistere.

Hamnett (1991) propone un'integrazione delle varie teorie. Sostiene che sia la tesi della ristrutturazione sociale associata a Ley, sia la teoria del *Rent Gap* portata avanti da Smith rappresentino tentativi parziali di spiegare la *gentrification*. L'approccio di Ley si focalizza sui cambiamenti sociali dovuti a mutamenti a scala più ampia tuttavia, secondo Hamnett, l'autore ha dato ampiamente per scontato l'esistenza di aree potenzialmente favorevoli per la *gentrification*, analizzando il processo principalmente in termini di domanda di alloggi sul mercato. Smith d'altra parte si è focalizzato sulla produzione di immobili economicamente attraenti attraverso il meccanismo del *Rent Gap*, dando per scontato l'esistenza della “domanda” di potenziali *gentrifiers* ed ignorando la questione del perché segmenti della nuova classe abbiano optato per localizzarsi nel centro città. Mullins (1982), Bauregard (1986) e Rose (1984) hanno invece sostenuto l'importanza, per la comprensione dei processi di *gentrification*, dei mutamenti che portano alla “creazione” di *gentrifiers* e delle loro caratteristiche sociali e culturali.

Hamnett (1991) definisce quattro condizioni fondamentali perché il processo di *gentrification* possa svilupparsi:

- la presenza di aree adatte per la *gentrification*;
- la presenza di potenziali *gentrifiers*;
- l'esistenza di aree centrali della città che abbiano un ambiente attrattivo;
- l'esistenza di una preferenza culturale per un numero significativo di elementi della classe.

Hamnett (1991) sottolinea la non appartenenza della sua interpretazione ad una teoria basata sul consumo. Il suo punto di vista è fortemente radicato nei cambiamenti della struttura della produzione e nei cambiamenti della società in generale. Egli sostiene quindi la tesi post-industriale come base esplicativa per i cambiamenti avvenuti. Per l'autore una spiegazione completa della *gentrification* deve avere inizio con il definire le cause che hanno portato alla creazione ed alla concentrazione di elementi della nuova classe media nelle città, poiché questi

processi producono quello che definisce come “*pool of potential gentrifiers*” (Hamnett, 1991, p. 186). L'importanza deve essere inizialmente posta sul definire le cause che hanno portato all'espansione di questo gruppo. Procede poi cercando di comprendere per quale motivo il processo di *gentrification* sia avvenuto in alcune città e non in altre. In questo caso sono necessarie due condizioni nel centro città: una domanda effettiva di proprietà da parte di potenziali *gentrifiers* e la presenza di aree potenzialmente gentrificabili. A questo punto si inserisce la teoria del “Rent Gap”, ma come precedentemente affermato questa non è condizione necessaria e sufficiente perché il processo avvenga. Hamnett (1991) sottolinea che in mancanza di *gentrifiers* e di mutui finanziari disponibili, la *gentrification* non possa avvenire. In conclusione, il conflitto che si è venuto a creare tra i sostenitori del *consumption-side approach* e quelli del *production-side*, può essere in realtà considerato come un conflitto tra due interpretazioni differenti della produzione. L'autore sintetizza così la propria visione: “da un lato si guarda ai cambiamenti sociali e spaziali della divisione del lavoro e della produzione di *gentrifiers*; dall'altra si fa riferimento alla produzione dello spazio costruito [...] il punto è che la teoria del “Rent Gap” spiega, al meglio, metà del problema, probabilmente anche meno [...] ugualmente la spiegazione della produzione dei potenziali *gentrifiers*, la loro cultura, i loro consumi è necessaria ma non sufficiente. Una spiegazione comprensiva ed integrata della *gentrification* deve necessariamente comprendere da dove vengano i *gentrifiers* e perché gentrificino; come vengano prodotte le aree e le proprietà da gentrificare e come siano collegati i due processi [...]. È inoltre importante accettare che l'agire individuale sia fondamentale nella spiegazione della *gentrification* e cercare di integrare “production e consumption” non in termini di cause strutturali o effetti individuali, ma in termini di struttura e azione individuale” (Hamnett, 1991, pp. 187-188).

1.3 L'evoluzione della *gentrification*

Il fenomeno della *gentrification* nel corso dei decenni è mutato e, come sottolinea Lees (2008), il concetto descritto nel 1964 ha subito diverse evoluzioni. Parallelamente, sono inoltre stati conati nuovi termini per definire processi affini. Di seguito viene presentata l'analisi del cambiamento letta dal punto di vista del ruolo dell'attore pubblico, un cambiamento intrinseco nel processo; successivamente il focus verrà indirizzato sui termini derivati da *gentrification* che hanno contribuito a definire fenomeni differenti dalla definizione classica.

1.3.1 Le quattro ondate di *gentrification*

Una sintesi dell'evoluzione dei processi di *gentrification* viene fornita in: “*The changing state of gentrification*” (2000) da Jason Hackworth e Neil Smith. I cambiamenti vengono indagati definendo, nei vari periodi, il ruolo delle politiche statali nei processi e le motivazioni per cui emerga nuovamente un forte ruolo dell'intervento statale, in un'epoca caratterizzata da

deregulation¹⁰ (Hackworth, Smith, 2000). Il “*changing state*” che gli autori analizzano è riferito sia allo stato della *gentrification* in sé, sia ad un cambiamento nelle modalità di intervento da parte dell’ente pubblico a sostegno del fenomeno. Hackworth e Smith presentano le motivazioni che li hanno spinti ad indagare il processo da questo punto di vista: “dopo anni di *laissez faire* nelle politiche riguardanti la *gentrification* - incoraggiando solo se il mercato privato avesse provato la fattibilità dell’intervento e, in alcuni casi, anche aiutando nella resistenza - i governi locali, agenzie di livello statale e amministrazioni federali, stanno assistendo i processi di *gentrification* in modo più concreto che durante gli anni 80” (Hackworth; Smith, 2000, p.465).

Gli autori, trovandosi in accordo con l’affermazione di Loretta Lees secondo cui “la *gentrification* oggi è differente da quella osservata negli anni ’60, ’70, ’80 e ’90” (Lees, 2000, p.16), definiscono le varie “ondate” di *gentrification* periodizzandole in modo da delineare i cambiamenti nel tempo ed avere una visione organica del processo. Parallelamente, vengono indagate le condizioni politiche ed economiche legate ai vari periodi. Come evidenziato da Semi (2015), le fasi vengono definite sulla base di casi studio di quartieri della città di New York e per questo le date di inizio e fine dei vari periodi saranno fortemente riferite a tale contesto. Ciò che risulta di maggiore interesse riguardo la periodizzazione è la descrizione dei mutamenti e degli eventi politico-economici riferiti ad una scala più ampia, utile alla comprensione del processo al di là del contesto geografico.

Le ondate di *gentrification* individuate sono tre, seguite da fasi di transizione in cui i cambiamenti avvenuti nella fase precedente si stabilizzano.

- Prima ondata 1968-1973 - “*Gentrification* sporadica”. La *gentrification* nel periodo precedente alla recessione economica globale del 1973 viene presentata da Hackworth e Smith (2000) come un fenomeno sporadico ma diffuso. In questa fase le abitazioni nei quartieri del centro interessati da disinvestimento divennero aree di reinvestimento. Il processo, fortemente localizzato geograficamente, secondo gli autori è stato promosso dal settore pubblico attraverso politiche locali che fanno da stimolo e da attrattore per gli investimenti (Hackworth Smith 2000; Glass 1964; Semi 2015) e non dai privati poiché troppo rischioso. In particolare, le leggi che avrebbero innescato tale processo sarebbero il *Rent Act* del 1957¹¹ per il caso inglese e gli Housing Acts federali del 1949 e del 1954¹² per il caso statunitense (Semi, 2015). La partecipazione statale al processo attraverso questi

¹⁰ Rimozione di norme legislative, licenze e regolamenti che ostacolano il libero agire del mercato.

¹¹ Il Rent Act 1957 in Inghilterra ha parzialmente “decontrollato” gli affitti, lasciando tuttavia un “tetto massimo” di sicurezza. C’era tuttavia un incentivo per i proprietari, non solo nell’aumentare gli affitti ma per indurre gli inquilini a lasciare la dimora, per far spazio a lavori di ristrutturazione e di vendita.

¹² Housing Act 1949; 1954 in America prevedevano fondi federali per lo sviluppo di aree degradate.

provvedimenti era giustificata da un'intenzione migliorativa, orientata a fermare il declino e l'abbandono dei quartieri centrali. Secondo gli autori l'effetto fu limitato alle sole classi alte (Hackworth e Smith 2000, p.466) mentre i medesimi interventi generarono un peggioramento delle condizioni della *working class*. L'effetto della recessione economica, secondo gli autori, fu sicuramente quello di deprimere il settore del mercato immobiliare mentre ha una valenza ambigua per i processi di *gentrification*. La recessione causata da un embargo a livello internazionale è stata provocata da differenti processi ad un livello più profondo: varie crisi nel settore finanziario e produttivo, l'aumentata competizione globale e integrazione e la competizione nel lavoro dei paesi di nuova industrializzazione. La recessione ha comportato uno spostamento di capitale verso settori più produttivi, aprendo il campo per un reinvestimento nelle aree centrali delle città in uffici, spazi ricreativi, attività residenziali specifiche. Nonostante la recessione, la *gentrification* appare fortemente radicata in quegli anni.

- Fase di transizione 1973-1978: secondo gli autori in questa fase i *gentrifiers* comprano le proprietà. Si inizia a diffondere l'opera dei primi pionieri, che entrano nel quartiere affittando alloggi che sono stati precedentemente acquistati da investitori e sviluppatori i quali hanno approfittato del calo di valore delle aree centrali, riconoscendo un mercato in ascesa. Questa fase ha posto le basi per la seconda ondata di *gentrification* che ha inizio negli anni '80.
- Seconda ondata 1980-1990 - "Fase di ancoraggio". Con la ripresa dei mercati, la *gentrification* si diffonde: vengono convertiti nuovi quartieri in "frontiere immobiliari" (Hackworth, Smith, 2000, p. 466) e città che non erano state interessate dal processo iniziarono a mettere in atto strategie per attrarre nuovi investimenti. Gli autori sottolineano che lo stato, anche in questo caso, più che intervenire direttamente ha attirato investimenti privati, ad esempio attraverso le *enterprise zones*¹³. Nonostante la lenta crescita economica tra il 1979 e il 1983, i processi di *gentrification* non furono intaccati. La seconda ondata fu caratterizzata dall'integrazione della *gentrification* in un vasto ambito di processi culturali ed economici. Lees (2008) sottolinea che Londra, durante gli anni '60, emerge come global city ancora prima di New York. Questo fu possibile per "il clima mite di regolazione" (Lees, 2008, p. 3646), che portò molte operazioni finanziarie da New York a Londra grazie ai servizi finanziari esistenti, che fece della capitale

¹³ Aree in cui si attuano delle politiche per incoraggiare lo sviluppo, queste zone vengono istituite allo scopo di attrarre investimenti soprattutto privati.

britannica il centro dei mercati *eurodollar*¹⁴. Il numero di banche straniere salì da 160 a 521 tra gli anni 70-80 e la città iniziò a funzionare come una “banca”, ancor più dopo la *deregulation* nel 1986¹⁵ della Borsa di Londra. Una serie di funzioni venne concentrata nel *golden square mile* intorno alla Banca di Londra. Nel definire i *gentrifiers* della seconda ondata, Semi (2015) li identifica come un gruppo di transizione tra i *gentrifiers* della prima e della terza. Questi erano più ricchi della prima ondata, impiegati in settori professionali molto più dei “pionieri” e maggiormente rappresentati da gruppi socioeconomici, quindi più strutturati come gruppo. In generale, in questa seconda fase “si assiste ad una diffusione su scala internazionale di fenomeni di *gentrification*, caratterizzati sempre da una connessione con il settore immobiliare e finanziario e dal legame che diverrà nel corso dei decenni sempre più decisivo con le politiche pubbliche di riqualificazione di tipo culturale” (Semi, 2015, p. 43). Secondo Semi (2015), inoltre, la presenza di azioni *anti-gentrification* è inoltre un elemento fondamentale per la comprensione del fenomeno e la periodizzazione. Hackworth e Smith (2000) sottolineano come la seconda ondata venne fortemente combattuta in luoghi come *Tompkins Square Park*, dove il fenomeno andava di pari passo con l’espulsione e la vulnerabilità delle fasce di popolazione più povera.

- Fase di transizione 1990-1993: la crisi finanziaria del 1987¹⁶ segnò l’inizio di una nuova recessione, che si presentò nei mercati residenziali delle aree centrali solo nel 1989 (Hackworth, Smith, 2000). Durante questa fase, i processi di *gentrification* si fermarono totalmente in alcuni quartieri, mentre in altri furono fortemente diminuiti. Alcuni autori iniziarono parlare di *de-gentrification* (Bagli, 1991; Bourne 1993).
- Terza ondata 1993-1999 - “Ritorno della *gentrification*”. Dal 1993 la *gentrification* riappare, in questa terza ondata il processo è definito come “la più pura espressione delle condizioni economiche che portano i processi di reinvestimento in aree precedentemente interessate da disinvestimento, ad essere così allettanti per gli investitori” (Hackworth; Smith, 2000, p. 468). Gli autori sottolineano che la

¹⁴ Eurodollar si riferisce al termine con cui sono chiamati i dollari statunitensi depositati in banche straniere o in banche americane fuori dal paese. Fuori dal proprio paese questi non sono soggetti a regolazione bancaria da parte delle leggi statunitensi.

¹⁵ Deregulation 1986 viene soprannominata “BigBang” per il suo effetto sui mercati finanziari mondiali. Fu promossa dal governo Thatcher è stato il frutto di un accordo nel 1983 dal governo Thatcher e la Borsa di Londra per risolvere una causa antitrust di ampio respiro avviato durante il precedente governo da parte del Office of Fair Trading contro la borsa di Londra, posta sotto il Restrictive Trade Practices Act 1956. La deregolamentazione messa in atto portò ad un fortissimo incremento delle attività di mercato.

¹⁶ La prima crisi finanziaria globale contemporanea si è verificata nell'autunno del 1987 in un giorno noto come “Black Monday”. Una reazione a catena nel mercato ha fatto precipitare le borse globali nel giro di poche ore.

fase è caratterizzata dalla diffusione e di progetti di riqualificazione urbana, guidati in gran parte dal settore pubblico. In questo periodo, molti progetti di rigenerazione insistevano per la maggior parte su vuoti urbani, quindi non rientravano nelle trasformazioni dello stock edilizio esistente. Per definire questo tipo di trasformazioni connesse con il processo di *gentrification* si inizia a parlare di: *new-built gentrification*.

Le differenze fondamentali tra la terza fase e le precedenti sono per Hackworth Smith (2000) quattro: la prima è relativa alla localizzazione del processo di *gentrification* che non appare più solamente in aree centrali ma anche in quartieri più distanti. La seconda differenza è relativa agli attori coinvolti nel processo: la globalizzazione e la ristrutturazione del mercato immobiliare hanno infatti creato le condizioni per l'allargamento del contesto di attori del settore privato. Nelle prime ondate di *gentrification* questi erano coinvolti solo quando il quartiere era già stato in parte "domato", mentre in questa ondata si configurano spesso come i primi proponenti del reinvestimento (Zukin, 1982). La terza distanza riscontrata è nella resistenza alla *gentrification*: questa è inversamente proporzionale al *displacement*, i gruppi *anti-gentrification* si sono trasformati in fornitori di servizi di alloggi. La quarta e più importante differenza si ritrova nel ruolo dello stato, il quale è ora molto più coinvolto nel processo di quanto non fosse nella seconda ondata (Hackworth Smith 2000).

Secondo Lees, Slater, Wyly (2008) esiste una quarta ondata nel periodo 2002 fino al 2006, preceduta da una fase di transizione dal 2000-2002.

- Fase di transizione 2000-2002: la fase è caratterizzata da un inizio di recessione, affrontata dalla banca centrale statunitense attraverso un taglio dei tassi di interesse¹⁷. Secondo Lees (2008), nella fase precedente le politiche pubbliche avevano alterato le pratiche di mutui di prestito "rilassando" gli standard, ribassando i requisiti di pagamento ed espandendo il mercato secondario. Queste misure incoraggiarono un indebitamento massiccio verso consumi e mutui. Nel 2001 si incanalavano enormi quantità di capitale nel settore immobiliare.
- Quarta ondata 2002-2006: la fase "è caratterizzata da una forte integrazione tra dinamiche di *gentrification* e mercati nazionali e globali" (Semi, 2015, p. 42). In ambito pubblico le politiche furono fortemente orientate ad incentivare processi di *gentrification* attraverso l'aumento di mutui nei confronti delle famiglie, ulteriori spinte dei vari paesi verso la proprietà della casa e la diminuzione dello

¹⁷ Il taglio dei tassi di interesse sui prestiti è una manovra finanziaria finalizzata a far aumentare i consumi e gli investimenti.

stock pubblico in affitto. Queste spinte furono associate a processi basati su produzione dello spazio per utenti progressivamente più ricchi (Hackworth, 2002) mentre vengono effettuati forti tagli nei settori di produzione di welfare, come sottolinea Semi (2015). Nel 2005 l' Economist annunciò che "la stima del valore totale delle proprietà residenziali nelle economie sviluppate, fosse cresciuta nel giro di cinque anni di trenta trilioni di dollari. Si tratta della più grande "bolla" della storia (Lees, 2008, p. 3668), che in quanto tale era destinata a scoppiare e questo è proprio quanto avvenne nel 2007 portando ad un nuovo periodo di forte recessione a livello mondiale.

La definizione delle ondate di *gentrification* permette una visione più ampia soprattutto dei processi politici ed economici che caratterizzarono ogni fase: analizzandoli nel dettaglio, è evidente che si sia ormai lontani dalla dicotomia tra domanda e offerta che aveva caratterizzato i primi studi. La prima ondata corrisponde al periodo in cui il termine *gentrification* viene coniato da Ruth Glass nel 1964. Dalla descrizione di Glass appare chiaro il carattere sporadico e diffuso del fenomeno. Le trasformazioni dei quartieri citati dall'autrice sono inserite nelle più ampie trasformazioni del contesto politico, economico e sociale. La città di Londra, come precedentemente detto, in quegli anni inizia a spiccare per rilevanza a livello mondiale. Il fenomeno è inoltre fortemente associato al *displacement* e riguarda il patrimonio edilizio esistente che viene ristrutturato. Le politiche statali in questo periodo contribuivano in modo indiretto all'innesco del processo attraverso "rilassamenti nel controllo degli affitti" e prime strategie di riabilitazione dei centri storici. La fase di transizione che segue alla recessione del 1973, è caratterizzata dall'arrivo dei primi pionieri che affittano le abitazioni comprate dal settore immobiliare. Durante gli anni '80 la *gentrification* non appare più come un fenomeno sporadico ed è riscontrabile anche in città di media e piccola dimensione, per poi culminare con la "*gentrification rurale*" (Gaeta L. 2008).

Emergono inoltre teorie riguardanti le cause della *gentrification*: la teoria di Smith del "*Rent Gap*" sicuramente contribuisce ad evidenziare le motivazioni per cui gli investitori vedano profitto in queste aree. Nella più ampia visione della tesi post-industriale si spiega l'arrivo dei nuovi pionieri, rappresentanti della nuova classe media. I bisogni ed i mutati valori della *new class* vengono ampiamente descritti da Ley. Le due teorie, *consumption e production*, sono effettivamente parte dello stesso meccanismo di "produzione". In questo senso si può affermare che mentre la tesi di Smith sia più adatta a delineare le responsabilità del settore politico ed economico nel processo di *gentrification* delle aree centrali, la tesi di Ley responsabilizzava maggiormente le forze di attrazione generate da tali aree. I processi si intersecano imprescindibilmente non costituendo, singolarmente, la causa della *gentrification*. Secondo Gaeta (2008) in questa fase il blocco

compatto della “classe media” di Glass viene scomposto ed analizzato singolarmente quindi la contrapposizione di classi si suddivide in un’ampia articolazione sociale.

La seconda ondata segue il periodo di recessione, l’economia è pronta a “risollevarsi” attraverso differenti paradigmi di produzione, non più di beni ma di servizi. Il processo individuato da Bell (1973) come “in emergenza” è compiuto ed ha inizio la fase post-industriale. La nuova classe in ascesa inizia a trasferirsi con più sistematicità nei quartieri precedentemente “testati” dai primi pionieri. Chiaramente la domanda nel settore immobiliare cresce e così l’offerta, gli investitori comprano intere aree ormai consci del basso rischio, le politiche pubbliche iniziano ad attivarsi maggiormente attraverso promozione di riqualificazioni di tipo culturale. Il tutto è inoltre accompagnato da deregolamentazioni per favorire l’arrivo di capitale nelle aree che si intendeva riqualificare. Si inizia a parlare di *cultural gentrification*.

La terza fase è ormai perfettamente inserita in un’ottica di rinnovamento dell’immagine delle città, soprattutto quelle post-industriali, in cui il settore pubblico promuove grandi opere di rigenerazione urbana. Si parla di new-build *gentrification* con questa nuova accezione, sottolinea Gaeta (2008), la caratteristica del *displacement* inizia a venire meno per alcuni autori (Dutton 2003; Lambert e Boddy 2002) a causa dell’attuazione dei progetti in aree industriali dismesse quindi disabitate. Inoltre, i processi di *gentrification* non risultano più strettamente legati ad aree centrali, ma si inizia a demolire e ricostruire edifici anche in aree periferiche. Le politiche pubbliche sono le prime proponenti di queste opere e mirate a favorirle. Questa terza ondata è inscrivibile nel contesto più ampio dell’affermazione della globalizzazione e dell’effetto di competizione urbana a livello mondiale.

La quarta ondata viene letta come la spinta di molti governi verso la proprietà della casa, sintomo dell’individualismo già sottolineato da Smith della moderna società dei consumi. Per Semi (2015) le politiche pubbliche, nel contesto americano, e i processi di finanziarizzazione dei mutui per le famiglie, sono improntate al sostegno di una società caratterizzata dal carattere borghese della famiglia, mirate a favorire classi progressivamente più abbienti.

1.3.2 *Gentrification* come strategia urbana globale

Nell’ambito dei cambiamenti che la *gentrification* ha subito nel tempo, l’autore che ha riconosciuto una trasformazione correlata alla più ampia scala del cambiamento a livello globale è Neil Smith, il quale nel paper “*New globalism, new urbanism*” (2002) riconosce il passaggio ad una nuova fase urbana, caratterizzata dalla generalizzazione della *gentrification* come strategia urbana globale. In particolare, nel testo definisce la trasformazione del processo da fenomeno sporadico (Glass 1964) a politica urbana globalmente condivisa. Ripercorrendo le dottrine economiche americane dal diciottesimo secolo, giunge a definire l’urbanismo neoliberale come paradigma economico

urbano del ventunesimo secolo e la *gentrification* come strategia urbana globale in questo mutato contesto.

La definizione di neoliberismo che fornisce Lees (2008) si rifà a quella utilizzata in ambito accademico dagli analisti politici e descrive una serie di cambiamenti rispetto ai paradigmi economici precedenti caratterizzata da: “deregulation, commercializzazione, privatizzazione, flessibilità del mercato del lavoro, *partnership* pubblico-private, e riduzione di quelle funzioni del governo che aiutano i poveri, le minoranze e altri gruppi marginalizzati dai processi di mercato”(Lees, 2008, p.3406). I due argomenti principali della trattazione di Smith sulla relazione tra l’urbanismo neoliberale, la globalizzazione e la *gentrification* come strategia ormai condivisa sono riducibili a due trasformazioni principali: “come prima cosa lo stato neoliberale è divenuto l’agente, più che il regolatore del mercato (nelle dottrine economiche liberiste l’intervento dello stato serve alla regolazione del mercato) così come le politiche *welfare oriented* liberali sono state sostituite da un *revanchist urbanism*, e le politiche urbane neoliberiste ora esprimono più l’impulso della produzione capitalista che della riproduzione sociale. In secondo luogo, la *gentrification* si è espansa a livello globale, come strategia connessa ai circuiti del capitale globale e della circolazione culturale” (Lees, 2008, p. 3407).

Secondo Smith (2002) il liberismo del diciottesimo secolo di Locke e Adam Smith era fondato su due assunti: il primo, basato sull’idea che il libero esercizio degli interessi individuali avrebbe portato ad una situazione ottimale collettiva, il secondo in ambito del mercato basato sul fatto che la proprietà privata fosse la base dell’interesse individuale ed il libero scambio il sostenitore ottimale di questo interesse. Il liberismo americano del ventesimo secolo enfatizzava invece la compensazione sociale per gli eccessi del mercato e della proprietà privata (Smith 2002). Il neoliberismo, che contraddistingue il ventunesimo secolo, rappresenta un ritorno agli assiomi del liberismo sebbene fomentato non solo dal potere degli stati nazionali ma dal potere statale organizzato ed esercitato a differenti scale geografiche. Questa trasformazione ha portato, secondo Smith, all’alterazione della “geografia delle relazioni sociali, attraverso il ridimensionamento dei processi sociali e delle relazioni che ha creato un nuovo amalgama di scale che rimpiazzano i precedenti concetti di comunità, urbano, regionale, nazionale e globale” (Smith, 2002, pp.429-430). Nel contesto della globalizzazione, secondo l’autore, c’è stato un processo di ridefinizione della scala urbana, in cui: “i processi di *gentrification* sono stati generalizzati come caratteristica centrale di questo nuovo urbanismo” (Smith, 2002, p. 430). L’autore riconosce le cause della globalizzazione nella produzione economica, non nell’espansione dei mercati o nella deregolamentazione degli anni ’80, che sono identificate come risposte al processo. La ridefinizione delle scale nel processo di globalizzazione porta la scala urbana ad aumentare il proprio potere. L’assunto che la globalizzazione derivi da meccanismi di produzione a livello globale porta Smith a definire che ciò che costituisce una *global city* sia la produzione. L’autore,

seguendo questa logica, sottolinea come lo spostamento dei sistemi di produzione dal livello regionale, a quello metropolitano abbia rafforzato il ruolo attivo delle città. Questo “ridimensionamento della produzione verso la scala metropolitana è espressione del cambiamento globale; allo stesso tempo, è alla base del nuovo urbanismo” (Smith, 2002, p. 434). L’autore sottolinea come l’importanza degli stati nazionali nei precedenti periodi si sia ridotta: questi sono ricontestualizzati come attori puramente economici radicati nel mercato e l’urbanismo neoliberale viene inserito come parte integrante di questo ridimensionamento di funzioni, attività, e relazioni in cui “le città stanno rimpiazzando gli stati nazionali nella creazione di identità sociali” (Smith, 2002, p 436).

Una delle dimensioni caratterizzanti del nuovo urbanismo di cui parla Smith è la generalizzazione della *gentrification* come strategia urbana globale. Il fenomeno, descritto da Glass nel 1964 come sporadico, è ora portato avanti come strategia di sviluppo delle aree urbane ed inserito in documenti istituzionali. A questo proposito viene citato il decreto del 1999 del DETR¹⁸, che sottoscrive l’importanza di dare soluzioni pratiche al declino delle città (attraverso la rigenerazione urbana) e definisce il ventunesimo secolo come momento di cambiamento e di un nuovo rinascimento urbano. Per Smith, la rigenerazione urbana diviene la nuova frontiera istituzionalizzata della *gentrification*. L’ambizione della ricostruzione e di dare nuovi volti alle città, negli anni 90, viene massimizzata: non è più un processo a livello di quartiere ma viene portato avanti alla massima scala possibile. Smith nota che a differenza della descrizione di Glass, che sottolineava la presenza del fenomeno in alcuni quartieri di Londra, la strategia si è espansa, divenendo obiettivo delle politiche urbane britanniche. Altra differenza sostanziale riconosciuta dall’autore è negli attori: la *middle-class* per la descrizione del 1964, mentre gli agenti della rigenerazione urbana/*gentrification* sono i governi, le istituzioni, corporazioni o *partenrships* pubblico-private (Smith, 2002).

La *gentrification* viene definita come un processo che si è evoluto “sia verticalmente che orizzontalmente” (Smith, 2002, p. 439). Per evoluzione verticale si intende un progressivo passaggio dalla dimensione metropolitana a città minori, per evoluzione orizzontale si intende la diffusione a livello globale. Il punto fondamentale su cui Smith si concentra è l’evidenziazione della rapidità con cui il fenomeno si sia espanso e sia passato da localmente circoscritto a globalmente condiviso come strategia urbana. Smith riconosce cinque caratteristiche interrelate della generalizzazione del processo di *gentrification*: il ruolo dello stato nel sostegno del processo, l’influsso di capitale globale per interventi alla scala locale, differenti livelli di opposizione al processo nel tempo, dispersione geografica e la generalizzazione dei settori della *gentrification* (Smith, 2002). L’ultimo punto, secondo l’autore, è quello fondamentale per distinguere il processo

¹⁸ UK Department of Environment, Transport, and the Regions

dalle precedenti fasi: mentre fino agli anni '80 questo era caratterizzato da sforzi principalmente capitanati dal settore privato. Le nuove *partnerships* pubblico-private forniscono una nuova forza alla *gentrification*. Ciò che Smith definisce come la “riconquista delle città per le classi medie” (Smith, 2002, p. 443), è un processo non più circoscritto alla creazione di un differente tipo di alloggi ma si è espanso per la trasformazione di intere aree, in cui sono coinvolte: zone residenziali, aree per lo shopping, ristoranti e servizi culturali. Il processo non è più circoscritto ad una sola dimensione ma viene, appunto, generalizzato.

Le caratteristiche della *gentrification* sono differenti in base al luogo, alla geografia: una prima macro-distinzione viene operata da Lees (2008), che individua differenti caratteristiche dei processi di *gentrification* dei paesi del *Global North* e del *Global South* (in via di sviluppo). Nei primi le strategie urbane tendono alla creazione di luoghi attrattivi per residenti sempre più benestanti e per visitatori. Nei secondi la *gentrification* avviene in modi differenti ed è guidata da espansione contemporanea di cambiamenti spaziali ed economici “vecchi e nuovi”: le città vengono modificate attraverso sia l'espansione di grandi industrie di produzione e attività industriali e allo stesso tempo ospitano settori di innovazione.

Nonostante le differenze con cui il processo di *gentrification* viene messo in atto, ciò che è avvenuto con il passare del tempo a livello globale è l'uso strategico della *gentrification* e la sua generalizzazione come modalità di competizione, ridefinendo il processo, in alcuni casi, come “rigenerazione urbana”. Secondo l'autore i governi hanno “reinventato” la *gentrification* definendola rigenerazione ed il processo ha riempito le agende urbane globali dagli anni '90 in poi. L'autore sottolinea fermamente di non voler sottintendere che tutte le forme di rigenerazione urbana siano “cavalli di Troia per la *gentrification*” (Smith, 2002, p. 446). Tuttavia, dal suo punto di vista, la *gentrification* è divenuta un potente intento delle strategie di rigenerazione urbana. Sembra essere “un meccanismo politico particolarmente attraente” (Lees, 2008, p.3449) per un numero sempre crescente di città, sempre più connesso con meccanismi del mercato, con la privatizzazione dei settori pubblici e con la competizione urbana a livello globale. La *gentrification* come strategia urbana globale è “la perfetta espressione del neoliberalismo urbano” (Smith, 2002, p. 446).

1.3.3 Evoluzione del termine e nuovi significati

In questa sezione vengono indagati vari termini connessi con la *gentrification* che trascendono l'idea tradizionale di Glass (1964), il termine viene infatti sempre più frequentemente utilizzato per descrivere fenomeni con caratteristiche differenti. La *gentrification*, secondo Lees (2003), sembra essere mutata così tanto da non poter essere più descritta attraverso le definizioni tradizionali. Come precedentemente detto, al termine *gentrification* furono associati differenti aggettivi ad esempio per definire il reinsediamento delle classi medie nelle aree rurali: *rural*

gentrification, la *gentrification* di “nuova costruzione” (*new-build gentrification*), *cultural-gentrification*, *super-gentrification*, *studentification* e *gentrification* commerciale.

1.3.3.1 Rural gentrification

Il termine *Rural Gentrification* (o *Greenification*) si riferisce alla *gentrification* di aree rurali ed appare nei testi durante gli anni '70 per sottolineare la non esclusività dell'ambito urbano come contesto per la *gentrification*, nonostante la sua forte radicazione in esso. In ambito rurale viene ugualmente studiato il collegamento tra l'insediamento delle nuove classi medie, le trasformazioni socioeconomiche e culturali del paesaggio rurale e la conseguente marginalizzazione ed il processo di *displacement* dei gruppi a basso reddito. Gli approcci allo studio del processo sono generalmente gli stessi utilizzati in ambito urbano. Martin Phillips (1993), in opposizione alle teorie di Rose, vede nella *rural gentrification* una rinascita della famiglia patriarcale. Smith e Phillips (2001) leggono il processo dal punto di vista dei *gentrifiers*: i *rural gentrifiers*, così come i loro omologhi urbani, aspirano ad una distinzione sociale attraverso il rifiuto per la produzione di massa di alloggi in aree suburbane, tipica del dopoguerra. L'importanza nei processi di *rural gentrification* di una forte domanda da parte dei *gentrifiers* per “spazi residenziali green” li porta a coniare quindi il termine *greenification*. Lees (2008) sottolinea come la teoria della *greenification* appaia fortemente connessa con la *consumption-side* avanzata da Ley.

Eliza Darling (2005), nel suo studio del processo di *rural gentrification* in Adirondack state Park (stato di New York), definisce il processo come fortemente assimilabile a quanto avviene in abito urbano secondo la teoria dell'offerta, ma differente nelle specificità locali del *Rent Gap*: “ciò che viene prodotto con la *gentrification* urbana è lo spazio residenziale, mentre ciò che viene prodotto nel processo di *rural/wilderness gentrification* è la dimensione ricreativa della natura” (Darling, 2005, p. 1022). Il processo così descritto intende sottolineare come sia nella *gentrification* urbana che in quella rurale la logica di base sia quella dell'accumulazione di capitale. Anche nell'ambito della *rural gentrification* si può notare come vengano contrapposte teorie basate sui consumi e sull'offerta. Rina Ghose (2004) studiò per la sua tesi di dottorato i processi di *rural gentrification* nell'ovest del Montana. Il suo discorso si concentra maggiormente sul ruolo di attori chiave del processo come gli agenti immobiliari, nell'operato dei quali riconosce “non solo la vendita di abitazioni, ma del *Montana Dream*, del *country style comfort*” (Ghose, 2004, p. 537). In questo caso si indaga la vera e propria costruzione di un mercato inizialmente inesistente, l'innalzamento dei prezzi per le città nei dintorni e la successiva espulsione dei residenti a causa dell'impossibilità di sostenerne l'aumento. In generale gli studi che hanno affrontato la *rural gentrification* dagli anni '70 in poi si sono concentrati sulla vicinanza in termini di cause ed effetti alla controparte urbana, considerandole non come processi divisi e differenti ma coincidenti.

1.3.3.2 *New-build gentrification*

È possibile considerare la *gentrification* come un processo in cui viene meno il *displacement* e in cui il patrimonio edilizio non venga rinnovato o ristrutturato ma ricostruito? La questione è fortemente dibattuta tra vari autori. La *new-build gentrification* appare, nella periodizzazione di Hackworth e Smith (2000) durante la terza ondata, quando ormai il processo di *gentrification* sta dilagando, la società post-industriale si è affermata, le città iniziano a competere globalmente e la deregolamentazione degli anni '80 ha spianato la strada per grandi progetti di riqualificazione urbana di aree degradate o vuoti urbani, quali le ex industrie dismesse. Lees (2008) sottolinea che nonostante la *new-build gentrification* si sia realmente sviluppata durante gli anni '90, sicuramente pone le sue basi nel decennio precedente. Questa distinzione può essere operata definendo il ruolo dello stato: negli anni 80 agiva passivamente principalmente legiferando in modo da sostenere indirettamente i processi mentre durante gli anni 90 diverrà un attore chiave del processo.

Per Smith oramai il concetto si è ampliato: "con *gentrification* non si può più intendere un processo ristretto riguardante le stranezze donchisottesche del mercato immobiliare. Questa è diventata la principale frontiera residenziale di un'impresa molto più ampia: la trasformazione di classe del paesaggio centrale urbano" (Smith, 1996, p. 39). Molti autori sono d'accordo sul riconoscere che alcune forme di sviluppi di nuova costruzione possano essere caratterizzati come *gentrification*, mentre altri credono che questo non sia possibile (Lambert e Boddy 2002). Gli autori più scettici in questo senso sono Lambert e Boddy, i quali si domandano se quanto avvenuto a Bristol o a Londra nello sviluppo dei Docklands sia effettivamente ascrivibile a *gentrification*. Individuano dei parallelismi con il processo, ad esempio varie modificazioni nelle geografie dei quartieri, frange della classe media che "colonizzano altri quartieri" e l'attaccamento a stili di vita differenti (Lees, 2008). Tuttavia, sottolineano la differenza con il concetto "classico" di *gentrification*: in primo luogo la *gentrification* classica è caratterizzata da una "nuova classe media" e non da frange della stessa. In secondo luogo i *classical gentrifiers* acquistano appartamenti esistenti, spesso storici, per ristrutturarli inoltre nel processo i valori delle proprietà aumentano, mentre i residenti tradizionali vengono "scacciati". Davinson e Lees (2005), di contro, definiscono le motivazioni per cui il processo può essere considerato come *gentrification*. Sottolineano, in primo luogo, come il processo sia ugualmente caratterizzato da una dinamica di disinvestimento e reinvestimento di capitale all'interno della città, nonostante il prodotto finale sia costruito da zero. In secondo luogo, notano come coloro che sono attratti da questi investimenti siano parte della *middle class* inoltre il risultato di *displacement* è lo stesso. Nonostante non si tratti di un'espulsione diretta ma di un processo di esclusione per cui attraverso l'innalzamento dei prezzi diviene impossibile per gruppi a basso reddito l'accesso al quartiere. Gli stessi autori, si concentrano anche su motivazioni contrarie per cui il processo potrebbe non essere considerato come *gentrification*. Tali ragioni

sono il mancato coinvolgimento della ristrutturazione di alloggi storici o antichi da parte dei *gentrifiers* o dei pionieri, la carenza di *displacement* e la creazione di un prodotto e di uno stile di vita direttamente generato dallo sviluppatore unicamente per coloro che possono permetterselo. Per Lambert e Boddy la *new build gentrification* dovrebbe essere chiamata piuttosto *reurbanisation*. Un'ulteriore differenza sostanziale, secondo Lees (2008), tra la *classical gentrification* e la *new-build* è riscontrabile nella varietà degli attori che intervengono nella seconda: architetti, developers, stato, agenti immobiliari e agenzie di marketing.

1.3.3.3 Cultural-gentrification

La dimensione culturale della *gentrification* è stata indagata da Ley già dai suoi primi scritti sul tema. I pionieri che caratterizzano le prime fasi del processo sono spesso artisti e appartenenti al mondo culturale. Nel 2003 Ley pubblica "*Artists, Aestheticisation and the Field of Gentrification*": nel paper, egli intende riconsiderare il ruolo "degli artisti come agenti e dell'esteticizzazione come processo nel contribuire a processi di *gentrification*" (p. 2527). Nella seconda ondata di *gentrification* si iniziano a connettere processi di rigenerazione urbana sostenuti da politiche culturali. La creatività e l'arte in generale vengono considerate come promotrici di sviluppo economico. Secondo Annunziata (2007), per comprendere la connessione tra produzione culturale ed economia, bisogna partire dall'assunto che "la produzione di capitale culturale, ha in sé la capacità intrinseca di produrre valore [...] associato ad un desiderato processo di rigenerazione urbana la combinazione *gentrification*-cultura ha assunto un ruolo strategico nelle agende urbane di diverse città in declino" (Annunziata, 2007, p. 80). Secondo Ley la nuova riconfigurazione della società ha visto la trasformazione da "produzione culturale ad economie culturali" (Ley, 2003, p. 2542). La tesi sostenuta da Richard Florida (2002) in "*The rising of the creative class*" è esplicativa del rapporto tra classe creativa, crescita economica e valorizzazione del ruolo delle città. Nel più ampio contesto della globalizzazione e della competizione crescente assieme al crescente ruolo delle città, il riuscire ad attirare la classe creativa significa creare una spirale di crescita e nuove idee che porteranno allo sviluppo economico. Semi, citando la teoria di Florida, sostiene che "l'invocazione di politiche urbane rivolte alla classe creativa, è una richiesta esplicita di *gentrification*" (Semi, 2015, p. 93).

1.3.3.4 Super-gentrification

Lees, Slater, Wyly (2008) introducono il concetto di *super-gentrification* definendolo non solo come un livello ulteriore del processo ma come una nuova forma di *gentrification* che viene attuata in quartieri già precedentemente interessati dal processo. La differenza tra un secondo ciclo di *gentrification* e la *super-gentrification* secondo Lees (2003) si trova nella specificità del luogo dove il processo può avvenire, ovvero solamente in quartieri che si trovano in *global cities*, i quali siano facilmente trasformabili in quartieri generali finanziari globali come ad esempio *The golden*

square mile o *Wall street*. Lees (2003) sottolinea come l'affermarsi della *super-gentrification* confuti la teoria del *Rent Gap* basata sul binomio disinvestimento-reinvestimento, per il fatto che il processo di *gentrification* viene qui attuato su un quartiere già gentrificato per trasformarlo in un luogo ancora più esclusivo e dispendioso. Butler e Lees (2006) studiano ed analizzano il processo nel quartiere di *Barnsbury* a Londra. Secondo gli autori il termine *gentrification* viene utilizzato come una metafora per il ricambio sociale dove una nuova *gentry*, più elitaria e più globalmente connessa, sta arrivando nel quartiere. Questi *super-gentrifiers*, sono professionisti che lavorano nelle nuove industrie finanziarie globali. Il processo analizzato da Butler e Lees (2006) dimostra che le *elites* dei *super-gentrifiers* proiettano un'identità globale nella scala locale del quartiere. Gli autori sostengono che gli stili di vita e i valori di questi gruppi sono differenti da quelli caratteristici delle precedenti ondate di *gentrification*. Sottolineano inoltre come i processi di *super-gentrification* comportino ugualmente *displacement* di alcuni gruppi della *middle class* originaria insediatasi con i precedenti cicli di *gentrification*. Il processo di *super-gentrification* è indicativo del carattere mutevole e dinamico dei processi urbani e della forte connessione di questi con mutamenti a scala più ampia.

1.3.3.5 Studentification

La definizione viene data da Darren P. Smith (2005) attraverso un parallelismo con quella di *gentrification*. Nel suo testo "*Studentification, a gentrification factory?*" (2005), l'autore si occupa della definizione e delle eventuali sovrapposizioni concettuali con la *gentrification* sulla produzione degli *studentifiers*, sostenendo che questi ultimi aprano le porte alla *gentrification*. Per *studentification* si intende un processo economico che determina l'innalzamento o l'inflazione dei prezzi degli immobili in base alla ricettività per studenti e la ristrutturazione del patrimonio immobiliare con un livello decrescente di occupazione da parte dei proprietari. Il processo è anche sociale in quanto un gruppo di precedenti residenti permanenti viene sostituito da gruppi transitori di giovani studenti e appartenenti alle classi medie. Questo ricambio sociale comporta l'adeguamento di pratiche culturali e di consumo per il nuovo target. A livello di contesto fisico, si può notare un iniziale miglioramento, in quanto gli immobili vengono ristrutturati, dopo questa fase però può seguire un peggioramento. Il parallelismo che riconosce Smith tra la *gentrification* e *studentification* sta nel fatto che entrambe siano istigate da agenti istituzionali di "piccola scala" ovvero investitori e proprietari di immobili che riconoscono un'opportunità profittevole. I due processi differiscono per la quantità di capitale investito: la *gentrification* vede l'investimento di ingenti somme di capitale, mentre il processo di *studentification* è attuabile alla piccola scala e con somme minori. Inoltre, mentre nei processi di *gentrification* i residenti attuano delle modifiche sul patrimonio edilizio esistente, questo non accade nel caso degli studenti, i quali come precedentemente detto occupano gli appartamenti solamente per la durata degli studi. Smith sottolinea come i veri *studentifiers* non siano gli studenti bensì i proprietari e gli investitori. Le

agende urbane e nazionali puntano sempre più sull'educazione superiore, incrementando questi processi e favorendoli. Secondo Smith, la poca organizzazione dei governi centrali nel fornire alloggi agli studenti comporta l'inserimento dell'attore privato a sostegno della crescente domanda. Uno dei prerequisiti per cui la *studentification* possa avere luogo è sicuramente la presenza di alloggi che siano divisibili ed economicamente ristrutturabili per poter ospitare degli studenti. Il processo, secondo Smith (2005), è particolare rispetto alla *gentrification* classica in quanto riguarda un gruppo di individui transitorio (gli studenti) in una fase ancora iniziale di vita, non inserito nel mondo del lavoro e con un limitato capitale economico a disposizione. La geografia della *studentification* all'interno di una città è chiaramente legata alla presenza di campus e di università. Smith sottolinea inoltre come spesso molte delle abitazioni per gli studenti si trovino in quartieri precedentemente gentrificati o vicino ad essi. La particolarità del fenomeno di *studentification* è che in alcuni casi "ha come risultato l'emigrazione dei *gentrifiers* precedenti" (Smith, 2005, P.83). Secondo Smith gli studenti possono rappresentare un gruppo di potenziali futuri *gentrifiers* nel momento in cui il loro capitale personale aumenti con l'ingresso nel mondo del lavoro. Il fenomeno è controverso: gli studenti e gli *studentifiers* sono gruppi inizialmente distinti che con il passare del tempo e delle generazioni inizieranno a coincidere. Inoltre, l'alto numero di studenti in un quartiere della città porterà delle trasformazioni a livello di servizi, che contribuiranno ad alimentare un certo stile di vita da riproporre successivamente.

1.3.3.6 *Gentrification commerciale*

Come evidenziano Chatterton e Hollands (2002), due fattori hanno comportato un cambiamento nella governance urbana orientata sempre più all'attrazione di capitale globale in particolare nelle aree centrali urbane: la tendenza al rinnovato ruolo dello spazio urbano come volano dell'economia e come principale motori dello sviluppo e la transizione da una società manifatturiera ad una dei servizi orientata verso attività basate sulla conoscenza e sui consumi della classe media. Le caratteristiche di questo ritorno al centro sono incentrate principalmente sulle attività di consumo piuttosto che di produzione ed in particolare sulla produzione di economie urbane basate sulla cultura e l'intrattenimento. In questo contesto diviene fondamentale il ruolo della *night-time economy* che attraverso bar, pubs, circoli, locali e ristoranti contribuisce all'ammodernamento dell'economia urbana. Diviene di conseguenza fondamentale il ruolo dei giovani e dell'attrazione di queste fasce nell'economia urbana. Featherstone (1991) sostiene che le città siano divenute centri di consumo e di intrattenimento. Secondo Chatterton e Hollands, nonostante la città sia effettivamente divenuta almeno in alcune parti un campo di gioco per le interazioni sociali e per il consumo, questa apparente omologazione porta con sé disuguaglianze interne ed esclusioni a seconda della tipologia di attività presenti e target delle stesse. I luoghi di incontro nelle aree centrali della città, secondo gli autori, possono essere suddivisi in *mainstream*, *residual* e *alternative night-time spaces*. I primi sono di alto livello,

generalmente includono *brand* presenti a livello nazionale ed attirano una clientela agiata; i *residual* sono i luoghi dei tradizionali pubs, taverne, bar e giocano un forte ruolo a livello di comunità, anche se stanno progressivamente scomparendo; gli *alternative* sono luoghi di una cultura più specifica e di nicchia di giovani e sono principalmente organizzati secondo identità che siano legate alla sessualità, allo stile musicale e all'etnia. La tendenza attuale è la predominanza dei *mainstream night-time spaces*, il che comporta l'omologazione dell'offerta e del tipo di consumatore. Nei processi di *gentrification* commerciale i nuovi spazi che vengono creati sono per utenti economicamente, culturalmente e socialmente forti ovvero gruppi che si riconoscono nella propria omogeneità e sono spesso differenti dai residenti del quartiere in cui questo processo si va ad innestare. L'emergere di quartieri, generalmente nel centro città, come luoghi di svago e di intrattenimento implica frequentemente, secondo Bolzoni (2016), l'arrivo di spazi commerciali di alto livello per consumatori molto differenti dagli abitanti iniziali. Questo spesso porta ad un processo di *gentrification commerciale* in quanto i nuovi spazi commerciali rappresentano una trasformazione dello spazio urbano e danno avvio a nuove polarizzazioni e marginalizzazioni economiche e sociali. Secondo l'autrice, deve essere data una significativa importanza al *business* dello svago notturno: bar, pubs, ristoranti. Nonostante la vita notturna sia altamente considerata dalle autorità locali come una risorsa fondamentale per lo sviluppo delle città post-industriali e la riqualificazione di quartieri degradati, la concentrazione spaziale in un quartiere o in un'area della città di questa tipologia di intrattenimento tenderà a trasformare l'area, nelle modalità di uso differenti tra giorno e notte e nella tipologia di *users*.

1.3.4 Valutazioni sulla *gentrification*

La *gentrification* come processo ha aspetti sia negativi che positivi. In questo paragrafo verranno analizzate le principali posizioni che vedono il fenomeno dai due punti di vista esplorando le opinioni di differenti autori.

1.3.4.1 Aspetti positivi

J. P. Byrne (2003) nel saggio "*Two cheers for gentrification*" dichiara la sua opinione in merito al processo di *gentrification* considerandolo come positivo. Le principali posizioni dell'autore sono relative al fatto che nonostante la *gentrification* provochi *displacement* per un certo numero di individui, al contempo il processo permette l'aumento dei residenti di una classe più elevata che possano pagare le tasse e quindi supportare le spese urbane e fornire un contrappeso alle minoranze e alle fasce più deboli in ambito urbano. Secondo l'autore, il processo di *displacement* non è attribuibile alla *gentrification* in sé ma a una carenza dei governi nelle politiche di sostegno immobiliare per le famiglie meno abbienti. La *gentrification* viene valutata come processo migliorativo per le condizioni dell'intera città mentre la carenza nelle politiche di sostegno viene valutata come peggiorativa delle condizioni delle fasce più deboli. La *gentrification* viene inoltre

considerata positiva dall'autore in quanto aumenta le opportunità economiche e lavorative per le fasce deboli. L'aumento della popolazione urbana porterebbe ad un aumento della necessità di lavoratori in ambito municipale e quindi alla creazione di nuovi posti di lavoro. Inoltre, le maggiori entrate fiscali renderebbero necessari aumenti del settore pubblico per quanto riguarda l'occupazione. Il processo viene quindi visto come positivo per l'azione di bilanciamento sociale, economico, occupazionale e fisico all'interno dell'ambito urbano.

Altra tipologia di visione della *gentrification* come processo positivo si osserva nell'uso della stessa nelle politiche pubbliche. L'ideologia di mix sociale portata avanti nelle politiche pubbliche di rinnovamento e rigenerazione utilizza spesso, come sottolinea Lees (2008) analizzando il caso britannico, la *gentrification* come "strumento positivo" (p.4006). L'idea di fondo si basa sul fatto che questo processo possa portare ad un mix sociale benefico e ad una diminuzione o diluizione della povertà all'interno della città. L'autrice cita come caso di utilizzo di *gentrification* come "strumento positivo" in ambito delle politiche pubbliche il programma di rigenerazione *Elephant Links* al *Elephant and Castle* nell'area di Southwark a Londra. Il quartiere negli anni '90 era interessato da un'alta presenza di gruppi a basso reddito e edifici adibiti a *social housing*. Seguendo la logica del mix sociale i due principali complessi di *social housing* presenti nell'area furono demoliti. Il processo portava avanti gli ideali dell'inclusività dichiarando di voler utilizzare parte delle entrate a beneficio dei residenti. A fine progetto solo il 30% della superficie totale dell'edificio centrale del progetto, una torre di quarantadue piani, era adibita ad appartamenti con prezzi calmierati. Il resto fu adibito a cinema, 219 appartamenti in affitto, ristoranti negozi e piazze di mercato. Tuttavia, come sottolinea Rose (2004), in generale la coabitazione tra *gentrification* e *social mix* non è facile. In merito all'effetto del benefico mix sociale portato avanti da questo tipo di politiche, si contrappone l'evidenza di "tettoniche sociali" (Semi, 2015, p 124), definendo con questo termine l'effetto di separazione sociale tra gruppi differenti coabitanti a livello di quartiere. In generale, la vivibilità, la sostenibilità ed il mix sociale, sono utilizzate come retoriche per portare avanti la *gentrification* come una politica pubblica positiva.

La caratteristica emancipatoria dei gruppi di primi pionieri ha secondo Lees (2008) lo stesso carattere ideologico del mix sociale. Le prime ondate di *gentrification* seguivano secondo l'autrice la volontà di emancipazione, di differenziazione di gusti e culture dai primi *gentrifiers*. Lees (2002) etichetta questo tipo di visione della *gentrification* con il nome di *emancipatory city thesis*, in contrasto con la tesi portata avanti da Smith della *revanchist city*. La *gentrification* nell'*emancipatory city thesis* (Lees, 2008) guarda al fenomeno come un processo positivo, che permette l'unione di persone differenti in uno stesso luogo (il centro città) e che crea opportunità per interazioni sociali, tolleranza e diversità culturale. Secondo questa logica, il processo risulta essere positivo sia per i *gentrifiers* sia per coloro che vengono a contatto con questi ultimi e più in generale per il bilanciamento sociale della città. L'autrice cita il lavoro di Caulfield e Ley (1989), i

quali considerano la *gentrification* come una pratica sociale critica e quelli di Castells (1983) e di Rose (1984), rispettivamente riguardo al ruolo della comunità gay e lesbica e al ruolo delle donne e dei *marginal gentrifiers* nel processo di *gentrification*. Questi tipi di lettura del processo da parte dei *gentrifiers* come individui alla ricerca, che si tratti di un differente stile di vita, di emancipazione o di riconoscimento personale, vengono considerati da Lees (2008) come facenti ugualmente parte della *emancipatory city thesis*. Lees (2002) si dimostra tuttavia critica riguardo questo tipo di interpretazione, andando a sottolineare nuovamente il concetto del disinteresse sociale intergruppi coabitanti, che spesso si viene a creare in situazioni di interazione di questo tipo. Considera inoltre che questo tipo di posizione è fortemente basato sull'osservazione del processo dal solo punto di vista dei desideri, della cultura e delle ambizioni dei *gentrifiers*.

1.3.4.2 Aspetti negativi

In risposta alla posizione di Byrne (2003), secondo cui la *gentrification* può essere considerata un processo positivo a livello di quartiere, Powell e Spencer (2003) sostengono la tesi contraria. Secondo gli autori le varie teorie e definizioni del fenomeno non sono state capaci di sottolineare come la *gentrification* comporti distruzione di classe, di minoranze ed alienazione. La *gentrification* vista solamente come un processo di mercato per la ricerca del massimo profitto possibile viene definita una "manipolazione di classi e razze allo scopo di determinare risultati di mercato" (Powell Spencer, 2003, p. 807). L'aspetto peggiore di questo processo è secondo gli autori la distruzione di comunità senza alcun tipo di compensazione. Gli effetti negativi evidenziati sono il *displacement*, l'abbandono, speculazioni ed abusi e conflitti di classe. Lees (2008) rimarca come già Glass nel 1964, volesse dare al termine un'accezione negativa e critica verso quanto stesse accadendo nei quartieri centrali di Londra. La tematica del *displacement* viene citata o affrontata anche da coloro che hanno un approccio meno critico riguardo la *gentrification*, quindi rappresenta un punto nodale della questione. George ed Eunice Grier (1978) forniscono la definizione di *displacement*: il fenomeno avviene quando le famiglie sono costrette a lasciare la propria residenza a causa di condizioni che interessano gli appartamenti o l'immediato intorno. Se le condizioni non possono essere controllate o prevenute dalle capacità della famiglia residente, se si verificano nonostante le condizioni di occupazione imposte alle famiglie siano state precedentemente soddisfatte o se rendono impossibile la vita delle famiglie all'interno dell'edificio, allora si ha *displacement*. Secondo Marcuse (1985) la definizione dei Grier individua la forma diretta di *displacement*. Tuttavia, questa definizione può essere allargata aggiungendo altre due forme: *exclusionary displacement* e *pressure displacement*. Le tre tipologie di *displacement* secondo Marcuse (1985) sono:

- *Displacement* diretto: può essere di tipo *fisico* quando i proprietari prendono misure che non permettono la vivibilità dell'edificio (ad esempio viene fatto staccare il riscaldamento) o *economico* quando i proprietari alzano i prezzi degli

affitti oltre le possibilità di pagamento dei residenti. Questa tipologia è secondo Marcuse la più facilmente misurabile, calcolando il totale delle unità abitative che vengono abbandonate. Il *displacement* diretto può anche essere a catena se a lo spostamento diretto di inquilini precedenti agli ultimi avviene per le stesse motivazioni fisiche o economiche precedentemente citate. Questa tipologia di displacement permette di comprendere come il fenomeno possa avvenire in fasi;

- *Exclusionary displacement*: nel momento in cui una famiglia lascia volontariamente la propria casa e questa viene gentrificata o abbandonata, viene impedito ad un'altra famiglia simile di entrarvi. Il numero di case disponibili sul mercato per la seconda famiglia si riduce. I processi di *gentrification* rendono la zona progressivamente inaccessibile per una determinata tipologia di famiglia, che viene esclusa dal mercato immobiliare in quell'area;
- *Pressure displacement*: avviene quando altre famiglie non direttamente interessate dai precedenti tipi di *displacement* citati, decidono di spostarsi a causa dei cambiamenti nel quartiere, dello spostamento imposto a familiari o amici, dei cambiamenti della tipologia di attività commerciali o dei cambiamenti nei servizi di trasporto che modificano l'accessibilità.

La quantificazione del fenomeno è particolarmente complessa. Atkinson (2000) ha definito il tentativo come una prova di misurazione dell'invisibile. Secondo Lees (2008), in un contesto neoliberalista in cui le politiche sono costruite su evidenze quantitative, l'impossibilità di misurare il *displacement* significa impossibilità di definire politiche per contenerlo.

Alcuni studi, come quello di Freeman e Braconi (2004) basato sulla raccolta di dati triennale del *New York City Department Of Housing Preservation And Development*, hanno avuto come esito una percentuale di probabilità di displacement, per famiglie a basso reddito, limitata a meno del 19%. Molti residenti, secondo lo studio, avrebbero preso la decisione di non spostarsi dal quartiere a causa della volontà di rimanere nelle proprie abitazioni nonostante gli affitti si fossero alzati, per poter usufruire dei servizi resi migliori dal processo di *gentrification*. In questo modo, indirettamente, essi hanno espresso la positività del processo. Marcuse (2005) a proposito, fa notare che le famiglie che non si sono spostate sono state impossibilitate dall'assenza di alternative sul mercato ad un prezzo per loro accessibile.

Secondo Atkinson (2004), sia che il *displacement* sia coinvolto o meno, la *gentrification* viene vista come un processo fortemente negativo.

In opposizione alle *emancipatory thesis*, che considerava i processi di *gentrification* come movimenti di emancipazione di alcuni gruppi o classi, Neil Smith (1996) si basa sull'evidenza di quanto accaduto a New York e propone la visione del processo come un nuovo revanscismo,

ovvero una rivendicazione del possesso della città contro la popolazione più povera. Secondo Smith questa riaffermazione dei diritti sulla città è tipica del nuovo urbanismo di cui la *gentrification* diviene l'espressione e la strategia spaziale principale. Lees (2008) sottolinea come nell'ottica del neoliberismo urbano e della competizione globale, più le città cercano di rendersi attrattive per lo stile di vita, per gli investitori, per i servizi e la loro comunità creativa, più vengono imposte penalità per le categorie che non contribuiscono a questo tipo di visione. Wyly e Hammel (2005) hanno classificato le città in base alle ingiustizie sui più poveri e sui senz'atutto cercando le connessioni tra le politiche messe in atto contro questi gruppi e la parallela costruzione di scenari urbani di pregio nelle aree gentrificate. Lees (2008) nota come nella classificazione San Francisco e Seattle appaiano tra le città con le più forti politiche contro fasce di popolazione marginali ed allo stesso tempo come seconda e terza città del *creativity index* di Florida¹⁹. L'idea della diffusione della città revanscista a livello globale è fortemente dibattuta: il processo evidenziato da Smith è legato fortemente al mondo americano, ma alcuni autori si sono occupati di comprendere se altre città potessero essere così etichettate.

1.3.4.3 Sintesi delle valutazioni

In sintesi, la *gentrification* viene promossa positivamente da coloro che portano avanti politiche pubbliche basate sul social mix e bilanciamento sociale urbano e vedono "i pionieri" come gruppi che ricercano diversità socioculturale vedendo nella città il luogo per la propria emancipazione. Al contrario, gli effetti negativi si concentrano sulle tematiche del *displacement* diretto o indiretto, sulle lotte di classe e sui fenomeni di revanscismo interni alle aree urbane. La *gentrification* come processo potrebbe, come suggeriscono Atkinson e Bridge (2005), avere effetti positivi all'interno di una città la quale deve però essere caratterizzata da un forte regime/politiche di *welfare* urbano.

¹⁹ Il *creativity index* è un indice che classifica le città per la presenza di una "classe creativa". L'indice è calcolato analizzando diversi indicatori relativi al talento (numero di artisti, numero di laureati), alla tecnologia (numero di brevetti, imprese hi-tech) e alla tolleranza (presenza rilevante di minoranze, omosessuali, etc.).

Capitolo 2: Metodologia

La ricerca è incentrata sulla lettura attraverso un'analisi quantitativa dei processi di *gentrification* avvenuti a Torino nei quartieri del Quadrilatero e di San Salvario. Il lavoro è stato organizzato in differenti fasi. Si è partiti dallo studio della letteratura sul tema con il duplice obiettivo di comprendere appieno il fenomeno e la sua evoluzione nel tempo e definire gli indicatori utili alla visualizzazione del processo stesso. Successivamente, il focus è stato incentrato sullo studio delle dinamiche di trasformazione che hanno interessato la città di Torino e i quartieri in analisi. Si è poi proceduto all'elaborazione e all'analisi dei dati precedentemente selezionati sia a livello cittadino che a livello locale relativi ai due quartieri oggetto di studio. In ultimo, si sono contestualizzati i dati rispetto alle trasformazioni più ampie in cui i processi sono inseriti. Alla luce di quanto emerso, è stato possibile avanzare alcune riflessioni sulle caratteristiche specifiche della *gentrification* nei contesti studiati, sulle loro differenze e sui possibili sviluppi futuri che questa potrebbe avere.

Questa sezione ripercorre e descrive in dettaglio i passaggi fondamentali del lavoro svolto.

2.1 Analisi della letteratura

La comprensione della tematica e dei principali contributi teorici è stata di fondamentale importanza per lo sviluppo di questa tesi. In un primo momento ci si è concentrati sulla definizione delle caratteristiche del processo di *gentrification* e sono state poi analizzate e riportate le teorie principali che dagli anni '60 ad oggi hanno alimentato il dibattito. In particolare si è partiti dalla prima comparsa del termine utilizzato dalla sociologa Ruth Glass nel 1964, che fornisce una prima descrizione del fenomeno. Successivamente si è passati al dibattito che durante gli anni '80 è stato principalmente incentrato sulle cause di innesco del processo. I teorici in questo periodo si sono suddivisi in due posizioni contrapposte: *consumption* e *production*. L'approccio socioculturale *consumption side* in particolare affonda le proprie radici nella teoria di Daniel Bell (1973) che riconosce una trasformazione della società (la cosiddetta tesi post-industriale). Le teorie di Ley che fanno capo all'approccio *consumption side* leggono il fenomeno come causato da scelte individuali della *new class* che si sta formando. Le teorie di Smith, principale teorico del *production side*, leggono invece il fenomeno come causato da interessi economici. Le due posizioni vengono successivamente unificate da Hamnett nel 1991, il quale riconosce l'inscindibilità delle due componenti (*production e consumption*) nel causare il processo. I contributi sul tema a partire dagli anni 2000 si sono concentrati principalmente sullo studio delle trasformazioni della *gentrification*, ormai riconosciuta a livello internazionale, e sulle motivazioni dell'espansione geografica del fenomeno e del crescente ruolo dell'attore pubblico come promotore del processo. In ultimo, si sono considerate le evoluzioni del termine e le ulteriori trasformazioni, che seppur

distanti dalle caratteristiche individuate dal modello classico, vengono ad oggi considerate come *gentrification*.

2.2 Selezione degli indicatori

La visualizzazione del processo di *gentrification* e delle sue caratteristiche attraverso l'analisi quantitativa di indicatori su due quartieri a confronto ha presupposto, in primo luogo, l'identificazione dei dati la cui variazione fosse connessa ed esplicativa del processo stesso. Atkinson e Wulff (2009) fanno presente come debba esistere una dipendenza tra la teoria e la teorizzazione del processo di *gentrification* e gli indicatori che verranno utilizzati per la rappresentazione. La complessità del processo e la multidimensionalità deve essere ben rappresentata nella scelta dei dati da analizzare. A questo proposito gli indicatori selezionati sono stati scelti in base alle principali teorie analizzate nel capitolo introduttivo.

Procedendo nell'ordine cronologico e tematico del primo capitolo si esplicheranno le correlazioni con le principali teorie che hanno portato alla definizione dei dati da analizzare per la comprensione e la visualizzazione del processo.

Il modello classico teorizzato da Glass vede la *gentrification* come un fenomeno urbano che avviene a scala di quartiere, generalmente prossimo all'area centrale della città e in una situazione di degrado, in cui progressivamente si nota una trasformazione del tessuto sociale. In particolare, il processo è tangibile attraverso un ricambio di popolazione (*displacement*) che passa dall'essere composta da fasce perlopiù meno abbienti ad una prevalenza o un aumento di popolazione afferente alle classi medie. Questo mutamento sociale passa attraverso la trasformazione fisica del patrimonio edilizio, modificato secondo i gusti della nuova classe ed ha come conseguenza un innalzamento dei prezzi delle abitazioni e quindi una trasformazione del valore immobiliare dell'area. Il processo è spontaneo e non indotto. Il modello classico è stato utile pertanto, alla definizione delle macro-tematiche da analizzare: la *gentrification* infatti presuppone delle variazioni in ambito: sociale, economico, fisico- edilizio.

A livello di cambiamento della composizione sociale del quartiere Glass fa riferimento alla *middle class*, senza specificarne le caratteristiche. Le teorie successive punteranno proprio sulla comprensione delle motivazioni del rinnovato interesse per le aree centrali della città e la definizione dei soggetti costitutivi di questa classe. Nel 1973 Daniel Bell con la tesi post-industriale fornisce le basi per le successive teorie riguardo le cause della *gentrification* e la definizione dei soggetti principali. La *middle class* è in realtà una *new middle class*, che si sta formando a causa del passaggio ad una società post-industriale. Questa trasformazione della società in generale si manifesta attraverso quattro principali cambiamenti tra cui: la trasformazione da un'economia manifatturiera ad una dei servizi (il che presuppone un aumento della popolazione occupata nel settore terziario più che nel secondario) ed una conseguente specializzazione in ambito delle

professioni lavorative, dei livelli di istruzione della popolazione e di una neonata cultura del consumo. Pertanto, gli indicatori considerati come “sintomatici” del cambiamento sociale si sono concentrati soprattutto sulle posizioni lavorative, sul livello di istruzione e sul settore di occupazione prevalente. Di fondamentale importanza per la definizione del cambiamento è anche la valutazione delle variazioni dei livelli di reddito dei residenti. Chiaramente un mutamento della popolazione del quartiere basato sul progressivo aumento di residenti con reddito medio-alto porterebbe alla luce la presenza di un progressivo innalzamento del livello economico e della classe sociale di appartenenza.

Glass inoltre sottolinea come un ulteriore cambiamento nella modalità di abitare il quartiere sia nel titolo di godimento dell’abitazione: gli immobili dei quartieri londinesi gentrificati di cui parla l’autrice erano infatti prevalentemente occupati in locazione dalla *working class*. La *middle class* inizia invece ad essere proprietaria degli immobili che riammodernizza. Pertanto, un altro indicatore significativo di *gentrification* sarà la variazione del numero degli immobili in affitto e in proprietà.

A seguito della tesi post-industriale (che, come detto, spiega le cause dell’emergere della nuova classe media) le teorie successive soprattutto afferenti al *consumption side approach* tendono a spiegare il processo di *gentrification* come la trasformazione dello spazio urbano per le esigenze ed i gusti della nuova classe media la quale cerca, attraverso il consumo di beni, di luoghi e di spazi della città, di affermare la propria posizione diversificandosi ed allontanandosi dalle precedenti culture per creare la propria. Da alcuni autori come Rose (1984) questo rinnovato interesse per le aree centrali della città viene visto non tanto come la soddisfazione del proprio gusto, quanto come la risposta al cambiamento della struttura occupazionale e al soddisfacimento di esigenze funzionali di vicinanza con i posti di lavoro (quindi di scelta funzionale piuttosto che estetica o di stile di vita). In particolare l’autrice vede nella caduta della famiglia patriarcale, connessa con l’avvento della società post-industriale, una delle cause del processo di *gentrification* in cui i *marginal gentrifiers* come donne single o coppie lavoratrici rappresentano i principali fattori di innesco del processo. Gli studi di Ley (1986), massimo esponente del *consumption side approach*, condividono e sottolineano la tendenza della nuova classe a forme di individualismo e contro-culturali che portano alla disgregazione dell’istituzione familiare tradizionale, avvicinandosi a nuove forme e stili di vita. Pertanto, gli indicatori connessi con il processo dovranno prendere in considerazione la variazione della struttura delle famiglie.

Il fenomeno della *gentrification* vede progressivamente il quartiere tendere ad un’omologazione della popolazione residente. Pertanto, si prenderà in considerazione la variazione del numero di stranieri per verificare questa tendenza alla diminuzione della diversità nell’area.

Il passaggio dalla società industriale a quella post-industriale e l’emergenza della nuova classe media portatrice e generatrice di nuove tipologie di consumi è centrale nella visione socioculturale sostenuta da Ley (1986). Lo studio del processo di *gentrification*, pertanto, non

potrà non considerare le attività connesse ai consumi che si inseriscono nei quartieri in analisi. In particolare, i recenti studi di Bolzoni (2014, 2016) e di Chatterton e Hollands (2002) pongono l'accento sull'importanza nel processo di *gentrification* dei consumi legati alla vita notturna che avvengono in luoghi come locali, pubs, bar e ristoranti. Per Bolzoni (2016) gli spazi di consumo non si identificano solamente come luoghi in cui soddisfare i propri bisogni ma la scelta di un determinato bar o ristorante supporta la posizione sociale e l'identità del proprio consumatore. Pertanto, la comprensione della struttura commerciale di un quartiere e la trasformazione della stessa nel tempo può fornire elementi interessanti soprattutto riguardo la tipologia di *gentrifiers* che questo attrae. Gli indicatori utili a questo scopo sono legati alle attività commerciali, la tipologia di attività ed il numero di attività aperte nell'area classificate per settore merceologico di appartenenza.

A contrapporsi all'approccio socioculturale nella spiegazione delle cause della *gentrification* saranno i teorici della geografia urbana critica. In particolare, Neil Smith (1996) propone una visione in cui non sono i consumi della nuova classe media e l'approccio individuale a generare un cambiamento della struttura urbana. È invece la *gentrification*, e con essa i valori della *new class*, che è fondata sulla produzione dei valori stessi. Il processo per Smith è in realtà basato sull'influsso di capitale in aree profittevoli (ovvero i centri città degradati) da parte di promotori immobiliari che vedono il massimo profitto con il minimo investimento. La *gentrification* diviene quindi l'effetto dello spostamento di capitale in alcune zone della città in cui la domanda viene creata fundamentalmente attraverso la produzione dell'offerta. Questa teoria trasla la discussione dal piano della scelta individuale al piano politico ed economico. Il *production side approach* si concentra sulle condizioni economiche dell'area identificando il *Rent Gap* come condizione necessaria e sufficiente perché il processo di *gentrification* abbia inizio. Come precedentemente illustrato, Hamnett (1991) dimostra l'inscindibilità delle due teorie. Un'analisi di tipo quantitativo dovrebbe quindi concentrarsi sia su cambiamenti nella struttura sociale del quartiere nel corso del tempo, sia su cambiamenti economici e pattern di consumo. Le teorie del *Rent Gap* e delle fasi di disinvestimento, degrado e reinvestimento delle aree centrali pongono al centro del dibattito l'importanza per la comprensione del processo delle caratteristiche della trasformazione, degli attori in gioco, delle politiche messe in atto nei quartieri gentrificati, dei valori immobiliari e delle loro variazioni nel tempo. Ciò che dà avvio alla *gentrification* e che va quindi compreso sono le forme di azione sul quartiere di operatori immobiliari e le differenze di valore che si vanno a creare sull'area. Gli indicatori fondamentali a questo scopo riguardano appunto le variazioni dei valori immobiliari, le politiche pubbliche e private per la rivalutazione del quartiere ed il ruolo che i vari attori assumono nel processo.

Caratteristica fondamentale associata al processo di *gentrification* è il *displacement*. Il modello classico di Glass era fortemente imperniato sul fenomeno come esternalità negativa del processo.

Nonostante la sua misurazione venga definita da Atkinson (2000) come tentativo di misurare l'impossibile, Marcuse (1985) fa presente come non esista solamente una tipologia di *displacement*, ovvero quello diretto. Questo viene invece causato da differenti condizioni. Gli indicatori che forniranno maggiori indicazioni per poter ipotizzare la presenza o meno del fenomeno saranno legati alle trasformazioni sociali ed economiche nel quartiere a cui sono legate le forme di displacement indiretto: *exclusionary o pressure displacement*. Secondo Yeom, Mikelbank (2019) e Marcuse (1985), il fenomeno è accompagnato dalla crescita di indicatori demografici e socioeconomici quali il livello di educazione scolastica, la popolazione giovane, le famiglie senza figli ed il numero di single. Questi cambiamenti a livello di quartiere renderebbero la zona progressivamente inaccessibile a determinate fasce di popolazione.

La comprensione del processo di *gentrification* verrà affidata agli indicatori elencati di seguito e alle loro variazioni nel corso del tempo:

- indicatori sociodemografici:
 - numero di residenti;
 - composizione delle famiglie per numero di componenti;
 - numero delle famiglie in affitto;
 - numero delle famiglie in alloggio di proprietà;
 - età dei residenti;
 - grado di istruzione dei residenti;
 - settore di occupazione prevalente;
 - numero di occupati/disoccupati;
 - tipo di posizioni lavorative;
 - numero di stranieri;
- indicatori economico-commerciali:
 - valori immobiliari;
 - tipologia di commercio nell'area;
 - numero e tipologia di locali aperti.

Per poter definire un quadro generale delle trasformazioni e dei processi a livello più ampio, si farà chiaramente uso anche della letteratura e di altre fonti relative ai quartieri in esame. Pur non essendo indicatori numerici, si è data quindi notevole importanza ai seguenti aspetti:

- Quali attori sono stati coinvolti nel processo?
- Come si è dato l'avvio al processo?
- Attraverso quali strumenti urbanistici o politiche?
- In quali strumenti di pianificazione locale e attraverso quali interventi e progetti viene inserita la trasformazione?

Vista la difficoltà nel quantificare il *displacement* tale dato verrà solamente stimato facendo riferimento alle quattro tipologie definite da Marcuse (1985) ed attraverso la letteratura sull'area.

2.3 Reperimento, elaborazione ed analisi dei dati

Per la misurazione di un processo di *gentrification* si distinguono due approcci fondamentali: qualitativo e quantitativo (Barton, 2014). L'approccio quantitativo, di interesse per questa tesi, utilizza solitamente una strategia di soglia in cui i quartieri sono definiti *gentrificabili* se presentano determinate caratteristiche all'inizio del periodo di analisi e *gentrificati* se presentano una variazione di queste in un periodo successivo (Yeom, Mikelbank, 2019).

La *gentrification* fondamentale si identifica con una trasformazione che interessa l'ambito sociale, economico e fisico di un quartiere. Trattandosi di un processo di trasformazione, i dati sono stati analizzati calcolando le variazioni percentuali sui periodi 1991-2001 e 2001-2011. La scelta dei periodi in questione è stata determinata dal fatto che le trasformazioni sui quartieri siano avvenute a cavallo degli anni '90 per il Quadrilatero e a cavallo degli anni 2000 per San Salvario.

I dati sono stati reperiti da differenti tipi di fonti. In particolare, i dati riferiti al contesto sociodemografico (popolazione residente, fasce di età, composizione e numero di famiglie, grado di istruzione, settore e grado di occupazione, numero di stranieri, titolo di godimento delle abitazioni) sono stati estrapolati dal tredicesimo, quattordicesimo e quindicesimo censimento della popolazione e delle abitazioni ISTAT (riferiti rispettivamente agli anni 1991, 2001 e 2011). I dati economici, in particolare i valori immobiliari relativi agli anni dal 2008 al 2018, sono stati reperiti dall'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino (OICT), uno strumento a servizio di enti pubblici e operatori privati frutto della collaborazione tra il Politecnico di Torino, il Comune di Torino e la Camera di commercio, agricoltura e artigianato di Torino. I dati riferiti al settore commerciale (aperture di attività commerciali dal 1975 al 2016) sono tratti dall'Osservatorio RETAIL FULL del Politecnico di Torino.

Il passo successivo è consistito nell'elaborare i dati al fine di renderli confrontabili tra loro. Innanzitutto è stato necessario riaggregarne alcuni per ottenere un dato confrontabile in tutti e tre i censimenti. Nell'elaborare ogni censimento, l'ISTAT infatti in alcuni casi aggrega diversamente le informazioni in suo possesso. Tutti i dati rilevanti per la visualizzazione del processo di *gentrification* sono confluiti in un grande foglio di calcolo. Le variazioni percentuali dei dati negli intervalli temporali descritti sono state calcolate sia a livello di intero quartiere sia a livello di sezione di censimento. Le variazioni, di per sé, non risultano significative se non vengono confrontate con un dato medio. Per questo motivo, ogni dato a livello di quartiere è stato rapportato alla variazione percentuale dell'intera città di Torino, che ha rappresentato il termine di confronto per determinare eventuali scostamenti registrati al Quadrilatero o a San Salvario

rispetto alle dinamiche generali della città: proprio tali differenze potrebbero essere sintomatiche dei processi di *gentrification*.

I dati spazializzati per sezioni di censimento, a differenza di quelli aggregati per l'intero quartiere in analisi, sono invece utili a cogliere e comprendere dinamiche specifiche avvenute a livello di isolato.

Lo stesso procedimento di confronto con il dato di variazione di Torino è stato anche adottato nell'analizzare le variazioni percentuali tra gli anni 1991-2001 e 2001-2011, classificate a livello di sezione di censimento centrando la classe "neutra" in base al valore di variazione di Torino. In questo modo, divengono facilmente riconoscibili quelle aree in cui il dato risulti in controtendenza. Questo passaggio è stato fondamentale per identificare le sezioni di censimento maggiormente interessate dalla trasformazione o dinamiche non identificabili dal dato generale. Tutte le elaborazioni grafiche e le classificazioni sono state effettuate attraverso il software ArcGIS.

2.4 Confronto dei risultati

Il confronto dei risultati ottenuti dall'analisi dati e il confronto tra i due processi di trasformazione ha permesso di "tornare" alla letteratura cercando assonanze e dissonanze dei casi studio con le principali teorie e di comprendere le principali differenze tra i due processi. In particolare, si è cercato di associare ogni caso studio al modello classico, alla teoria del *Rent Gap* ed alle nuove forme di *gentrification*. La stessa metodologia di analisi su due livelli (generale e particolare) è stata utilizzata per il confronto dei casi studio. Questa volta il procedimento è stato inverso: si sono confrontati dapprima i risultati ottenuti dall'analisi dati (particolare) utile ad una prima caratterizzazione del processo in base agli effetti della trasformazione e successivamente si sono confrontati i processi (generale) comprensivi degli elementi non quantificabili. La messa a sistema di risultati quantificabili e la conoscenza delle politiche e azioni che hanno innescato la trasformazione nei due quartieri ha permesso di portare avanti alcune riflessioni sul metodo utilizzato, sui casi studio e sul fenomeno della *gentrification* in generale.

Capitolo 3: Torino, verso una città post-industriale

In questo capitolo si ripercorrerà brevemente la storia di Torino facendo riferimento al processo di trasformazione che la città ha dovuto affrontare a partire dagli anni '70 per slegarsi dal proprio passato fortemente industriale.

La città di Torino lungo tutto il corso della propria storia si è confrontata con periodi di crisi e di ricostituzione della propria identità (Caruso 2019). Dal 1950 la città ha avuto un ruolo chiave per il processo di industrializzazione italiano in particolare grazie alla presenza della FIAT tanto da essere definita una *one company town*. Fino agli anni '70, inizio della crisi del sistema fordista, l'identità urbana è stata fortemente legata alla presenza della FIAT. La crisi ha comportato la necessità di ripensare e ristrutturare l'economia e le modalità di sviluppo urbano. In questo senso la si può prendere come modello per aver saputo affrontare la transizione post-industriale puntando sul policentrismo, sull'economia della cultura, della conoscenza e sulla competitività.

L'evoluzione verso il processo di industrializzazione fu un passaggio lento fino alla Prima Guerra Mondiale, successivamente accelerato dalla crescita della FIAT. Tuttavia, Vanolo (2015) sottolinea come l'idea della *one-company town* sia parzialmente scorretta per il caso torinese: la specializzazione economica di Torino non è infatti riducibile solamente all'industria manifatturiera automobilistica. Bagnasco (1986) ricorda come l'area fosse specializzata in vari settori della produzione: macchine per ufficio e per l'elaborazione dei dati, produzione di gomma e materiali plastici, prodotti metallici, materiali elettronici. Tuttavia, la forte presenza dell'azienda sul territorio e la sua influenza sulla crescita demografica e fisica hanno prodotto una sorta di relazione simbiotica tra l'industria e lo spazio urbano (Vanolo 2015). Dal XX secolo la storia della città divenne effettivamente connessa con la storia della FIAT.

3.1 La città Fordista e la sua crisi

Nel periodo maggiormente florido per l'Italia, gli anni '50-'60 del *boom* economico, la trasformazione della città di Torino viene supportata dalla stesura del nuovo piano regolatore il quale si presenta come uno strumento che "asseconda e naturalizza i processi di espansione" (De Rossi A., Durbiano G. 2006, p. 8). L'immagine portata avanti dal piano regolatore per Torino di Rigotti del 1956 viene definita della "grande mano" (De Rossi A., Durbiano G. 2006, p. 17), modello spaziale di crescita radiocentrica tipicamente Fordista e basato sulla coevoluzione di città e fabbrica, che vede nell'espansione verso l'esterno lungo gli assi infrastrutturali la base per lo sviluppo. Questo modello accompagnerà l'espansione di Torino fino agli anni '70. Nel periodo del *boom*, la crescita demografica della città è stata principalmente sostenuta dai flussi migratori provenienti dall'est e dal sud Italia (Vanolo 2015). La crescita a livello di popolazione che ha caratterizzato questa fase (la popolazione è raddoppiata tra il 1950 e il 1971) ha portato con sé problematiche legate alla presenza di abitazioni, parzialmente risolte attraverso la gestione dei

flussi di nuovi residenti attraverso il mercato privato. In questo periodo si può dire che lo sviluppo di nuove aree residenziali sia stato fortemente connesso alla localizzazione degli stabilimenti di produzione in aree perciò periferiche. La forte dinamica di crescita della popolazione ha avuto come risultato una conseguente urbanizzazione rapida e caotica (Caruso 2019). Inoltre, questo modello di integrazione all'interno della città di spazi di produzione e di residenza ha favorito, come sottolinea Governa (2009), la creazione di una struttura sociale fortemente sbilanciata caratterizzata da una netta divisione tra la borghesia industriale (residente prevalentemente nell'area est della città) e l'ingente numero di popolazione facente parte della classe lavoratrice, principalmente collocata in aree periferiche e lungo gli assi ferroviari (lungo la direttrice nord-est sud-ovest). Si sottolinea inoltre, come le aree di urbanizzazione della classe lavoratrice fossero sostanzialmente carenti dal punto di vista di qualità abitativa e di spazio pubblico (Caruso 2019). Risulta chiaro come la regolazione del modello fordista si fosse estesa dall'ambito produttivo all'intero assetto urbano. Gli anni '60 sono inoltre contraddistinti dall'intervento statale per la risoluzione di problematiche sociali. La guida del governo nazionale da parte del centro-sinistra (Fanfani) durante gli anni '60, permise l'introduzione di alcuni strumenti di riequilibrio sociale come la legge 167/62 che introduce piani per l'edilizia economica e popolare e la legge 765/67 conosciuta come "Legge Ponte". L'attenzione viene quindi posta alla progettazione del riequilibrio delle dinamiche.

Come nelle altre città industriali basate su una mono-industria, la crisi del sistema fordista a partire dal 1970 ebbe conseguenze drammatiche. Risulta chiaro come la presenza del legame simbiotico di unione tra la fabbrica e Torino comportasse una crisi generalizzata, tanto nell'economia quanto nella struttura e nell'immagine della città stessa. La FIAT iniziò un processo di "ristrutturazione" attraverso lo spostamento dei principali impianti verso il sud Italia, l'America latina e l'Europa dell'est. Tuttavia, il declino della fabbrica influenzò fortemente il territorio. La città divenne più complessa e così i problemi sociali connessi. Secondo Governa (2009) i tagli del numero dei posti di lavoro nel settore manifatturiero e l'incremento in quello dei servizi secondo la logica post-industriale aprirono la strada a differenti forme di malessere sociale, marginalità e povertà derivanti dalla crescente disoccupazione e dal numero inadeguato di popolazione con un elevato grado di istruzione e di specializzazione in ambito lavorativo (con basse possibilità di affrontare la transizione economica). Come sottolineano Vanolo (2015) e Caruso (2019), la crescita della popolazione si arrestò, il tasso di occupazione calò bruscamente assieme al tasso di immigrazione. Sostanzialmente, quelle che furono in passato le principali fonti di crescita e sviluppo della città industriale si trasformarono in problematiche e fattori di disuguaglianza economica e sociale. Allo stesso tempo si ebbe un'inversione di tendenza nell'urbanizzazione e si registrarono forti movimenti verso le aree suburbane della città. La città iniziò a perdere popolazione mentre si registrano aumenti a favore dell'area metropolitana. Questo incremento di

popolazione registrato nei comuni esterni non sembra riconducibile solo ad una “crescita dell’area per corone” (Corrado 2007, p.14), determinato dalla crescita delle fabbriche nelle aree esterne alla città, ma viene confermata l’ipotesi che questo fenomeno di suburbanizzazione sia prevalentemente portato avanti da fasce di popolazione medio-alte nella ricerca di aree residenziali qualitative a livello abitativo ed ambientale.

Dall’inizio della crisi fu chiaro come fosse necessario un cambio di rotta su tutti i fronti. A partire dagli anni ’80 fondazioni culturali e attori locali iniziarono a delineare degli scenari di sviluppo differenti per la città, sempre meno connessi con la mono-specializzazione nel settore della produzione automobilistica. Il processo di costruzione della strategia per risollevare l’economia cittadina e diversificarla attraverso l’implementazione di settori differenti da quello manifatturiero fu piuttosto lungo. Si dovrà attendere fino agli inizi degli anni ’90 per la determinazione di una svolta. Durante gli anni ’80, nel tentativo di pianificare per la collettività, viene proposto un progetto preliminare per il nuovo piano regolatore basato sui seguenti obiettivi: “la diffusione della centralità; la rottura del monopolio delle aree centrali; la qualificazione dell’ambiente urbano; l’offerta di case a basso prezzo, in primo luogo del centro; l’acquisizione di aree anche in collina per l’uso collettivo di boschi e dei parchi per la rigenerazione dell’ambiente” (Radicioni 1988, p. 71). Si tentava di favorire il riequilibrio tra l’area centrale e le aree periferiche, prevedendo un’espansione ad ovest. Il progetto tuttavia, non venne mai definitivamente approvato, come ricorda il comitato Rota (2009), a causa dell’opporci di parte dell’ambiente politico ed economico. Come sottolineano De Rossi e Durbiano (2006) l’immagine che predomina in questi anni per la progettazione del riequilibrio è quella della “rete”: nel maggio 1982 viene presentata la carta delle nuove linee di trasporto pubblico. Il principio è di favorire una maggiore accessibilità e possibilità di spostamento per i cittadini. Tuttavia, la trasformazione che sta avvenendo all’interno della struttura della fabbrica e della città all’inizio degli anni ’80, inverte la tendenza di crescita ipotizzata dal piano, che identificandosi come strumento di regolazione a priori non è adatto a governare la situazione mutevole in atto. Si chiude quindi il periodo della pianificazione che tentava di “governare gli squilibri” (De Rossi; Durbiano 2006).

3.2 La nuova immagine della città, gli anni ’90.

Verso la metà degli anni ’80 iniziano ad essere promossi progetti e differenti visioni per il futuro della città e dei modelli di sviluppo. Tuttavia, si inizia a perdere la connessione con il modello di regolazione generale rappresentato dal piano per andare incontro ad una logica di trasformazione basata su interventi puntuali e progetti. De Rossi e Durbiano (2006) sottolineano come l’unico progetto ipotizzato nel 1985 per la città che esulasse dall’essere una trasformazione puntuale e a sé stante fosse la proposta della famiglia Agnelli di creare un triangolo tecnologico tra Torino Ivrea e Novara: “*TecnoCity*”, prima immagine spaziale di riferimento in cui Torino appare parte di un sistema e non polo accentratore del sistema stesso. La proposta era basata sulla diffusione sul

territorio di imprese tecnologiche attraverso “la messa in rete e il potenziamento delle risorse esistenti in termini di ricerca e produzione” (De Rossi; Durbiano 2006, p. 30). Il progetto tuttavia rimane senza esito.

Nella prima metà degli anni '90 Torino rifletteva un'immagine di sé piuttosto negativa: “era vista dall'esterno come una città in declino soprattutto economico: il clima era di sostanziale pessimismo circa il futuro della città e della sua area” (Corrado 2007, p. 23). Il periodo continua ad essere caratterizzato dal declino della popolazione che continuava a diminuire. I primi segni di una crescita si avranno nel 2003: questa inversione è dovuta ai flussi migratori da parte di paesi extracomunitari che interessano la città agli inizi degli anni '90.

A partire dagli anni '90 a Torino ha inizio un processo definito di “ritorno al centro” (De Rossi; Durbiano 2006, p. 34) inteso come tentativo di ridare centralità alla città stessa che dagli anni '70 ha visto progressivamente una perdita di importanza a favore dell'area metropolitana. La necessità di riorganizzare le basi dello sviluppo economico della città, inoltre, è fortemente connessa con le dinamiche a livello mondiale che si muovono in parallelo alla crisi Fordista: sta emergendo una nuova tendenza per cui le città vengono considerate come portatrici di innovazione e di sviluppo. La globalizzazione comporta una trasformazione della gerarchia delle scale in cui il livello urbano assume un ruolo preponderante identificandosi come lo spazio principale attraverso cui competere. Gli anni '90 furono, inoltre, un periodo denso di cambiamenti sul piano politico tanto a livello nazionale quanto a livello locale: vi fu infatti una crisi politica (Tangentopoli) che culminò in una serie di arresti per corruzione, nel collasso delle finanze pubbliche e nella delegittimazione del sistema partitico tradizionale (Bagnasco 1996). Inoltre, l'importanza del rinnovato ruolo dell'urbano si tradusse attraverso l'elezione diretta del sindaco con la legge 81/1993.

A Torino le prime elezioni dirette del sindaco furono vinte dalla giunta del nuovo centro-sinistra di Valentino Castellani il quale, come sottolineato da Caruso (2019), introdusse uno stile del tutto differente rispetto alle giunte precedenti nella modalità di gestione urbana operando in una logica di apertura verso la dimensione internazionale e della competizione. Secondo Belligni e Ravazzi (2015) in questo periodo si ha l'instaurazione del cosiddetto regime urbano torinese. La nuova giunta infatti introdusse un'agenda urbana innovativa con l'intenzione di innescare un cambiamento e di definire la nuova immagine della città. La situazione torinese impose la messa a sistema di forze differenti nella definizione della strategia di ricostruzione dell'immagine e dell'economia cittadina: attori locali, privati, ente pubblico, figure imprenditoriali accademiche ed economiche.

Questa coalizione inoltre si trovò ad operare nel più ampio schema di trasformazione fisica della città. Nel 1995 difatti fu ultimato il nuovo PRG della città di Torino, volto a ridefinire l'immagine della città e del centro storico, orientato a ricucire le aree centrali con le aree industriali dismesse

ed a sviluppare ed ampliare la città secondo un'idea di continuità. L'elezione del sindaco per via diretta, la dismissione dei meccanismi fordisti del lavoro, la trasformazione della società più in generale, e la progressiva consapevolezza del ruolo delle città come fulcro economico e di sviluppo dei territori circostanti, portarono proprio in questo periodo ad intraprendere nuove strategie per lo sviluppo. Lo stesso PRG si configura come un piano con una chiara visione strategica di regolazione dello sviluppo.

3.3 Il nuovo PRG ed i Programmi Integrati di Intervento

Come evidenzia Corrado (2007) le progettualità messe in atto sulla città fisica, e i grandi progetti di rigenerazione urbana che caratterizzano gli anni '90 sono gli elementi più evidenti della trasformazione che Torino si preparava ad affrontare.

L'elemento progettuale più importante per la nuova immagine della città si concretizza nel nuovo piano regolatore di Torino, elaborato dalla Gregotti Associati (1987-1995). Un piano che "ha il grande merito di riassumere in immagini fisiche di carattere sintetico, come nel caso della Spina centrale, fenomeni e intenzionalità trasformative di grande complessità: il recupero delle aree urbane industriali all'interno della città, la formazione di nuovi luoghi e centralità, l'interazione tra riqualificazione urbana e opere infrastrutturali" (De Rossi A., Durbiano G., 2006 p. 37). Le problematiche da affrontare attraverso il nuovo piano regolatore, come ricorda Davico (2009), sono relative al passaggio ed al riuso degli spazi industriali dismessi e della riqualificazione dei centri storici degradati e lasciati a sé stessi. Le linee guida teorizzate da Gregotti e Cagnardi sono fondamentalmente schematizzabili in: "terziarizzazione, valorizzazione immobiliare, marketing urbano" (Comitato Giorgio Rota e *L'eau vive*, 2009 p. 73). Come afferma Governa (2011), lo scenario messo in atto da questo piano prevedeva un radicale cambiamento nella struttura economica della città di Torino slegandola dall'idea di città industriale per basare lo sviluppo futuro sul settore dei servizi. Questo fu possibile, secondo Caruso (2019), dando al piano una forte impronta regolativa degli usi del suolo e basandolo sulla riqualificazione fisica. La risposta del piano regolatore alla necessità di una trasformazione dell'area urbana torinese dal punto di vista fisico, sociale ed economico, si configura come: "una risposta soprattutto immobiliare" (Chicco 1993, p.159). In sintesi, il piano persegue gli obiettivi della competitività e della modernizzazione della città in particolare, questi verranno raggiunti attraverso una forte spinta nell'ambito dell'offerta residenziale e del mercato della immobiliare introducendo inoltre una grande offerta di spazi per uffici, servizi ed attività con lo scopo di attrarre investitori. Dal punto di vista infrastrutturale fu promossa una riorganizzazione del sistema metropolitano e ferroviario. Il passante ferroviario fu interrato ed interconnesso alla prima linea di metropolitana della città. Corrado (2007) sottolinea come il piano, nonostante le ampie zone di trasformazione, si muova in una direzione che tende ad evitare ulteriori consumi di suolo. Le trasformazioni si incentrano quanto più possibile su aree costruite: le principali aree industriali della città vennero riconvertite

e trasformate in nuovi quartieri, infrastrutture e spazi pubblici. Il progetto è basato su tre assi su cui incentrare la trasformazione: “- corso Marche (alla periferia ovest di Torino, in posizione perfetta per diventare la «spina dorsale» dell’area metropolitana occidentale), concepito come una sorta di «tangenziale interna» lungo cui distribuire funzioni produttive, terziarie e residenziali, in un’area ancor relativamente poco densa;

- il Po, ripensato come asse della cultura, del *loisir*, del tempo libero, per valorizzarne la vocazione storica (dalle grandi esposizioni internazionali dell’800 e primo ’900) e di pregio ambientale (da qui scaturirà, tra l’altro, il progetto Torino città d’acque);

- la spina centrale, che - sia nel progetto definitivo del PRG sia nella sua implementazione - diventerà il vero cuore della trasformazione della città” (Comitato Rota, 2009 p. 187).

La spina è un asse che attraversa la città da nord a sud ripercorrendo il tracciato della ferrovia ora interrata, dove le principali fabbriche della città vennero strategicamente collocate dagli inizi del ’900. Dopo la crisi del sistema Fordista degli anni ’70, la delocalizzazione e la chiusura di innumerevoli stabilimenti industriali lasciò questa fascia centrale dell’area urbana caratterizzata da edifici industriali dismessi e da una bassa qualità residenziale ed ambientale. Il piano regolatore accoglie la sfida della trasformazione di questo asse provvedendo in questo modo alla ricucitura delle due parti della città ed alla riqualificazione dei *brownfields*. Suddivisa in quattro grandi aree di trasformazione, collocate vicino alle stazioni tra cui quella in costruzione di Porta Susa, la spina centrale diviene l’elemento di punta del piano regolatore: “la spina si prefigurava quale nuova centralità lineare che ricorda l’immagine di molte città europee; il centro storico è la memoria, il nuovo asse è la modernità” (Crivello; Mela 2019, p.58). L’asse si configura perciò, come elemento di ricucitura del tessuto urbano. L’idea originale del grande progetto di rinnovamento urbano rappresentato dalle quattro spine venne parzialmente modificata a causa di condizioni inaspettate. In primo luogo, come sottolineato da Caruso (2019), gli ingenti costi della bonifica dei suoli, le procedure burocratiche e la crisi finanziaria contribuirono a determinare variazioni rispetto al progetto iniziale.

Oltre alle progettualità legate alle tre nuove assialità individuate dal piano, si sottolineano gli interventi sul sistema dei trasporti. In quest’ambito, oltre all’integrazione del progetto del passante, si prevede l’allargamento e lo sviluppo della mobilità urbana attraverso dieci linee tramviarie ed il progetto della metropolitana.

Gli anni ’90 sono contraddistinti da differenti progetti in atto sulla città, volti sia a migliorare e a definirne l’assetto strutturale e fisico (PRG), sia all’attenzione per la rigenerazione dell’ambiente sociale, economico (programmi complessi). Nell’ambito delle politiche sociali la città ha adottato un approccio di tipo integrato per risollevare le aree maggiormente in crisi. Sono gli anni dei Programmi Integrati di Intervento (PII, 1992), dei Programmi di Recupero Urbano (PRU, 1993);

dei Programmi di riqualificazione urbana (PRIU, 1994) dei Contratti di quartiere (CdQ, 1998 e 2003) del Programma Urban 2 su Mirafiori Nord e del Progetto Pilota Urbano per Porta Palazzo: (The Gate). Nel caso dei PRU, come ricorda Corrado (2007), la Regione si è ispirata alle iniziative URBAN: iniziativa europea fondata su progetti ed azioni volte all'integrazione, all'intersectorialità ed alla partecipazione pubblica (Caruso 2019). Pertanto, gli obiettivi di questi programmi di recupero non si limitavano all'aspetto puramente fisico ed urbanistico ma erano caratterizzati da una forte componente di integrazione tra azioni sul piano fisico, economico, sociale. La particolarità di questa tipologia di programmi è nella natura integrata dell'azione: i vari ambiti (sociale, economico e fisico) sono interrelati tra loro e sviluppati contemporaneamente dando avvio a dinamiche rigenerative.

Nel 1997 la città istituì il "Progetto Speciale Periferie: azioni di sviluppo locale partecipato". Gli obiettivi generali del progetto riguardano il miglioramento urbano e ambientale delle periferie urbane creando opzioni per lo sviluppo economico e sociale e promuovendo un senso condiviso di appartenenza tra gli abitanti dei quartieri più difficili (Governa 2009). Come vedremo in seguito, l'accezione "periferia" non sarà semplicemente relativa a quegli ambiti esterni al centro città, considerato che nel concetto sono incluse tutte le aree con situazioni di criticità più o meno intensa. Il Progetto Speciale Periferie seguiva l'impostazione dei programmi URBAN, seguendo questa modalità di intervento, aveva come obiettivo la rigenerazione del quartiere su cui andava ad insistere attraverso azioni per lo sviluppo dell'identità dello stesso e la sua integrazione all'interno della città. Come ricorda Corrado (2007), la modalità di interpretazione della periferia di questo progetto si basa fondamentalmente su una visione policentrica della città, composta da differenti realtà ognuna con una propria identità e funzionale all'intero sistema urbano. Pertanto, tutte le aree se valorizzate, costituiscono la base su cui realizzare e sviluppare senso di appartenenza al territorio, coesione e promozione dello sviluppo economico utilizzando risorse interne. Altro aspetto fondamentale del Progetto Speciale Periferie fu la capacità di includere i cittadini nel processo decisionale attraverso pratiche partecipative, questo approccio permette di agire sul territorio non attraverso modalità precostituite ma in modo incrementale. Come sottolinea Corrado (2007), tenendo conto delle trasformazioni a livello mondiale messe in atto dal processo di globalizzazione, dell'importanza progressiva dell'ambiente urbano come principale attore politico e sociale di relazione con livelli sovra-nazionali (Unione Europea) e dell'importanza del ruolo urbano nella competizione nazionale ed internazionale, si nota una trasformazione conseguente delle politiche urbane che si aprono a nuove forme di azione. Queste progressivamente sono passate da una modalità gerarchica verticale ad una orizzontale e sono impostate sulla costruzione del: "*consensus building* attraverso processi partecipativi, partenariali e negoziali" (Corrado 2007, p. 117).

Ulteriore elemento innovativo che caratterizza lo sviluppo della città durante gli anni '90 fu la pianificazione strategica: nel 2000 la città di Torino approva infatti il suo primo Piano Strategico (prima esperienza sia a livello locale che nazionale). Questo si prospettava, sul lungo termine, come una strategia di sviluppo per la città. Come sottolinea Governa (2011), dando una forte importanza all'internazionalizzazione come strategia, venne creato il "forum per lo sviluppo", in cui erano inclusi attori pubblici e privati in rappresentanza delle principali forze sociali, culturali ed economiche della città.

In questo momento si inizia a ragionare sulla città attraverso forme di *governance* urbana. Tale approccio, come sottolinea Pinson (2002), tiene conto di cambiamenti nella modalità di governare le società in uno specifico contesto storico segnato da due fenomeni: la globalizzazione ed il processo di integrazione europea. Cambia la modalità di intendere le politiche pubbliche che vengono definite tramite l'azione collettiva di differenti attori.

Le coalizioni e le *partnerships* costituite per la definizione delle strategie future per Torino, innescherà quello che, da Belligni e Ravazzi (2012), viene definito come "regime urbano torinese", ovvero "un'alleanza stabile di forze politiche e di organizzazioni economico-sociali coalizzate intorno a un'idea condivisa di crescita e a una agenda che ne definisce gli obiettivi, gli strumenti e le priorità" (Belligni Ravazzi Salerno 2009, p. 1). In particolare, la caratteristica del regime dipende dalle strategie portate avanti dall'agenda, si distinguono quindi regimi *pro-welfare* e *pro-growth*. Quello di Torino è stato almeno parzialmente basato sulla logica *pro-growth*. Il *pro-welfare* si muove in direzione di equità sociale, mentre il *pro-growth* si muove in direzione dello sviluppo economico, integrando le strategie sul welfare come un sottoprodotto. "Questo tipo di regime fa della competizione per attrarre risorse-capitali privati e pubblici, imprese, funzioni di comando, lavoratori qualificati, talenti, consumatori, turisti, popolazione- il proprio asse strategico" (Belligni Ravazzi 2011, p. 5). Al primo piano strategico per la città ne seguì un secondo (il terzo piano strategico 2012-2025 è riferito alla città metropolitana). I punti focali su cui i due piani strategici hanno insistito fortemente sono rappresentati da una strategia di rigenerazione dell'economia urbana attraverso la promozione della cultura e del turismo e attraverso l'attrazione di mega-eventi quali le Olimpiadi del 2006. Come ricorda Caruso (2019) la visione dei piani per il futuro della città di Torino era basata su tre obiettivi fondamentali: la creazione di una città europea; la promozione della competitività ed il miglioramento della qualità della vita.

3.4 Pianificazione strategica e Regime urbano

Il primo piano strategico è relativo al periodo 2000-2006: La *vision* che lo accompagnava era fondamentalmente basata sulla necessità di riposizionare la città e l'area metropolitana nella dimensione europea ed internazionale (Governa 2011). La realizzazione della strategia va di pari passo con quanto progettato nel nuovo piano regolatore e la sua attuazione passa per la

rigenerazione e l'espansione dell'assetto urbanistico e dei collegamenti infrastrutturali. Il nuovo piano regolatore prevede grandi opere infrastrutturali e il rilancio del settore edilizio-abitativo e del mercato immobiliare, questo disegno viene ulteriormente implementato con la conferma della città di Torino come sede dei giochi olimpici invernali del 2006. L'opportunità di sviluppo economico e promozione di una nuova identità internazionale che un evento del genere può generare venne immediatamente colta ed inserita nella pianificazione. In questo periodo, come sottolineato da Belligni, Ravazzi e Salerno (2009) il volto di Torino si trasforma radicalmente: vengono realizzati il passante ferroviario e la metropolitana, sono costruiti ulteriori parcheggi, vengono restaurati monumenti del centro storico, riqualificati quartieri e periferie e viene realizzata un'ingente quota di insediamenti edilizi in aree dismesse. Questi interventi furono inoltre spesso firmati da architetti di fama. Ad occuparsi dell'evento fu la giunta Chiamparino (2001-2011), le strategie del nuovo governo locale furono contraddistinte, secondo Caruso (2019) da un forte interesse per la competitività. Il nucleo attuativo di questa agenda sono le grandi società legate all'industria, alle costruzioni, società immobiliari, banche, assicurazioni. Il ruolo dell'ente pubblico e politico in questa fase è definito dagli autori come regolatore e intermediatore tra le istanze locali ed i livelli superiori da cui "provengono in larga parte i capitali destinati alla ristrutturazione urbana" (Belligni, Ravazzi, Salerno 2009, p.3).

Nel luglio 2006 fu presentata la revisione del primo piano strategico. Come sottolinea Saccomani (2011), la motivazione per cui fu necessaria una revisione fu principalmente la necessità di puntualizzare più precisamente gli interventi prioritari per una più efficace concentrazione degli investimenti. La seconda agenda (2006-2011) era basata sulla *vision* della città di Torino come polo della conoscenza. Rispetto al piano precedente si cercò di definire obiettivi ed azioni più specifiche, inoltre, nella strategia sono inseriti attori quali università, l'ente pubblico, e alcuni settori del *business* (Belligni 2009). L'università è chiaramente parte fondamentale di questa strategia che si basa sull'aumento delle dimensioni del Politecnico e sul trasferimento sul territorio di sedi dell'università per favorirne un decentramento. L'innovazione sul piano tecnologico viene finanziata e portata avanti attraverso la creazione di centri di ricerca scientifica. A dominare queste strategie sono gli enti pubblici, il settore accademico, le banche e la camera di commercio. Inoltre, secondo Governa (2011), il piano è contraddistinto da una maggiore attenzione alla dimensione spaziale delle strategie. Gli eventi e le attività culturali furono utilizzati come leva per la crescita economica. Si puntò principalmente sul turismo, intrattenimento, festival e grandi eventi per risollevare la città dal declino industriale (Belligni, Ravazzi 2013). L'obiettivo è quello della promozione della cultura: intesa sia come potenziamento dei beni culturali locali sia come potenziamento dell'intrattenimento rivolto a residenti e popolazione transitoria come turisti, studenti. Secondo Belligni (2009) bisogna operare una distinzione tra differenti tipologie di politiche culturali potenziali: una orientata allo svago, al loisir; una orientata all'aumento delle

capabilities dei cittadini e di chi ne usufruisce. Torino punta più che altro sul primo tipo di attrattività la quale permette un maggiore bacino di utenza tra cui turisti. Gli attori fondamentali per questo tipo di strategie sono stati la Regione e il Comune, seguiti dalle agenzie di sviluppo. Inoltre, un ruolo fondamentale è stato svolto le fondazioni bancarie locali.

In questo panorama trasformativo orientato principalmente alla crescita e parzialmente verso un modello che favorisse politiche di *welfare* ai cittadini, sembra si possa affermare non solo il passaggio a differenti forme di governo, tramite l'istituzione di coalizioni di governance; ma soprattutto la tendenza al nuovo ruolo imprenditoriale delle città. Come ricorda Salerno (2012), nonostante il compito primario della città sia la fornitura dei servizi ai propri cittadini, questa è sempre più focalizzata sulla produzione e sull'attrazione di investimenti, capitali e ricchezze. L'attenzione ad una garanzia di *welfare* introdotta durante gli anni '60, le istanze presentate attraverso piani regolatori basati su un'idea di redistribuzione ed equilibrio del sistema urbano degli anni '80, i progetti per le periferie e programmi integrati di intervento dei primi anni '90 volgono al termine. L'ideale portato avanti da queste iniziative vede proprio nella coesione una condizione di competitività, mentre il focus delle politiche si è progressivamente incentrato sulla sola competitività (Governa 2009). La pianificazione strategica e la formazione dei nuovi modelli di *governance* urbana, così come l'attrazione di grandi eventi quali le Olimpiadi e le numerose iniziative volte a fornire alla città di Torino un'immagine differente e distante da quella della città industriale, sono state portate avanti per la gestione di quello che può essere definito come un periodo di crisi urbana. Quella che Torino si è trovata ad affrontare, così come altre città industriali, è una crisi urbana generalizzata, che caratterizza il passaggio da un'economia ed una struttura sociale e fisica tipica del Fordismo, ad una nuova forma urbana capace di competere nell'economia globale con gli altri poli urbani. La riqualificazione di grandi porzioni della città non ha comportato gli stessi effetti in modo omogeneo. La città è ancora in divenire, la trasformazione subita dagli anni '70 ad oggi è stata forte ed incisiva. Tuttavia, sembrano essere presenti ancora delle contraddizioni piuttosto forti: la città appare ancora polarizzata a livello sociale, gli interventi migliorativi si sono concentrati su alcune tematiche ed in alcune zone mentre altre rimangono ancora poco battute. Il processo di *gentrification* avvenuto a Torino nei quartieri di Quadrilatero Romano e San Salvario è sicuramente in parte connesso con le mire di ricostruzione di un'identità si basate su strategie capaci di attrarre investimenti, turismo, studenti ed orientate alla crescita economica. Tuttavia, i processi sono fortemente localizzati in aree con un determinate caratteristiche tra cui la vicinanza con il centro e la situazione di degrado sociale e fisico dell'area prima della trasformazione. Come ricorda Diappi (2009) nelle città italiane gli interventi di trasformazione e rigenerazione dei quartieri in aree centrali sembra essere stata per la maggior parte dei casi associata ad una trasformazione sociale e del tessuto economico. Ciò che chiamiamo *gentrification*.

Capitolo 4: I casi studio di Quadrilatero Romano e San Salvario

In questo capitolo verranno presentati i casi studio di Quadrilatero Romano e San Salvario. Verrà brevemente descritta la storia dei quartieri, successivamente si descriveranno le fasi della trasformazione che li ha interessati. In ultimo, verranno presentate le descrizioni dei risultati ottenuti dall'analisi dati allo scopo di "leggere", da questi, il cambiamento avvenuto.

4.1 Il caso studio di Quadrilatero Romano

In questa sezione verrà presentato il primo caso studio riguardante il quartiere del Quadrilatero romano. A seguito di una breve descrizione di inquadramento del quartiere verranno riportate le trasformazioni che hanno interessato il quartiere dagli anni '80 ad oggi. In ultimo, verranno presentati i risultati ottenuti in base all'analisi quantitativa dei dati utili per la lettura del cambiamento.

4.1.1 Inquadramento

L'area del Quadrilatero Romano è una porzione del centro storico della città di Torino. Il quartiere si sviluppa ai confini dello storico mercato di Porta Palazzo, che sin dall'800 ha avuto la funzione di principale area di scambio commerciale della città. L'area è delimitata da corso Regina Margherita, piazza della Repubblica, via Garibaldi, via Principe Oddone e via XX Settembre.



Immagine 1: inquadramento Quadrilatero

Si può dire che il quartiere del Quadrilatero Romano sia in realtà parte integrante della più vasta realtà cittadina conosciuta come Porta Palazzo. Come ricorda lo studio del CICESNE (1997) Porta Palazzo- Borgo Dora: "non è un quartiere. È un'area in cui la percezione unitaria è resa possibile da un fenomeno di fondamentale importanza cittadina quale il mercato di piazza della Repubblica; ma che è storicamente ed amministrativamente divisa in due parti: l'area sud e l'area nord di corso Regina Margherita" (p.11). L'area tuttavia, appartiene a tutti gli effetti al centro storico pur

conservando delle caratteristiche proprie. L'area del Quadrilatero Romano, il cui nome venne secondo Semi (2015) associato al quartiere durante il processo di *gentrification* per distinguerla dalla più generale Porta Palazzo, fa parte della parte più antica di Torino che viene definita "la città quadrata" costruita sulle rimanenze della città romana. La città, come ricorda lo studio del CICSENE (1997), era delimitata dalle mura in cui si apriva la porta Palatina romana di ingresso e comunicazione con la parte settentrionale quindi verso la Lombardia, sostituita poi dalla Porta di San Michele su via Milano tra il XVI e il XVII secolo. Durante il XVI e XVII secolo il quartiere fu interessato da differenti interventi che lo portarono ad assumere la forma attuale. L'impianto medievale rimane nella conformazione delle vie, ma sono pochi gli edifici del periodo: "sulle strette vie fiancheggiate nel medioevo da case di uno o due piani, si affacciano ora palazzi alti tre o quattro piani: si tratta di edifici quattro-cinquecenteschi spesso sopraelevati o ricostruiti a partire dal Seicento" (CICSENE 1997, p.65). Nei primi anni dell'800 l'abbattimento delle mura permise l'espansione della città, nello stesso periodo vennero edificati gli isolati sull'attuale corso Regina Margherita. L'area presenta un'eterogeneità di epoche di costruzione da edifici di epoca medievale fino all'edificato moderno.

Secondo la letteratura l'area del Quadrilatero Romano vede l'innestarsi di un processo di "*gentrification* indotta" (Diappi, 2009, p. 45). Il processo si è sviluppato in differenti fasi (così come è avvenuto per il caso di San Salvario) partendo da una situazione di degrado edilizio che ha trovato risoluzione nella trasformazione, riqualificazione e *gentrification* dell'area. Il Quadrilatero Romano, come sottolinea Semi (2015), viene presentato dalla stampa locale come un quartiere degradato su cui l'amministrazione rinvia da anni progetti di trasformazione. La "Stampa" in un articolo del 1988 delinea una situazione di congelamento del patrimonio edilizio del quartiere, in cui gli alloggi in mano a differenti proprietari sono lasciati a sé stessi e dove la popolazione residente è drasticamente diminuita. La crisi urbana e le condizioni dell'area sono la base per la trasformazione, che ha inizio formalmente negli anni '90. Tuttavia, già dagli anni '70 - '80 quest'area entra nelle mire di differenti attori (Semi 2015).

Il degrado fisico dell'area (a differenza di quanto si potesse affermare per San Salvario) è piuttosto esteso: l'area in condizioni peggiori del Quadrilatero è quella intorno a Via Santa Chiara e Via della Basilica che "costituisce la zona più degradata dell'area antica di Torino" (CICSENE 1997, p. 70). L'eccezione è costituita dai quattro isolati dove sono intervenute attraverso interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia le due società CST a fine anni '70 e De-GA negli anni '90. Questi interventi, sostiene CICSENE (1997), innescano un processo di *gentrification* della zona. Anche su corso Regina Margherita verranno attuate riqualificazioni e ristrutturazioni a causa della situazione di degrado che presentano gli edifici. La trasformazione del quartiere avviene in fasi: il primo *step*, secondo Semi (2015), è la costituzione durante gli anni '70 di una società pubblico-privata: "Società Centro Storico Torinese" (CST) composta da circa trenta società di costruzione,

il Comune e la società finanziaria della Regione (Finpiemonte). Questa società era incaricata della rilevazione di alcuni edifici degradati e della loro ricostruzione. La seconda fase è relativa agli anni '90 dove gli la riqualificazione del patrimonio edilizio passa alla De-Ga, la quale attua le maggiori trasformazioni. Nel 1998 inoltre il quartiere viene interessato da una trasformazione del tessuto commerciale attuata attraverso la liberalizzazione delle licenze per quest'area, successivamente bloccata nel 2008. In questo modo, alla trasformazione della componente stabile del quartiere viene associata una trasformazione della sua componente transitoria.

4.1.2 Gli interventi

La riqualificazione del Quadrilatero conta numerosi interventi sul patrimonio edilizio, sia di iniziativa privata da parte dei condomini stessi, sia di iniziativa pubblico-privata. Grazie allo studio operato sull'area di Porta Palazzo dal CICSENE (1997), si è potuto comprendere l'ubicazione e la tipologia di questi interventi. Dallo studio emerge che l'area maggiormente interessata da interventi di riqualificazione si concentra nella fascia compresa tra Corso Regina Margherita, via della Consolata, via Milano e via di Santa Chiara. In particolare, gli interventi sono suddivisi per tipologia di qualificazione, anno dal 1980 al 1995 ed attore promotore. Nel 1978 la CST interviene nelle sezioni di censimento: 8, 13, 3107. Si può dire che la trasformazione di queste aree abbia dato il via ad una serie di altri interventi che si sono susseguiti negli anni. Il progetto portato avanti dalla società includeva interventi di riqualificazione nelle limitrofe sezioni di censimento: 6, 7, 11, 12 e 3109 già incluse nel progetto di riqualificazione del 1978.

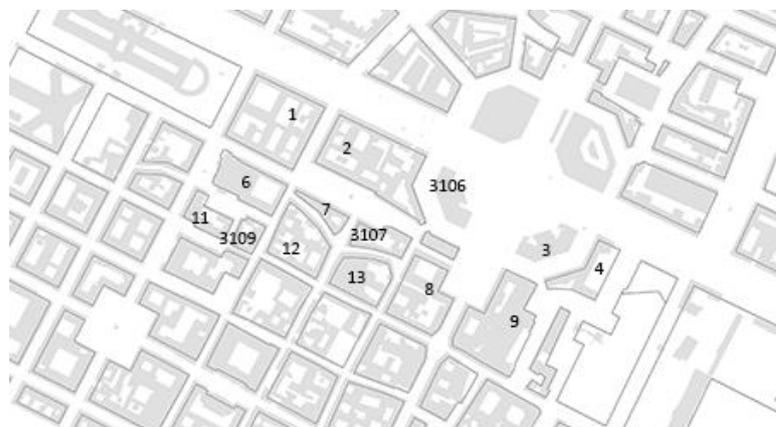


Immagine 2: sezioni di censimento del Quadrilatero

Tra il 1980 ed il 1984 gli interventi di riqualificazione si attestano soprattutto su Corso Regina Margherita, tuttavia lo studio del CICSENE (1997) sottolinea che si tratta più che altro di interventi minimi, soprattutto riguardanti le "migliorie igieniche". Nello stesso periodo emerge, invece, l'intervento di ristrutturazione edilizia promosso dalla CST, concentrato nella sezione di censimento 13, tra via di Santa Chiara, via Bellezia, via di Sant'Agostino. L'intervento vede la ristrutturazione edilizia dell'intero isolato con la trasformazione totale o parziale dell'edificio precedente. Nell'immagine sottostante vengono evidenziati in viola gli interventi portati avanti

dalla società CST, mentre in rosa gli interventi messi in atto da privati, condomini ed altri enti, ovvero quello che viene definito effetto di riqualificazione diffusa.

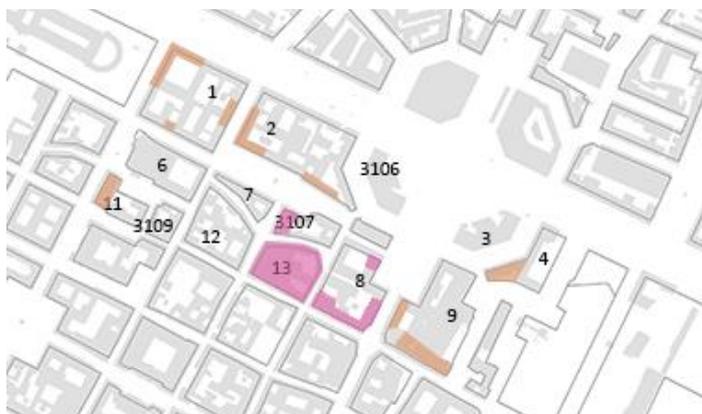


Immagine 3: interventi 1980-84 presso il Quadrilatero

Tra il 1985 ed il 1989 gli interventi continuano ad attestarsi su Corso Regina Margherita tuttavia, si nota un cambiamento nella ricerca della qualità: si tratta non più di minimi interventi ma di manutenzione ordinaria, sia in facciata che nelle aree comuni. A portare avanti questo tipo di riqualificazioni sono più che altro i privati: “condomini, ma soprattutto imprese (terziario) ed enti religiosi” (CICSENE 1997, p.198). La CST opera nuovamente all’interno delle sezioni di censimento: 6, 7, 11, 12 e 3109. L’intervento definito dal CICSENE (1997) come “pesante”, comporta un processo di diffusione della riqualificazione agli isolati limitrofi dando il via negli anni successivi “a richieste di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazioni interne” (CICSENE 1997, p.105). Analogamente all’immagine precedente sono evidenziati in viola gli isolati dove è intervenuta la CST, in rosa gli isolati dove altri sono intervenuti per effetto di riqualificazione diffusa.

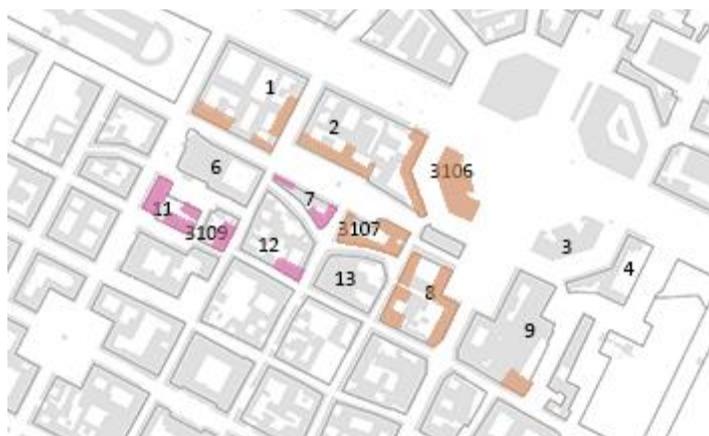


Immagine 4: interventi 1985-1989 CST presso il Quadrilatero

Tra il 1990-1995 il soggetto predominante è la DE-GA che sostituisce durante la metà gli anni '80 la CST. La società, che si identifica come unico operatore economico in grado di promuovere interventi di una certa entità (Semi, 2015), interviene con un nuovo grande intervento di ristrutturazione edilizia nella sezione di censimento 12 tra via Bonelli, via Santa Chiara, via delle Orfane e via di Sant’Agostino. L’effetto di diffusione di riqualificazione che parte da questo nuovo

grande intervento, riguarda le sezioni di censimento: 6, 7, 11, 12 e 3019 e 8, 13, 3107 si nota come negli isolati confinanti, ristrutturati negli anni precedenti siano operati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i richiedenti questa volta sono privati che singolarmente manifestano l'interesse a mantenere una qualità elevata degli isolati. L'isolato dove interviene la DE-GA è rappresentato in viola scuro nell'immagine; in rosa gli interventi connessi.

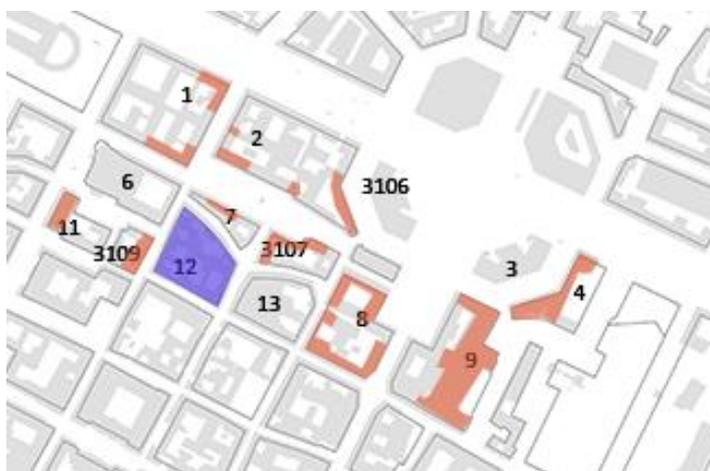


Immagine 5: interventi 1990-1995 DE-GA presso il Quadrilatero

Il processo di trasformazione del Quadrilatero passa quindi attraverso numerosi interventi sul patrimonio edilizio tra cui alcuni di grande entità. Questo ha comportato una reazione a catena per l'innescio di riqualificazioni spontanee sull'edificato nell'ottica della nuova immagine che il quartiere stava iniziando a definire. Si può quindi affermare che il processo abbia pienamente inizio durante gli anni '90 quando si inizia il recupero di edifici da parte di privati e da una serie di imprese di costruzione questa operazione: "avrebbe portato alla sostituzione degli abitanti originari con nuovi soggetti proprietari acculturati, attratti dalla centralità, dal valore storico-architettonico dell'area e degli edifici" (Diappi, 2009, p.45). Un vero e proprio processo di *gentrification* indotto dall'ente pubblico (la DE-GA è un'impresa che lavora per il Comune) in collaborazione con privati che rispecchia in pieno le caratteristiche del modello classico teorizzato da Glass (1964). Il processo di rigenerazione e riqualificazione dell'area, anche in questo caso, vede rivitalizzare il tessuto commerciale attraverso una politica che liberalizza le licenze commerciali dal 1998, fermando le concessioni al 2008, per evitare l'effetto inflazione (Semi 2015). Secondo Diappi (2009) queste attività hanno rilanciato l'area garantendone una "valorizzazione indotta" basata sull'idea di trasformare la zona in un quartiere di tendenza.

La riqualificazione e le trasformazioni, tuttavia, non si limitano al quartiere in questione che come detto precedentemente è parte della più ampia realtà di Porta Palazzo.

Porta Palazzo presenta caratteristiche del degrado differenti e diffuse nel tempo, secondo Allasino (2000) i segnali che portano Porta Palazzo ad essere associata a San Salvario sono continui ed incessanti: "la domenica la piazza è il luogo di ritrovo di numerose comunità straniere, come lo era del resto negli anni Sessanta per gli emigrati sardi o siciliani. Tutt'intorno in case

particolarmente degradate, aumenta continuamente il numero degli inquilini stranieri in condizioni di sovraffollamento. Alcuni isolati sono presidiati tutto il giorno da gruppi dediti ad ogni sorta di traffici illeciti, in parte connessi con l'attività del mercato e con l'abusivismo commerciale, in parte legati al mondo della droga e della prostituzione. Scontri e fatti di sangue tra gruppi rivali sono all'ordine del giorno [...] l'amministrazione comunale e le forze dell'ordine sono investite da continue richieste di intervento" (Allasino, 2000, p.12).

Nel 1996 la città di Torino partecipa al progetto pilota urbano europeo con il progetto "*The Gate-living, not leaving*" attraverso l'uso dei fondi europei stanziati verranno portate avanti una serie di iniziative per la rigenerazione dell'area. Le azioni sono circa venti e vengono suddivise in cinque aree tematiche, andando ad integrare aspetti puramente fisici dello spazio, sociali, di sicurezza muovendosi attraverso un approccio integrato che contraddistingue le pratiche di rigenerazione. Agli inizi del 2000 verranno attuati alcuni interventi urbanistici soprattutto concentrati nell'area del mercato: si inizia infatti la costruzione di un sottopasso che permetterà di liberare la piazza dal traffico delle auto. Questo sottopassaggio sarà l'occasione per la risistemazione dell'intera piazza del mercato, l'installazione ed il rifacimento di alcune parti coperte e padiglioni e l'inserimento di uno spazio pedonale per il commercio. Nell'area del mercato viene progettato il Pala Fuksas, inoltre viene riqualificata l'area archeologica attraverso pedonalizzazioni e razionalizzazioni delle aree a parcheggio, interventi superficiali sulle pavimentazioni e riconnessione del parco archeologico con il fulcro centrale di piazza Castello. La trasformazione dell'area mercatale limitrofa al quartiere del Quadrilatero Romano evidenzia come gli interventi si siano mossi in parallelo, iniziando in realtà dall'area del Quadrilatero nel 1978 per poi immediatamente interessare l'area dell'intero quartiere di Porta Palazzo e Borgo Dora. La differenza sostanziale sta nella regia degli interventi: mentre nel Quadrilatero la riqualificazione si è mossa più che altro attraverso forti attori privati; il progetto The Gate è un progetto di iniziativa pubblica che utilizza fondi stanziati dall'Unione Europea caratterizzandosi, inoltre, per l'approccio integrato alla rigenerazione.

4.1.3 Analisi socioeconomica

I dati considerati per determinare la presenza o meno di fenomeni di *turnover* sociale nel quartiere di Quadrilatero Romano, sono confrontati con le tendenze dell'intera area comunale torinese. Questo confronto permetterà di comprendere se vi siano delle controtendenze rispetto a Torino e se queste possano considerarsi indicative del fenomeno di *gentrification*. Si fa presente come per la classificazione dei dati si sia utilizzata la media torinese come classe neutra. Così facendo, le variazioni percentuali dei vari dati per le sezioni di censimento che registrano una tendenza simile a quella dell'intera area urbana non emergeranno come significative per la valutazione e la spazializzazione del processo di *gentrification*.

4.1.3.1 Popolazione residente

La Tabella 1 sintetizza i valori assoluti e le variazioni percentuali della popolazione residente di Torino e del quartiere del Quadrilatero Romano. Analizzando l'andamento della popolazione residente di Torino si nota come nel primo periodo in esame: 1991-2001 la popolazione diminuisca di 94.378 residenti in valore assoluto, che corrisponde ad una variazione percentuale negativa del -9,64%. Tra il 2001 e il 2011 la situazione si stabilizza, la variazione percentuale in questo periodo è positiva dello 0,82% corrispondente ad un valore assoluto di +7.261 residenti. L'andamento del quartiere del Quadrilatero Romano si pone in tendenza con la variazione di popolazione dell'intera città solo nel periodo 1991-2001. Il quartiere nel primo periodo vede una diminuzione della propria popolazione residente di circa 1.600 residenti, corrispondente ad una variazione negativa del -9,04%. Il periodo appena analizzato pertanto segue la dinamica dell'intera area urbana. Tra il 2001 e il 2011 il Quadrilatero vede, invece, un leggero aumento della popolazione residente passando da 10.724 residenti al 2001 a 10.952 residenti al 2011, un aumento di circa 230 residenti corrispondente ad una variazione positiva del +2,13%. Osservando le carte della variazione demografica (Allegato 1.1) si nota come nel periodo 1991-2001 le sezioni di censimento del quartiere siano interessate principalmente da variazioni in linea con la tendenza torinese (quindi di diminuzione della popolazione residente) ed in generale si osservano variazioni negative sotto la media di Torino già di per sé negativa. Pertanto, la dinamica del primo periodo vede una diminuzione di popolazione residente tanto nell'intera città quanto nel Quadrilatero. Le variazioni negative maggiori registrate in questo periodo si attestano soprattutto nella fascia est di Piazza della Repubblica e nell'area tra corso Regina Margherita, via San Domenico, corso Principe Oddone. In generale si osserva una diminuzione di popolazione residente fortemente concentrata attorno all'area di piazza della Repubblica. Nonostante la tendenza generalizzata alla diminuzione di popolazione, si nota come alcune sezioni di censimento registrino delle variazioni positive rispetto alla media torinese. In particolare, tra queste è interessante notare che si registri un aumento di popolazione proprio nelle aree laddove la società DE-GA è intervenuta. Osservando la variazione percentuale di popolazione residente tra il 2001 ed il 2011 la maggior parte delle sezioni di censimento risultano in linea con la tendenza torinese mentre, rispetto a questa, le sezioni di censimento che registrano variazioni positive sono localizzate tra via XX Settembre e via Francesco Bellezia e le sezioni di censimento che si attestano su via Milano. Si fa presente come si registri un ulteriore aumento rispetto alla media torinese nella sezione di censimento limitrofa all'area di intervento della DE-GA.

Popolazione residente					
	1991	2001	2011	Var. 1991-01	Var. 2011-11
Torino	979.003	884.625	891.886	-9,64%	0,82%
Quadrilatero	12.181	10.724	10.952	-11,96%	2,13%

Tabella 1: popolazione residente Quadrilatero

Fonte: elaborazione propria su dati ISTAT

4.1.3.2 Fasce di età

La suddivisione della popolazione per fasce d'età descritta nella Tabella 2 vede prevalere, a Torino nei tre anni, la popolazione con un'età compresa tra i 20 ed i 49 anni con percentuali sul totale intorno al 40%, seguita dalla popolazione tra i 50 ed i 69 anni. Le percentuali della popolazione tra 0 e 19 anni e della popolazione over 70 vedono un andamento opposto: mentre al 1991 è presente in percentuale maggiore la popolazione tra 0 e 19 anni che rappresenta il 18% del totale; gli over70 rappresentano l'11% del totale. Nel 2001 al contrario la tendenza è inversa: la popolazione tra 0 e 19 anni scende al 16% mentre gli over 70 al 19%. Il Quadrilatero, in tendenza con Torino vede prevalere la fascia 20-49 anni nei tre periodi analizzati, tuttavia si notano delle differenze con l'andamento torinese. Tra il 1991 e il 2001 sia a Torino che nel Quadrilatero si registrano variazioni negative per le fasce di età: 0-19; 20-49; 50-69 mentre la fascia comprendente la popolazione over 70 vede una variazione in positivo del 28,22% con un aumento di 32.351 residenti oltre i settant'anni di età. Il Quadrilatero registra, nello stesso arco di tempo, lo stesso andamento quindi diminuzione delle tre fasce 0-19, 20-49, 50-69 si discosta, invece, per quanto riguarda la popolazione over70 che registra una variazione in positivo dello 0,90% aumentando in valori assoluti di circa 10 unità. Il periodo 2001-2011 vede invece una tendenza differente per quanto riguarda il Quadrilatero: Torino registra aumenti di popolazione compresa nelle fasce 0-19 e over70 e diminuzioni nelle fasce 20-49, 50-69; il Quadrilatero vede aumentare la popolazione di tutte le fasce di età al di fuori di quella comprendente la popolazione tra i 20-49 anni. In ogni caso, ai tre anni si nota la predominanza in valore assoluto sulla popolazione totale della fascia 20-49 anni. Se si considera la percentuale sul totale della popolazione, si nota come al 2011 a Torino la popolazione 20-49 rappresenti il 39% del totale mentre nel Quadrilatero il 45%.

Osservando le carte della variazione percentuale (Allegato 1.2) si nota come nel periodo 1991-2001 il quartiere generalmente rispetti la tendenza torinese di diminuzione della popolazione di età 20-49 anni mentre si allinea alla media torinese nel periodo 2001-2011. Tuttavia, si registrano delle diminuzioni di entità minore rispetto alla media torinese in particolare nelle sezioni di censimento comprese nella fascia centrale del quartiere tra via Giulio e via di San Domenico. Così come si nota che le sezioni di censimento interessate dagli interventi di CST e De-Ga registrano delle variazioni positive della popolazione tra i 20-49 anni nel periodo 1991-2001. Nel periodo compreso tra il 2001 ed il 2011 si nota come il quartiere rispecchi fondamentalmente la tendenza torinese. Il dato spazializzato per la popolazione compresa tra i 50-69 anni registra una generale tendenza alla diminuzione nel periodo 1991-2001 tuttavia, si nota che rispetto alla media torinese la diminuzione sia maggiore nel Quadrilatero. Mentre nel periodo 2001-2011 si nota come, sia il dato generale, sia la maggior parte delle sezioni di censimento registrino variazioni positive rispetto alla classe neutra. Per quanto riguarda il dato della popolazione di età over 70 si nota come nel periodo 1991-2001 la variazione percentuale del quartiere sia dello 0,9%, rispetto a

Torino che vede invece una variazione del 28%. In generale in questo periodo il quartiere si trova perlopiù in linea con la tendenza torinese registrando inoltre delle diminuzioni di popolazione residente di questa fascia. Tra il 2001 ed il 2011 la tendenza torinese registra per la stessa fascia d'età una variazione in positivo del 23,55% mentre il Quadrilatero registra una variazione del 18%. Osservando la carta di variazione si nota come nella maggior parte delle sezioni di censimento sia rispettata la tendenza torinese tuttavia, sembra esserci un accentramento delle sezioni di censimento con variazioni maggiori della media attorno all'asse di via Milano e negli isolati limitrofi a Piazza Emanuele Filiberto.

Fasce di età					
Torino	1991	2001	2011	Var. 1991-01	Var. 2011-11
>5-19 anni	177.651	132.002	144.248	-25,70%	9,28%
20-49 anni	425.573	368.696	351.445	-13,36%	-4,68%
50-69 anni	268.642	246.555	226.470	-8,22%	-8,15%
over 70	107.137	137.372	169.723	28,22%	23,55%
Quadrilatero					
>5-19 anni	2.178	1.688	1.983	-22,50%	17,48%
20-49 anni	5.974	5.324	4.881	-10,88%	-8,32%
50-69 anni	2.811	2.483	2.626	-11,67%	5,76%
over 70	1.218	1.229	1.462	0,90%	18,96%

Tabella 2: fasce di età Quadrilatero

Fonte: elaborazione propria su dati ISTAT

4.1.3.3 Composizione delle famiglie

La situazione di Torino per quanto riguarda le famiglie residenti, rappresentata in Tabella 3, vede una variazione positiva tra il 1991 ed il 2001 dello 0,05% corrispondente in numero assoluto ad un aumento delle stesse di 211 nuclei. Tra il 2001 ed il 2011 i nuclei familiari aumentano di circa 33.988. A Torino pertanto, si ha una crescita, minima nel primo periodo e più evidente nel secondo. Per quanto riguarda la situazione del Quadrilatero, tra il 1991 ed il 2001 si ha una variazione percentuale negativa del numero di famiglie con una diminuzione in valore assoluto di circa 506 nuclei mentre nel periodo 2001-2011 il numero di famiglie aumenta nuovamente di circa 700 unità. Per quanto riguarda la composizione dei nuclei familiari si nota che, per quanto riguarda Torino, al 1991 le famiglie composte da 3-4 persone erano in maggior numero delle altre tipologie, seguite da quelle composte da 1 sola persona, 2 componenti ed infine 5 o più componenti. Tra il 2001 ed il 2011 risultano predominare le famiglie composte da 1 e 2 componenti. Confrontando i dati con la situazione del Quadrilatero si nota che al 1991 nel quartiere erano già presenti in numero maggiore le famiglie composte da 1 solo componente; seguite da quelle comprendenti 3-4 persone. Tra il 1991 ed il 2001 a Torino si registra una variazione percentuale positiva delle famiglie composte da una sola persona mentre nel Quadrilatero si avrà invece una variazione negativa del -15,40% circa 429 nuclei in meno. La tendenza tuttavia, si riallinea con quella Torinese nel secondo periodo, arrivando ad un aumento

di circa 679 nuclei composti da una sola persona. Tra il 1991 ed il 2001 sia a Torino che nel Quadrilatero i nuclei composti da due persone aumentano, il periodo successivo vede una stabilizzazione nella crescita di questi nuclei per quanto riguarda Torino e una diminuzione per quanto riguarda Quadrilatero. Le famiglie composte da 3-4 componenti diminuiscono sia nel Quadrilatero che a Torino nei due archi temporali mentre le famiglie composte da più di cinque persone tendono ad aumentare, seppur rimanendo in numero limitato rispetto alle altre tipologie. Osservando le carte di variazione percentuale (Allegato 1.3) si nota come, nonostante la tendenza negativa del periodo 1991-2001 riguardo al numero di famiglie residenti, si registrino delle variazioni positive nelle aree di intervento della De-Ga e CST e nella fascia centrale del quartiere compresa tra via Santa Chiara e via del Carmine. Tra il 2001 e il 2011 il quartiere è interessato da aumenti maggiori del numero di famiglie rispetto alla tendenza torinese soprattutto nelle aree sud est di Porta Palazzo. Le sezioni di censimento attorno a Piazza Emanuele Filiberto sono fortemente dinamiche dal punto di vista delle variazioni positive delle tipologie di famiglie. Gli isolati limitrofi alle aree di intervento della DE-GA vedono aumentare sia la tipologia 1 componente, che 2 componenti nei vari anni. Dall'osservazione delle dinamiche sembrerebbe possibile cogliere uno sfasamento temporale rispetto alle trasformazioni, che risultano più incisive a partire dal 2001.

Componenti famiglie					
Torino	1991	2001	2011	Var. 1991-01	Var. 2001-11
Famiglie totali	411.726	411.937	445.925	0,05%	8,25%
1 componente	126.035	137.321	171.481	8,95%	24,88%
2 componenti	115.597	127.492	128.270	10,29%	0,61%
3-4 componenti	154.048	127.354	116.390	-17,33%	-8,61%
5 o più componenti	16.046	19.770	29.784	23,21%	50,65%
Quadrilatero					
Famiglie totali	5.733	5.227	5.951	-8,83%	13,85%
1 componente	2.786	2.357	3.036	-15,40%	28,81%
2 componenti	1.228	1.324	1.293	7,82%	-2,34%
3-4 componenti	1.481	1.217	1.154	-17,83%	-5,18%
5 o più componenti	238	329	468	38,24%	42,25%

Tabella 3: componenti famiglie Quadrilatero

Fonte: elaborazione propria su dati ISTAT

4.1.3.4 Grado di istruzione

Il grado di istruzione della popolazione residente consiste nel livello di istruzione raggiunto da ciascun abitante ai vari censimenti. La variazione percentuale del grado di istruzione, soprattutto se si va incontro ad un aumento del numero dei laureati (quindi di potenziali lavoratori in settori specializzati) potrebbe essere letta, in combinazione con altri indicatori, come segnale di cambiamento in un processo di *gentrification*. Osservando la Tabella 4 si nota come al 1991 a Torino sia presente una situazione in cui la maggior parte della popolazione ha raggiunto il diploma di istruzione inferiore (37%), seguita dal 31% con diploma elementare, 24% con diploma

superiore ed il 7% di laureati. Al 2001 si nota una diminuzione della popolazione con diploma inferiore, a favore di diplomi di livello più alto: si passa dal 24% al 29% di popolazione con diploma superiore e dal 7 al 12% di popolazione laureata. Al 2011 si nota un'ulteriore diminuzione della popolazione con diplomi di istruzione di livello "inferiore" elementari e medie mentre aumentano i diplomati superiori ed i laureati, che passano dal 12% al 17%. In generale nel trentennio analizzato la tendenza torinese vede aumentare progressivamente il grado di istruzione. Per quanto riguarda il Quadrilatero le dinamiche sono simili a quelle torinesi tuttavia, si notano variazioni più consistenti. La popolazione con diploma elementare scende di circa il 50% tra il 1991 ed il 2001, così come rispetto a Torino la popolazione con diploma inferiore ha una variazione in negativo maggiore nel quartiere: -33,49% per il Quadrilatero contro -15,60% di Torino. Inoltre, tra il 1991 ed il 2001 la popolazione laureata aumenta di circa 1000 unità passando da 858 laureati al 1991 a 1.955 al 2001, con una variazione in positivo corrispondente del 127% contro il 66% di Torino. Ugualmente al 2011, in controtendenza con la dinamica torinese dove si ha una variazione in positivo del 12%, nel Quadrilatero si ha ancora una variazione in negativo dei diplomi superiori del -5%. Se questa differenza con la tendenza torinese per quanto riguarda i diplomi superiori, viene associata alla variazione dei diplomi di laurea tra il 2001 ed il 2011, si nota come a questa diminuzione segua un aumento della popolazione laureata con una variazione del 55% nel Quadrilatero contro il 40% dell'area torinese. Osservando i dati si può, quindi, ipotizzare che nell'area del Quadrilatero ci sia stata una maggiore specializzazione dal punto di vista del grado di istruzione rispetto a Torino. Osservando le carte della variazione (Allegato 1.4) si nota come la variazione del numero dei laureati, il dato più interessante per questo tipo di analisi, aumenti in tutte le sezioni di censimento.

Grado di istruzione					
Torino	1991	2001	2011	Var. 1991-01	Var. 2011-11
Diploma elementare	271.358	184.477	142.676	-32,02%	-22,66%
Diploma inferiore	319.579	269.730	249.863	-15,60%	-7,37%
Diploma superiore	205.573	230.833	260.597	12,29%	12,89%
Diploma di laurea	56.141	93.520	131.466	66,58%	40,58%
Analfabeti	10.124	7.627	6.959	-24,66%	-8,76%
Quadrilatero					
Diploma elementare	3.112	1.649	1.247	-47,01%	-24,38%
Diploma inferiore	3.810	2.534	2.348	-33,49%	-7,34%
Diploma superiore	2.529	3.061	2.879	21,04%	-5,95%
Diploma di laurea	858	1.955	3.029	127,86%	54,94%
Analfabeti	286	152	95	-46,85%	-37,50%

Tabella 4: grado di istruzione Quadrilatero

Fonte: elaborazione propria su dati ISTAT

4.1.3.5 Occupazione

L'analisi dell'occupazione rivela un dato interessante per quanto riguarda la specializzazione nel settore terziario, indicatore importante nel processo di *gentrification* in quanto conferma la tesi post-industriale di Bell (1973) e di conseguenza gli effetti della nuova classe sulla città e sui consumi specifici (Ley 1986). A livello di occupazione si nota dalla Tabella 5 che a Torino tra il 1991 ed il 2001 si registra una variazione in negativo del -5,11% del numero di occupati mentre i disoccupati subiscono una leggerissima variazione in negativo del -0,24%. Tra il 2001 ed il 2011 il numero di occupati rimane pressoché stabile mentre aumentano i disoccupati di circa 3500 unità. Nel Quadrilatero, invece, aumenta nel primo periodo analizzato il numero degli occupati di circa 309 unità mentre tra il 2001 ed il 2011 questi tendono a diminuire, al contrario a Torino il dato rimane pressoché invariato. I dati più interessanti riguardano i settori occupazionali. Questi sono stati analizzati solamente al 1991 ed al 2001 a causa dell'impossibilità di accorpate i campi del censimento del 2011 per giungere ad un dato unitario confrontabile con i censimenti precedenti. L'importanza dello studio delle variazioni degli occupati per settore prevalente di occupazione, per il processo di *gentrification*, ha reso indispensabile questa analisi nonostante alcune carenze. Dal dato si nota immediatamente come ci sia una sostanziale differenza di dinamica tra Torino e il Quadrilatero: il settore terziario vede una variazione in negativo del -3,58% per Torino mentre si registra una variazione positiva del 9,09% per il Quadrilatero. Ciò significa che, mentre Torino perdeva occupati nel terziario tra il 1991 ed il 2001 (in valore assoluto di 8800 unità circa), nel Quadrilatero aumentavano di circa 330 unità. Il dato del 2011 sarebbe stato necessario per confermare o meno la tendenza del quartiere verso la terziarizzazione della popolazione. Osservando le carte di variazione percentuale (Allegato 1.5) si nota come il dato più interessante per questa analisi, ovvero l'aumento di lavoratori nel settore terziario sia concentrato attorno a Piazza Emanuele Filiberto, nelle sezioni di censimento limitrofe a corso Principe Oddone e nella fascia compresa tra via di Santa Chiara e via di San Domenico.

Occupazione					
Torino	1991	2001	2011	Var. 1991-01	Var. 2011-11
Occupati	377.273	358.005	360.313	-5,11%	0,64%
Disoccupati	25.221	25.161	28.688	-0,24%	14,02%
Occupati primario	1.415	4.584	no dato	223,96%	/
Occupati secondario	153.323	114.531	no dato	-25,30%	/
Occupati terziario	247.756	238.890	no dato	-3,58%	/
Quadrilatero					
Occupati	4.884	5.193	4.926	6,33%	-5,14%
Disoccupati	550	375	370	-31,82%	-1,33%
Occupati primario	27	51	no dato	88,89%	/
Occupati secondario	1.743	1.145	no dato	-34,31%	/
Occupati terziario	3.664	3.997	no dato	9,09%	/

Tabella 5: occupazione Quadrilatero

Fonte: elaborazione propria su dati ISTAT

Per il caso di Quadrilatero, visto l'aumento tra il 1991 ed il 2001 di lavoratori occupati nel settore terziario, si sono analizzate le categorie del terziario e le loro variazioni nel periodo 1991-2001. Come già illustrato, rispetto alla situazione dell'intera area urbana che vede fondamentalmente una diminuzione dei lavoratori impegnati nel settore terziario, il Quadrilatero ne registra un aumento. Questa dinamica è facilmente leggibile dalla Tabella 6, che mostra i valori assoluti e le variazioni percentuali per le categorie del terziario in cui i lavoratori sono impegnati: a Torino vi è una diminuzione nei settori del commercio, alberghiero, trasporti, pubblica amministrazione, difesa, assistenza sociale, sanità ed istruzione. Nel Quadrilatero si notano delle diminuzioni in linea con quanto avviene a Torino, nel settore commerciale, alberghiero e nei trasporti e comunicazioni. Tuttavia, le altre categorie del terziario (pubblica amministrazione, difesa, assistenza sociale, sanità e istruzione) vedono salire dal 1991 al 2001 il numero degli addetti.

Categorie del terziario					
Torino	1991	2001	2011	Var. 1991-01	Var. 2011-11
Commercio-alberghi-ristoranti	72.198	62.610	no dato	-13,28%	/
Trasporti-comunicazioni	23.125	18.061	no dato	-21,90%	/
Intermediazione	16.236	16.308	no dato	0,44%	/
Immob.-professionali-imprend.	35.855	35.922	no dato	0,19%	/
Pubblica amm.- difesa-ass./sociale	26.750	25.429	no dato	-4,94%	/
Istruzione	29.645	27.245	no dato	-8,10%	/
Sanità-servizi sociali	21.831	28.618	no dato	31,09%	/
Servizi pubblici- domestici	22.116	24.697	no dato	11,67%	/
Quadrilatero					
Commercio-alberghi-ristoranti	980	810	no dato	-17,35%	/
Trasporti-comunicazioni	237	165	no dato	-30,38%	/
Intermediazione	160	220	no dato	37,50%	/
Immob.-professionali-imprend.	534	648	no dato	21,35%	/
Pubblica amm.- difesa-ass./sociale	703	845	no dato	20,20%	/
Istruzione	381	438	no dato	14,96%	/
Sanità-servizi sociali	242	370	no dato	52,89%	/
Servizi pubblici- domestici	427	501	no dato	17,33%	/

Tabella 6: categorie del terziario Quadrilatero

Fonte: elaborazione propria su dati ISTAT

4.1.3.6 Grado di occupazione

Altro dato fondamentale legato all'occupazione riguarda la posizione lavorativa (Tabella 7). La situazione occupazionale torinese presenta, al 1991, circa l'85% del totale dei lavoratori occupati in nella posizione di dipendente seguiti dal 9% di lavoratori in proprio, 5% in posizioni imprenditoriali o di libero professionista e l'1% di coadiuvanti. Al 2001 il numero di dipendenti si riduce con una variazione percentuale del -40% circa, così come diminuiscono i lavoratori in proprio e i coadiuvanti. Gli imprenditori ed i liberi professionisti registrano invece una variazione percentuale positiva del 3,10%. Il caso di Quadrilatero, si pone in linea con la tendenza torinese registrando, però, una variazione percentuale del numero degli imprenditori e liberi

professionisti di +53,17%, che in valore assoluto corrisponde ad un aumento di circa 200 unità. Se si pensa che nello stesso periodo questi aumentano di circa 800 unità in tutta l'area torinese, risulta significativo che un quarto di questo aumento sia concentrato nel quartiere in questione. In particolare, dalle carte di variazione percentuale (Allegato 1.6) si nota come le sezioni di censimento che registrano le variazioni percentuali in positivo del numero degli imprenditori e liberi professionisti siano collocate soprattutto nell'area sud-est di Piazza della Repubblica. Gli altri gradi di occupazione seguono la stessa tendenza dell'intera città, quindi decrescono.

Grado di occupazione					
Torino	1991	2001	2011	Var. 1991-01	Var. 2011-11
Imprenditori e lib. professionisti	26.235	27.048	no dato	3,10%	/
Lavoratori in proprio	52.767	46.922	no dato	-11,08%	/
Coadiuvanti	6.596	5.122	no dato	-22,35%	/
Dipendenti	471.052	272.399	no dato	-42,17%	/
Quadrilatero					
Imprenditori e lib. professionisti	410	628	no dato	53,17%	/
Lavoratori in proprio	753	701	no dato	-6,91%	/
Coadiuvanti	102	77	no dato	-24,51%	/
Dipendenti	5.645	3.679	no dato	-34,83%	/

Tabella 7: grado di occupazione Quadrilatero

Fonte: elaborazione propria su dati ISTAT

4.1.3.7 Titolo di godimento dell'abitazione

In merito alla modalità con la quale vengono occupati gli alloggi, si nota nel contesto torinese la tendenza verso una situazione di proprietà dell'alloggio. La situazione ai vari anni viene riassunta nella Tabella 8. Al 1991 per quanto riguarda Torino vede il 54% di alloggi occupati in proprietà, a seguire il 42% di alloggi occupati in affitto. Tra il 1991 ed il 2001 la proprietà registra una variazione percentuale in positivo del 15,40% mentre diminuiscono gli alloggi occupati in affitto, con una variazione percentuale in negativo del -24,30%. Al 2001 il 32% degli alloggi sono occupati in affitto mentre il 63% in proprietà. Tra il 2001 ed il 2011 la tendenza è la stessa, si registrano ulteriori variazioni positive per la proprietà ed ulteriori diminuzioni negli affitti. Al 2011 il 65% delle abitazioni risultano in proprietà mentre il 28% in affitto. Per quanto riguarda la situazione del Quadrilatero al 1991 si nota come la situazione predominante fosse, al contrario di Torino, quella degli alloggi in affitto. Il 56% delle abitazioni sono infatti occupate a questo titolo mentre il 40% in proprietà. Tra il 1991 ed il 2001 la situazione cambia notevolmente, si passa dal 40% al 51% degli alloggi occupati in proprietà. La variazione percentuale corrispondente è del 20,91% ed in valore assoluto si parla di 440 alloggi. Chiaramente il periodo 1991-2001 è segnato sia dalla spinta verso la valorizzazione immobiliare per quanto riguarda Torino data dal PRG del 1995, sia dagli interventi dei grandi operatori che hanno interessato l'area del Quadrilatero dagli anni '80 fino al '95 circa. Il mercato degli affitti vede quindi una variazione in negativo del -27,25%. Tra il 2001 ed il 2011 anche per il Quadrilatero la tendenza segue l'andamento torinese con variazione

positiva degli alloggi in proprietà del 25% corrispondente ad altri 636 alloggi in proprietà rispetto al periodo precedente. Gli affitti continuano a registrare una decrescita del -7,53%. Al 2011 nel quartiere del Quadrilatero si registrano il 57% degli alloggi occupati in proprietà, contro il 40% del 1991 ed il 35% degli alloggi occupati in affitto contro il 56% del 1991. Osservando le carte di variazione percentuale (Allegato 1.7) risulta che le aree che maggiormente registrano variazioni in positivo del numero di alloggi in proprietà sono localizzate negli isolati dove sono avvenute le trasformazioni e le riqualificazioni da parte delle società CST e DE-GA. Il fatto che il mercato immobiliare sia legato alla proprietà, di per sé, non risulta come un fattore negativo. Tuttavia, le stesse aree sono state interessate da diminuzioni di alloggi in affitto, questo potrebbe indicare che il *displacement* sia avvenuto nel momento di transizione dall'affitto alla proprietà soprattutto in caso di trasformazione di interi edifici che precedentemente ospitavano popolazione di fasce medio-basse che non possono permettersi di acquistare l'alloggio alle nuove condizioni. Si fa notare come le sezioni di censimento attorno a Piazza Emanuele Filiberto e comprese tra via Santa Chiara e via Giulio siano quelle che registrano variazioni maggiori nel periodo 2001-2011 rispetto alla media di Torino già di per sé positiva.

Titolo di godimento dell'abitazione					
Torino	1991	2001	2011	Var. 1991-01	Var. 2011-11
Proprietà	216.967	250.384	278.986	15,40%	11,42%
Affitto	168.335	127.424	119.668	-24,30%	-6,09%
Altro titolo	16.779	21.828	27.333	30,09%	25,22%
Quadrilatero					
Proprietà	2.104	2.544	3.180	20,91%	25,00%
Affitto	2.939	2.138	1.977	-27,25%	-7,53%
Altro titolo	225	297	461	32,00%	55,22%

Tabella 8: titolo di godimento dell'abitazione Quadrilatero

Fonte: elaborazione propria su dati ISTAT

4.1.3.8 Popolazione straniera

La situazione della popolazione straniera risulta dal 1991 al 2001 in forte crescita. Come mostrato nella Tabella 9, al 1991 gli stranieri rappresentano il 2% dell'intera popolazione torinese mentre al 2011 il 13%. Per quanto riguarda il quartiere del Quadrilatero Romano, già al 1991 la popolazione straniera rappresenta il 9% della popolazione dell'intero quartiere, al 2011 il 14%. Tra il 1991 ed il 2001 nel Quadrilatero, come visto precedentemente, c'è una diminuzione della popolazione residente tuttavia, confrontando il numero di stranieri al 2001 al numero di residenti al 2001 il rapporto è sempre del 9% nonostante si registri una variazione del numero di stranieri del -13,80%, in valore assoluto circa 153 unità. A Torino la provenienza prevalente risulta essere al 1991 quella africana 50% sul totale degli stranieri, seguita dagli Europei 28%, Asiatici 13% e Americani 9%. Tra il 1991 ed il 2001 si registrano variazioni in positivo per tutte le nazionalità. Il caso del Quadrilatero è differente, pur trovandosi in una posizione fortemente connessa al

mercato di Porta Palazzo e trovandosi nella zona della città “multi-etnica” per eccellenza, si registra un primo calo del numero degli stranieri tra il 1991 ed il 2001 in controtendenza con quanto avviene nell’intera città. Gli Europei tendono ad aumentare progressivamente nei due periodi mentre gli stranieri provenienti dall’Africa subiscono una diminuzione tra il 1991 ed il 2001 di circa 326 unità. Tra il 2001 ed il 2011 si registra, invece, un nuovo aumento di circa 87 unità. Gli stranieri di provenienza americana aumentano nei due periodi passando da 34 al 1991 fino a 161 al 2011. Per quanto riguarda gli Asiatici questi diminuiscono tra il 1991 ed il 2001 con una variazione del -13% che corrisponde a 16 unità quindi una diminuzione irrilevante; per aumentare tra il 2001 ed il 2011 passando da 186 a 352. I valori analizzati risultano indicativi solo per quello che riguarda gli stranieri provenienti dall’Europa e dall’Africa che risultano essere le componenti straniere predominanti all’interno del quartiere. Per quanto riguarda le altre provenienze i valori sono piuttosto bassi quindi poco indicativi del cambiamento. Osservando le carte di variazione (Allegato 1.8) si nota la progressiva diminuzione di popolazione straniera nelle sezioni di censimento che si attestano attorno a piazza Emanuele Filiberto ed il progressivo aumento nell’area degli stranieri provenienti da paesi europei, associato ad una diminuzione degli stranieri provenienti dall’Africa. In generale, le aree interessate dagli interventi di riqualificazione vedono diminuire il numero di stranieri presenti. Questo fenomeno risulta particolarmente chiaro nella carta di variazione del numero di stranieri per il periodo 2001-2011 che registra le nelle sezioni di censimento comprese tra via Milano e via Bellezia (tra cui le aree di intervento) le diminuzioni più alte del numero di stranieri. La diminuzione del dato presuppone l’omologazione della popolazione presente.

Popolazione straniera					
Torino	1991	2001	2011	Var. 1991-01	Var. 2011-11
Stranieri totali	15.196	35.222	112.365	131,78%	219,02%
Europa	4.242	12.910	60.795	204,34%	370,91%
Africa	7.556	13.208	27.405	74,80%	107,49%
America	1334	5018	13248	276,16%	164,01%
Asia	2.021	4.017	10.896	98,76%	171,25%
Australia Oceania altri	30	46	21	53,33%	-54,35%
Apolidi	10	23	9	130,00%	-60,87%
Quadrilatero					
Stranieri totali	1.109	956	1.534	-13,80%	60,46%
Europa	151	264	538	74,83%	103,79%
Africa	721	395	482	-45,21%	22,03%
America	34	109	161	220,59%	47,71%
Asia	202	186	352	-7,92%	89,25%
Australia Oceania altri	1	1	1	0,00%	0,00%
Apolidi	0	1	0	100,00%	-100,00%

Tabella 9: popolazione straniera Quadrilatero

Fonte: elaborazione propria su dati ISTAT

4.1.3.9 Analisi del settore commerciale

La situazione commerciale del quartiere del Quadrilatero romano al 1997 viene presentata dallo studio del CICSENE (1997) e confrontata con quella della limitrofa piazza della Repubblica: mentre la presenza dello storico mercato contribuisce a rendere la piazza un luogo di forte attrazione per le attività commerciali; a sud di corso Regina Margherita la situazione risulta assai differente. L'area risulta densa di locali inutilizzati, gli stessi locali erano precedentemente occupati dai commercianti all'ingrosso i quali li hanno lasciati per trasferirsi in centri commerciali appositi. Si registrano fino al 1996 le seguenti chiusure: "i locali di 33 dei 45 grossisti allora operanti risultano oggi chiusi. La stessa sorte è toccata anche a 14 negozi al dettaglio; 3 laboratori artigiani ed 1 ristorante" (CICSENE 1997, p.134). Inoltre, lo studio rimarca come gli interventi avviati dal consorzio CST nel 1978 non avessero ancora ridefinito come ci si aspettava il rilancio dell'area dal punto di vista commerciale. I commerci presenti nell'area riguardano, inoltre, settori di nicchia quindi non contribuiscono ad attirare nell'area molti frequentatori. L'analisi effettuata è incentrata sulle nuove aperture di locali commerciali nel quartiere in un arco temporale che va dal 1975 al 2016. In particolare, l'analisi verterà sulle aperture degli esercizi di somministrazione e la loro tipologia (vedi Tabella 10 e Tabella 11). Dal 1998 il Comune si impegnò nella riqualificazione del tessuto commerciale dell'area attraverso il rilascio di numerose licenze commerciali nell'area. Secondo la legge n.426 dell'11 giugno 1971, infatti, i comuni definiscono il proprio piano del commercio dettando norme per lo sviluppo e limiti al rilascio delle nuove autorizzazioni e licenze. Ciò significa che il comune ha pieni poteri decisionali per la definizione del numero di licenze commerciali e settore merceologico di appartenenza. Dal 1998 il decreto Bersani contribuisce all'eliminazione di differenti vincoli per quanto riguarda le licenze commerciali dando il via ad un processo di liberalizzazione. Progressivamente, durante gli anni '90 il quartiere registra numerose aperture di attività soprattutto legate al consumo ed alla vita notturna.

Analizzando le nuove aperture di esercizi commerciali nel periodo compreso tra il 1975 ed il 1980 si contano 7 nuove aperture nel settore estetico e 18 nuove aperture nel settore del commercio al dettaglio alimentare ed extra-alimentare. Il settore delle somministrazioni, in questo periodo, non registra nessuna nuova apertura. Osservando le carte (Allegato 1.9) si nota come questi esercizi siano localizzati su corso Principe Eugenio, corso Valdocco, via della Consolata, via Milano e via Garibaldi. Durante questo arco temporale, precisamente nel 1978 la CST interviene sugli isolati tra le vie di Sant'Agostino, via Bellezia e via di Santa Chiara.

La situazione tra il 1981-1998 è differente da quella del periodo precedente: si contano 6 nuove aperture nel settore estetico, 120 nuove aperture nel settore del commercio al dettaglio e 35 nuove aperture di esercizi di somministrazione di cibo e bevande. Osservando la carta della distribuzione per comparto si nota la rivitalizzazione del tessuto commerciale in corso. In

particolare, via Garibaldi registra molte nuove aperture tra esercizi di somministrazione (EP) e di vendita al dettaglio (CF); piazza Emanuele Filiberto vede tre nuove aperture di esercizi commerciali così come si registrano nuove aperture lungo l'asse di via Milano. In generale le aree più dinamiche risultano essere gli isolati compresi tra via Garibaldi (pedonalizzata nel 1979) e via Barbaroux; l'area intorno alla Piazzetta IV Marzo e l'area compresa tra piazza Statuto, corso Valdocco e corso Principe Eugenio. Dal punto di vista della tipologia specifica degli esercizi di somministrazione si contano: 19 bar concentrati soprattutto nella zona compresa tra via Garibaldi e via Corte d'appello; 12 ristoranti, anche questi gravitanti attorno a via Garibaldi e nella zona della piazza IV Marzo; 2 circoli e 2 locali con servizio di consegna al domicilio del cliente. In questo momento la presenza di locali di consumo sembra essere ancora legata alle zone limitrofe all'area del centro storico quindi via Garibaldi, piazza IV Marzo e piazza Palazzo di città.

Tra il 1999 ed il 2006 si nota come l'area interessata dalle riqualificazioni del patrimonio edilizio sia interessata anche da svariate aperture di attività commerciali afferenti ai vari settori merceologici, tra cui molte attività di somministrazione di cibo e bevande. Nello specifico si registrano 12 nuove aperture nel settore estetico, 153 nel settore del commercio al dettaglio alimentare ed extra-alimentare, 50 nuove aperture di attività di somministrazione. Nel periodo considerato si inizia chiaramente a notare un accentramento di attività di somministrazione quali ristoranti e circoli attorno alla piazza Emanuele Filiberto. Su via di Santa Chiara si attestano le aperture di differenti bar e circoli, via Garibaldi invece registra solamente l'apertura di alcuni bar.

Tra il 2007 ed il 2016 si registrano 22 aperture nel settore estetico, 347 aperture nel settore del commercio al dettaglio e 166 nuove aperture nell'ambito degli esercizi di somministrazione. In particolare, si nota come a livello di distribuzione degli esercizi via Garibaldi vede numerosissime aperture di attività di commercio al dettaglio; mentre le aree che si contraddistinguono per una forte predominanza di nuove attività di somministrazione sono piazza Emanuele Filiberto, dove continuano a proliferare ristoranti, locali, bar e locali di svago ed intrattenimento; piazzetta IV Marzo e le vie limitrofe quali via IV Marzo, via Palazzo di città, via Milano vedono ugualmente concentrarsi attività quali ristoranti, circoli e locali. Lo stesso avviene sull'asse di via San Domenico e via del Carmine. Nello specifico, delle 166 nuove aperture di esercizi di somministrazione si contano 73 bar, 37 ristoranti, 50 locali, 2 locali di intrattenimento e svago. Anche in questo periodo si nota la tendenza nell'apertura di locali notturni intesi come cocktails-bar nell'area attorno a via Milano all'altezza di piazzetta IV Marzo e piazza Emanuele Filiberto.

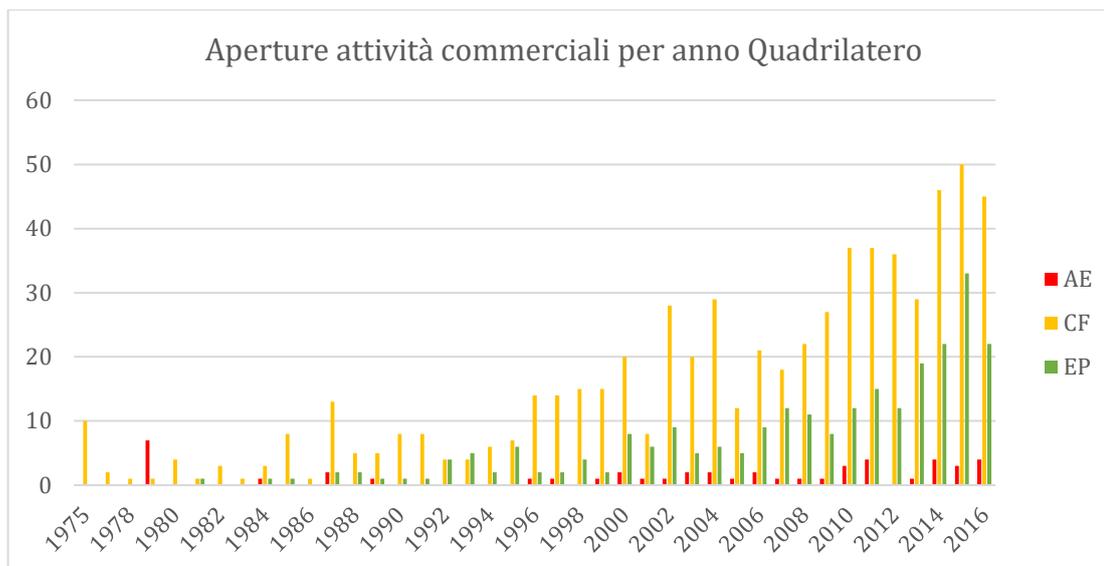


Grafico 1: aperture attività commerciali per anno Quadrilatero

Fonte: elaborazione propria su dati Osservatorio Retail Full

Considerando tutto il periodo in analisi, dal 1975 al 2016 si può affermare che le aperture di esercizi di somministrazione siano fortemente concentrate in alcune zone: innanzitutto sulle vie principali quali corso Principe Eugenio; via corte d'appello; via Milano; via Garibaldi via di Santa Chiara ed in particolare attorno alle piazze quali piazza Solferino, IV Marzo, Emanuele Filiberto, Savoia. Osservando la carta della tipologia di attività di somministrazione per l'intero periodo (Allegato 1.9) si nota come le aree maggiormente dense di tipologie differenti siano concentrate nel quadrante del quartiere che va da via della consolata fino a via XX Settembre. A livello generale di 251 locali aperti tra il 1975 ed il 2016 il 47% di questi risultano essere bar; il 25% ristoranti; il 20% locali; tra l'1 ed il 3% circoli ed altre attività.

Aperture attività commerciali Quadrilatero per settore merceologico					
	1975-1980	1981-1998	1999-2006	2007-2016	1975-2016
AE (estetica)	7	6	12	22	47
CF (comm. al dettaglio)	18	120	153	347	638
EP (somministrazione)	/	35	50	166	251

Tabella 10: aperture attività commerciali Quadrilatero per settore merceologico

Fonte: elaborazione propria su dati Osservatorio Retail Full

Tipologia di attività di somministrazione Quadrilatero					
	1975-1980	1981-1998	1999-2006	2007-2016	1975-2016
Bar	/	19	25	73	117
Ristoranti	/	12	13	37	62
Circoli	/	2	6	/	8
Domicilio	/	2	1	4	7
Generiche	/	/	5	/	5
Locali	/	/	/	50	50
Intrattenimento	/	/	/	2	2

Tabella 11: tipologia di attività di somministrazione Quadrilatero

Fonte: elaborazione propria su dati Osservatorio Retail Full

4.1.3.10 Valori immobiliari

I dati relativi ai valori immobiliari sono stati ricavati dall'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino (OICT). Per valutare l'intera città si è operato attraverso una media dei valori delle quaranta microzone disponibili, mentre per quanto riguarda i valori immobiliari del quartiere in esame è necessario fare una premessa. L'area considerata si trova a cavallo tra due microzone differenti: "Porta Palazzo" e "Garibaldi". L'area di porta palazzo comprende valori immobiliari fino a Borgo Dora; la microzona Garibaldi comprende, invece, l'area da via di Santa Chiara a via Cernaia. Pertanto, i valori della microzona Garibaldi saranno più vicini a valori immobiliari del centro storico. Operando una media tra i valori delle due aree prese in considerazione per tentare di giungere alla media del quartiere si nota come i valori immobiliari rispecchino la media torinese pur raggiungendo picchi meno alti. L'intento di questa analisi è la comprensione della dinamica dei valori immobiliari che ha interessato il quartiere, a questo proposito uno dei dati fondamentali è stato ricavato dallo studio sull'area del CICSENE (1997) il quale rivela che nelle porzioni più degradate del quartiere soprattutto incentrate nell'area di via di Santa Chiara, via della Consolata e nella zona limitrofa a Piazza Emanuele Filiberto vi fosse una forte depressione dei valori immobiliari arrivando per gli edifici più degradati a 1.200.000 lire al mq circa 700 euro. Considerato che al 1995 il segmento del nuovo a Torino era valutato a circa 2.500 euro al mq (5.000.000 lire) si può ipotizzare che l'usato valesse meno ma in un range tra i 2.000 ed i 1.500 euro al mq. Chiaramente la situazione nel corso del tempo è cambiata drasticamente. Operando attraverso ricerche tramite i siti delle agenzie immobiliari si è notato come i prezzi almeno per l'anno corrente (2020) siano assimilabili alle medie delle due microzone considerate all'ultimo anno analizzato dall' OICT ovvero il 2018.

Osservando la Tabella 12 e la Tabella 13, riguardanti i valori immobiliari assoluti ai vari anni, come precedentemente detto, si nota che il mercato del nuovo e dell'usato vengano differenziati l'uno dall'altro. Per quanto riguarda il mercato del residenziale "usato" a Torino i valori maggiori si raggiungono tra il 2010 ed il 2011 mentre tra il 2011 ed il 2018 si registra una progressiva diminuzione, in linea con gli impatti della crisi economica. Questa tendenza risulta chiaramente anche dalle variazioni percentuali che dal 2011 al 2018 risultano essere negative. Il mercato del nuovo, invece, registra oltre che valori assoluti più alti, delle oscillazioni in negativo minori. Dal punto di vista del dato medio utilizzato per descrivere la situazione del quartiere del Quadrilatero romano il mercato del residenziale nuovo e usato registrano delle dinamiche di variazione simili durante il corso degli anni. È importante ricordare, però, che l'area in questione fosse particolarmente declassata a livello di prezzi intorno agli anni '90; successivamente le trasformazioni evidenti del patrimonio edilizio, la riqualificazione a livello di spazio urbano, la trasformazione della popolazione residente indotta dal processo di *gentrification*, hanno

contribuito all'innalzamento dei prezzi fino a giungere a valori immobiliari tendenzialmente più alti della media torinese.

Valori Immobiliari medi Torino											
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Usato €/mq	2.720	2.779	3.045	3.233	2.942	2.879	2.638	2.465	2.407	2.401	2.299
Nuovo €/mq	3.753	3.899	4.009	3.887	3.949	3.254	3.484	3.584	3.224	3.313	3.156

Tabella 12: valori immobiliari medi Torino

Fonte: elaborazione propria su dati OITC

Valori Immobiliari media microzona Garibaldi e Porta Palazzo											
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Usato €/mq	2.787	2.946	3.153	3.141	2.877	2.885	2.645	2.290	2.312	2.183	2.241
Nuovo €/mq	3.583	3.690	/	4.400	3.988	4.197	3.583	3.434	3.571	3.158	3.424

Tabella 13: valori immobiliari medi microzone Garibaldi e Porta Palazzo

Fonte: elaborazione propria su dati OITC

Variazioni % valori Immobiliari Torino											
	2008-9	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18	2008-18
Usato	2,18%	9,59%	6,15%	-8,98%	-2,15%	-8,39%	-6,53%	-2,35%	-0,25%	-4,27%	-15,47%
Nuovo	3,89%	2,84%	-3,05%	1,60%	-17,61%	7,07%	2,86%	-10,02%	2,73%	-4,72%	-15,90%

Tabella 14: variazioni dei valori immobiliari Torino

Fonte: elaborazione propria su dati OITC

Variazioni % valori Immobiliari Garibaldi e Porta Palazzo											
	2008-9	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18	2008-18
Usato	5,71%	7,03%	-0,40%	-8,41%	0,30%	-8,32%	-13,42%	0,96%	-5,58%	2,66%	-19,59%
Nuovo	2,97%	\	\	-9,36%	5,25%	-14,63%	-4,17%	4,00%	-11,57%	8,42%	-4,44%

Tabella 15: variazioni dei valori immobiliari microzone Garibaldi e Porta Palazzo

Fonte: elaborazione propria su dati OITC

4.2 Il caso studio di San Salvario

In questa sezione verrà presentato il secondo caso studio riguardante il quartiere di San Salvario. Come per il caso del Quadrilatero, a seguito di una breve descrizione del quartiere e della sua storia verranno presentate le cause dell'emergere della "questione San Salvario" e della successiva trasformazione che lo ha reso il nuovo centro della movida torinese. In ultimo, verranno presentati i risultati ottenuti in base all'analisi quantitativa dei dati utili per la lettura del cambiamento.

4.2.1 Inquadramento

Il quartiere di San Salvario appartiene alla circoscrizione 8 ed è posto in una strategica posizione di centralità urbana, nonché in continuità con tre poli urbani fondamentali: il centro storico, la stazione di Porta nuova e il parco del Valentino. Il cuore del quartiere è rappresentato dal borgo ottocentesco che si estende tra via Nizza e corso Massimo D'Azeglio e tra corso Vittorio Emanuele II e corso Marconi.

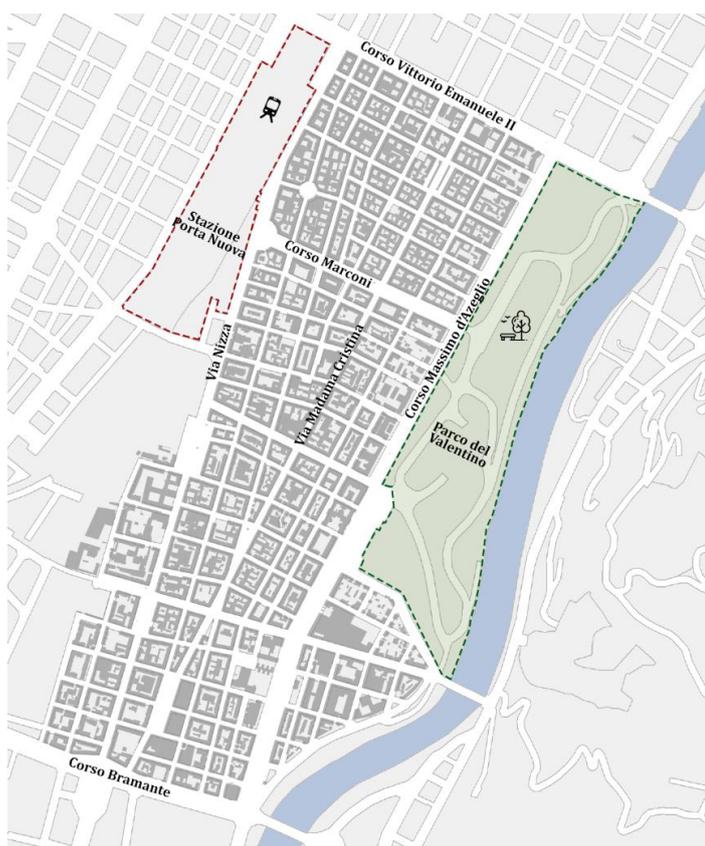


Immagine 6: inquadramento San Salvario

Le prime preesistenze storiche risalgono ad inizio '600 periodo in cui venne ampliato il castello del Valentino e edificata la chiesa San Salvatore di Campagna in corso Marconi. Fino all'800 queste sono le uniche presenze edilizie sull'area. Nella seconda metà dell'800 venne pianificato il Borgo che iniziò ad essere effettivamente edificato tra il 1852 ed il 1897. Le prime aree edificate si svilupparono lungo l'asse di Via Nizza e nell'area limitrofa alla neo-costruita stazione di Porta

Nuova (1868). Durante gli anni '90 dell'800 venne pianificato un ulteriore ampliamento che estese il quartiere fino a corso Bramante. Nel '900, con la nascita del polo FIAT posto in corso Dante, il quartiere divenne, inoltre, abitato da popolazione immigrata principalmente meridionale attratta dalla vicinanza dallo stabilimento industriale. Lo stabilimento venne dismesso nel febbraio del 1922 quando entrò in funzione il Lingotto.

Il quartiere si presenta fin dalla sua formazione con un tessuto sociale "misto", caratteristica che manterrà nel tempo. Durante gli anni '60 il quartiere ha iniziato ad andare incontro ad un processo di polarizzazione: un'area ricca si stava formando nell'intorno del parco del Valentino, dove sorgevano in quel periodo molti nuovi edifici ed un'area più povera attorno a via Saluzzo ed alla stazione che ospitava i flussi migratori dei meridionali. Verso la fine degli anni '80, nuove ondate migratorie, questa volta di provenienza estera, interessarono il quartiere. Ad oggi, infatti, San Salvatio è caratterizzato da mix sociale e multiculturale, si segnala inoltre proprio per questa caratteristica, la presenza di differenti luoghi di culto afferenti a diverse religioni. Secondo Bolzoni (2016) proprio per le sue caratteristiche miste fin dalla sua costruzione, non può essere considerato né un quartiere multietnico a tutti gli effetti, né tantomeno un quartiere ex-operaio o popolare, in quanto le classi sociali, le posizioni lavorative, la presenza di popolazione rappresentativa della classe media ha da sempre determinato un equilibrato tessuto sociale. L'unico indicatore che mostra un forte aumento è quello relativo al tasso di stranieri sulla popolazione residente, cresciuto di circa l'11% tra il 1991 ed il 2011. Come evidenziato da Conz e Mela (2017) il quartiere si prestava, data la tipologia della struttura residenziale, ad ospitare solamente i primi arrivati dei flussi migratori, caratterizzandosi quindi come un luogo in cui la popolazione immigrata sostava inizialmente, per poi rilocalizzarsi in altre aree della città.

L'aumento dei fenomeni migratori e della popolazione straniera verso la fine degli anni '80 e l'inizio degli anni '90 porta San Salvatio ad essere conosciuto a livello nazionale come simbolo di crisi urbana. Le questioni maggiormente additate come causa di questa crisi furono la problematicità connessa alle ondate migratorie, associata ad un degrado di alcuni lotti e a fenomeni di crisi del settore commerciale. La crisi di San Salvatio ha "ufficialmente" inizio nel 1995 secondo Semi (2015), quando un articolo della Stampa, intitolato "voglia di spranghe a San Salvatio", pubblica un'intervista al parroco del quartiere che denuncia la situazione di degrado e la "voglia di armarsi" dei commercianti e dei residenti per avere giustizia. Quanto riportato dai *media*, il cui ruolo sembra sia stato significativamente connesso all'avvio del processo di trasformazione, dal '95 al 2000 è un quadro del quartiere decisamente negativo: una zona malfamata, degradata ed in mano alla criminalità. Una delle problematiche maggiori percepite dai residenti ed evidenziata da Allasino (2000) è la forte presenza e concentrazione di stranieri in alcune aree. Inoltre, a causa della crisi commerciale e delle innumerevoli serrande abbassate, la percezione è di un quartiere lasciato a sé stesso e in declino. Le strade sono svuotate ed attività di

spaccio, microcriminalità e prostituzione alimentano il senso di degrado percepito dai residenti (Semi 2015). Alcuni edifici risultavano fatiscenti, ma fondamentalmente le problematiche connesse con il degrado del quartiere non erano legate ad una questione di ambiente costruito bensì ad una percezione di insicurezza riguardo a modalità e tipologia di frequentazioni del quartiere (Conz e Mela 2017).

Tra il 1995 ed il 1996 San Salvario divenne il focus di due importanti studi di: Ires Piemonte (1995) e CICSENE (1996) l'intento di queste indagini (in particolare la seconda) fu quello di studiare il quartiere, comprenderne le criticità e le potenzialità reali restituendone un'immagine veritiera. L'indagine portata avanti da Ires Piemonte tra il 1994 ed il 1995 evidenzia come il quartiere fosse potenzialmente ricco di prospettive per il futuro mettendo in luce due scenari possibili: uno scenario di non intervento e uno contrapposto di trasformazione e implementazione delle risorse esistenti. Il primo vede il quartiere autoalimentarsi in un circolo vizioso di insediamento di fasce deboli che porterebbero ad una condizione di degrado tanto fisico quanto sociale, non tanto per la loro presenza ma per il disinteresse nelle manutenzioni da parte dei proprietari. Un degrado che partendo dall'ambiente edilizio andrebbe facilmente a riversarsi sulle dinamiche commerciali e di vita del quartiere. Secondo questa tendenza il generale deprezzamento degli immobili e l'abbassamento del livello qualitativo del commercio porterebbero ad uno spostamento dei residenti altrove, contribuendo ulteriormente all'abbandono a sé stesso del quartiere.

Il secondo scenario invece tende a presentare gli elementi del quartiere come punti di forza da mettere a sistema per lavorare su un'identità condivisa. In primo luogo, il puntare sulle differenti etnie valorizzando la presenza di culture diverse. In secondo luogo, puntare su un rilancio dell'area dal punto di vista commerciale, migliorando il commercio al dettaglio ed ampliando i servizi per i consumatori. La ricerca inoltre fornisce delle indicazioni ben precise per l'attuazione di questo scenario: il quale dovrà passare per "la regolarizzazione della sosta veicolare, la costruzione del parcheggio sotterraneo e la trasformazione della piazza del mercato in una piazza vera e propria. Quest'ultimo elemento è particolarmente rilevante anche per le valenze simboliche che assume la piazza come luogo di riconoscimento e di relazione per i cittadini" (Ires Piemonte 1995, p. 315). Gli elementi di "degrado" sono gli stessi che vengono indicati come potenziali per la rinascita del quartiere.

Anche lo studio del CICSENE (1996) presenta l'area come ricca di prospettive; dal punto di vista demografico e commerciale questa si pone in linea con il centro storico, anche in relazione alla densità edilizia tendenzialmente elevata, ai caratteri della popolazione e dei servizi. I caratteri socioeconomici sono distinguibili in un commercio diversificato, caratteristica enfatizzata dal mercato di Piazza Madama Cristina e dalla presenza di tipologie di commercio etniche. Lo studio evidenzia anch'esso le due possibilità per il futuro del quartiere: il degrado o la riqualificazione.

L'immagine mediatica che ha caratterizzato San Salvario durante la metà degli anni '90 deve essere quindi letta in relazione a quanto di positivo e propositivo viene portato alla luce dagli studi precedentemente citati.

4.2.2 Gli interventi

In un primo momento, secondo Allasino (2000), la gestione della crisi passò attraverso azioni di controllo e mantenimento dell'ordine pubblico: venne costituita dal Comune una squadra speciale presieduta dall'Assessore al commercio Andrea Prele che si focalizzasse sulle tensioni e le problematiche del quartiere, allo stesso tempo i cittadini si unirono nel "comitato spontaneo San Salvario". Nel 1995 subito dopo lo scoppio del "caso San Salvario" venne estesa anche a questo quartiere l'area di sosta a pagamento. Questo espediente avrebbe permesso in primo luogo una migliore gestione delle condizioni del traffico e dei parcheggi; in secondo luogo avrebbe permesso l'inserimento nella zona di una nuova tipologia di controllo, seppur marginale. Nel 1997 la gestione della questione "sicurezza e ordine pubblico" passa alla responsabilità del Vicesindaco Domenico Carpanini, assumendo una rilevanza permanente e di più alto livello politico passando da una condizione spontanea ad una istituzionale (Allasino 2000).

La gestione della crisi, oltre ad essere gestita sul fronte del controllo e della sicurezza, si è sviluppata attraverso l'introduzione di organismi di comunicazione con il quartiere stesso: nascono infatti nel 2000 l'Agenzia per lo sviluppo locale di San Salvario e l'ufficio: Spazi di intesa. Centro per la gestione dei conflitti. Questi hanno il ruolo di intermediatori e si configurano come parte di una vera e propria strategia di rigenerazione del quartiere, basata su alcuni interventi urbanistici legati allo spazio fisico ed altri immateriali di supporto ai cittadini.

Dal punto di vista delle azioni immateriali messe in atto, nel 1997 il quartiere viene incluso nel Progetto Speciale Periferie, questo progetto istituito dal Settore Periferie aveva l'intento di mettere in atto una serie di progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana. I fondi per la creazione dell'Agenzia di sviluppo locale provengono da questo progetto. L'Agenzia è un'organizzazione senza scopo di lucro basata sulla partecipazione di altre 27 tra associazioni ed enti tra cui: associazioni culturali; cittadini e comitati; enti religiosi. L'obiettivo di questo organo è la riqualificazione e rigenerazione del quartiere di San Salvario ed il miglioramento della qualità della vita del quartiere. Il lavoro di questo soggetto si materializza nell'intermediazione con l'amministrazione, coordinando i progetti messi in atto sul quartiere. Secondo Conz e Mela (2017) l'importanza di questo organismo è stata legata al ruolo fondamentale nell'attivazione di progetti tanto fisici quanto immateriali, in un'ottica di partecipazione attiva della cittadinanza. Secondo gli autori, se in un primo momento l'attenzione, data la situazione critica, è stata posta sulla gestione dei conflitti interni al quartiere; in un secondo momento l'attenzione si è focalizzata su modalità di promozione e attrattività. In questo senso si è cercato, ad esempio attraverso l'attrazione di

manifestazioni culturali (quali Paratissima che dal 2008 al 2011 ha avuto luogo proprio nel quartiere) di rivitalizzarne l'immagine allontanandola da quella di un quartiere in declino (Conz e Mela, 2017).

Sul piano degli interventi sul patrimonio materiale quindi edilizio, la riqualificazione del quartiere si è materializzata attraverso alcuni interventi promossi dal settore pubblico. L'ambito Madama Cristina, dove sorge lo storico mercato di San Salvario è stato proposto come area da trasformare attraverso un Programma di Riqualificazione Urbana nell'ambito dei programmi integrati di intervento. Tali programmi sono introdotti dalla L. 179/92 e dal successivo decreto ministeriale del 21.12.1994 ed hanno come obiettivo il recupero di ambiti urbani attraverso una serie di proposte integrate connesse ad interventi che possano innescare processi di riqualificazione dell'area presa in considerazione. L'autorizzazione per il Programma di Riqualificazione Urbana dell'ambito Madama Cristina venne ottenuta nel 1999, anno in cui si diede inizio alla sistemazione superficiale della piazza; l'inserimento di una copertura sulla piazza stessa; il rifacimento della parte centrale della carreggiata. Gli interventi sono poi stati estesi al rifacimento di alcuni marciapiedi e pavimentazioni di Via Ormea e Via Principe Tommaso. La risistemazione della piazza e gli interventi superficiali andarono a completare la costruzione del parcheggio interrato nella piazza stessa, riorganizzandone l'assetto superficiale e decongestionandola dal traffico e dalle auto in sosta. Dal punto di vista delle trasformazioni edilizie, il quartiere è stato interessato da due Piani di Recupero obbligatorio²⁰, che presero avvio nel 2001 il cui iter di approvazione si concluse nel 2005 negli isolati: 1. Via Nizza, Via Galliari, via Berthollet, Via Saluzzo; 2. Via Nizza, via Galliari, Via San Pio V, Via Saluzzo



Immagine 7: isolati interessati dai Piani di Recupero

Dalla carta del degrado edilizio prodotta dal CICSENE (1996) si è potuta comprendere l'entità del degrado degli isolati su cui verrà successivamente attuato il Piano di Recupero obbligatorio. Questi sono interessati da dissesti statici su diverse parti dell'edificio quindi degrado strutturale;

²⁰ I piani di recupero vengono introdotti dalla legge 457/78 che prevede che il Comune possa individuare zone dove sia necessario per condizioni di degrado recuperare il patrimonio esistente. Il Piano Regolatore del 1995 ha definito le zone di recupero, senza tuttavia definire nello specifico gli isolati. Questi sono stati successivamente concordati dalla Città dopo l'attivazione di studi per la localizzazione dei casi di maggiore disagio.

degrado dei tetti, controsoffitti, cornicioni e dissesti su ballatoi. Lo studio evidenzia come, alcuni isolati a parte, la situazione di degrado edilizio del quartiere non fosse effettivamente così grave come veniva presentata dalla stampa locale. In sintesi, dal 1995, sul quartiere si sono attivate più forze contemporaneamente: l'attenzione mediatica ha contribuito a portare alla luce le problematiche del quartiere; in un primo momento la gestione delle tensioni è stata fortemente legata a questioni di ordine e sicurezza e gestita attraverso meccanismi di controllo. Successivamente il quartiere è stato interessato da una riqualificazione edilizia, seppur minima attraverso l'istituzione dei Piani di Recupero Obbligatorio per i due isolati su Via Nizza; la riqualificazione è passata poi attraverso il Programma di Riqualificazione Urbana dell'ambito della piazza Madama Cristina. Parallelamente, iniziative locali di tipo bottom-up hanno contribuito alla mediazione e alla creazione di spazi e attività di rigenerazione. Il processo di rigenerazione e riqualificazione di San Salvario si innesta quindi su una situazione di degrado non tanto fisico, quanto percepito, in cui l'area ha progressivamente perso peso a livello commerciale e dove le dinamiche legate alla presenza di microcriminalità, spaccio di stupefacenti, prostituzione e alto tasso di delinquenza soprattutto legata alle fasce della popolazione straniera (si sottolinea come la presenza di un alto numero di stranieri non sia un indicatore di degrado) ha contribuito a dipingere la zona come "malfamata". Come precedentemente detto questi eventi iniziarono ad essere evidenziati dalla stampa e dai comitati di cittadini intorno al 1995. Tuttavia, l'area più che essere interessata da interventi che ne modificassero la componente sociale, è stata investita da una serie di azioni partecipate e partite dal basso che ne rivalutassero il capitale sociale e la rendessero attrattiva verso il resto della città. Il quartiere inizia dalla metà del 2000 a registrare segnali di cambiamento: "piccoli studi di giovani professionisti incentivati dai bassi prezzi immobiliari iniziarono a trasferirsi nella zona così come i primi servizi e negozi connessi ai loro stili di vita: aprono il Diwan e il Biberon, primi storici bar di San Salvario, aprono le prime boutique *hipster* e in generale inizia a cambiare il ritmo del quartiere, man mano più dinamico e giovanile" (Conz, Mela 2017, p.257). Il quartiere si presenta come vivace attrattivo, capace di attrarre capitale creativo e sociale giovane. Intorno al 2011 inizia la trasformazione del quartiere in fulcro della *movida* torinese. Questa trasformazione vede due principali motivazioni alla base: la chiusura nel novembre del 2012 dell'area dei Murazzi, che risulta un elemento sicuramente connesso con lo spostamento della vita notturna nell'area non lontana di San Salvario (Conz 2017); e la decisione comunale di fermare l'assegnazione di licenze per le aree del Quadrilatero romano e di Piazza Vittorio, attorno al 2008 (Semi, 2015). Questa limitazione, associata alla posizione centrale dell'area di San Salvario, avrebbe contribuito alla concentrazione in questa zona di attività di intrattenimento legate al consumo ed allo svago notturno. Secondo Bolzoni (2016), lo sviluppo di attività di intrattenimento notturno fu parte inoltre di un più vasto processo di trasformazione dell'immagine della città da polo industriale a luogo di fervente vita urbana, città creativa e culturale.

4.2.3 Analisi socioeconomica

I dati considerati per determinare la presenza o meno di fenomeni di *turnover* sociale nel quartiere sono confrontati con le tendenze dell'intera area comunale torinese. Questo confronto permetterà di comprendere se vi siano delle controtendenze rispetto a Torino e se queste possano considerarsi indicative del fenomeno di *gentrification*.

4.2.3.1 Popolazione residente

Per quanto riguarda Torino, dalla Tabella 16 si può notare come vi sia stata una diminuzione di popolazione residente di circa 94.378 abitanti tra il 1991 ed il 2001, dato rimasto sostanzialmente invariato nel periodo 2001-2011, con una variazione percentuale positiva minima di circa 0,82% ed un aumento in valore assoluto di 7.261 abitanti. Confrontando le variazioni per l'area torinese con quelle del quartiere di San Salvario, si nota come la popolazione sia diminuita dal 1991 al 2001 di circa 2000 abitanti, con una variazione percentuale negativa del -10,8% leggermente più alta di quella relativa alla città del -9,64%. Nel periodo 2001-2011 la popolazione residente del quartiere continua a diminuire, con una variazione negativa dello -0,82% perdendo altri 32 abitanti. In generale, il quartiere si pone in linea con la tendenza di Torino nel periodo 1991-2001, mentre continua a perdere abitanti nel secondo periodo a dispetto di una leggera crescita che si registra a livello urbano. Le carte della variazione demografica (Allegato 2.1) sono utili alla comprensione delle dinamiche a livello spaziale. Si può notare come nel periodo compreso tra il 1991 ed il 2001 la diminuzione di popolazione registrata è diffusa in tutte le sezioni di censimento. Questo significa che all'interno del quartiere non ci sono aree specifiche che abbiano indirizzato la tendenza. L'eccezione alla perdita generalizzata di popolazione per il periodo 1991-2001 è rappresentata da alcune sezioni di censimento che registrano variazioni percentuali superiori alla media torinese. In particolare, nell'area a cavallo di Corso Marconi, sull'asse di Via Madama Cristina e verso sud sull'asse di Via Nizza. Nel periodo 2001-2011 la popolazione diminuisce leggermente, come si può notare dalle carte della variazione percentuale, l'area tende a perdere popolazione registrando valori percentuali più bassi della tendenza torinese (già in diminuzione). Le aree che vedono maggiormente diminuire la popolazione si trovano lungo gli assi di scorrimento principali e nella parte alta del quartiere (da corso Marconi a Corso Vittorio). In generale si può dire che la variazione della popolazione residente in San Salvario rispecchi la tendenza torinese. Il dato relativo alla popolazione residente tuttavia, non costituisce di per sé un indicatore di *gentrification*.

Popolazione residente					
	1991	2001	2011	Var. 1991-01	Var. 2001-11
Torino	979.003	884.625	891.886	-9,64%	0,82%
San Salvario	37.590	33.532	33.503	-10,80%	-0,09%

Tabella 16: popolazione residente San Salvario

Fonte: elaborazione propria su dati ISTAT

4.2.3.2 Fasce di età

Il secondo dato considerato riguarda la suddivisione per fasce di età dei residenti. Le fasce di età considerate sono suddivise in quattro categorie: dai cinque ai diciannove anni; dai venti ai quarantanove anni; dai cinquanta ai sessantanove anni ed infine la popolazione dai settant'anni in su. L'incremento e la variazione in positivo di determinate fasce di popolazione soprattutto quella compresa tra i venti e i quarantanove anni potrebbe essere un dato interessante da considerare come indicatore di *gentrification*. Come precedentemente detto le teorie sul fenomeno lo presentano come fortemente anche legato ad un'ottica "generazionale". Osservando la Tabella 17 si nota come la tendenza Torinese presenta una diminuzione marcata tra il 1991 ed il 2001 della popolazione al di sotto dei diciannove anni di circa 45.000 unità, mentre questa vede un nuovo aumento nel periodo 2001-2011 di 12.000 unità circa. Le fasce di popolazione tra i venti e i quarantanove anni e quella tra i cinquanta e i sessantanove anni vedono durante i due periodi una diminuzione progressiva mentre tende ad aumentare la popolazione con un'età maggiore dei settant'anni sia tra il 1991 e il 2001 che tra il 2001 ed il 2011. Il quartiere di San Salvario presenta le stesse tendenze osservate per l'intera città: diminuiscono infatti i residenti di età compresa tra gli zero e i diciannove anni tra il 1991 ed il 2001 per poi aumentare nuovamente tra il 2001 ed il 2011, questa volta con uno scarto di tre punti percentuali rispetto all'area torinese. Le fasce 20-49 e 50-69 subiscono una diminuzione nei due periodi, questa diminuzione risulta perfettamente in linea con la tendenza torinese nel periodo compreso tra il 1991-2001, mentre nel periodo 2001-2011 la diminuzione risulta essere meno marcata in San Salvario. La variazione risulta infatti del -2,67% per la fascia 20-49 anni; del -4,63% per quella 50-69 anni contro le rispettive variazioni percentuali di -4,69 e -8,15 per l'area torinese. Ugualmente la popolazione di età superiore ai settanta aumenta progressivamente. Anche questo dato può dirsi tendenzialmente in linea con quanto avviene nell'intero comune. In generale si può dire, osservando i valori assoluti, che la fascia compresa tra i 20-49 anni sia la predominante nei tre anni in esame, sia per quanto riguarda Torino che San Salvario. Il quartiere si presenta come un quartiere "giovane" con circa il 40% della popolazione ai tre anni compresa nella fascia d'età tra i 20 ed i 49 anni. Osservando le carte di variazione percentuale (Allegato 2.2) si nota come la fascia comprendente la popolazione tra 0 e 19 anni, tra il 1991 e il 2001, sia diminuita in modo generalizzato in tutte le sezioni di censimento seppure con variazioni percentuali minori della media torinese o con variazioni non considerevoli. Nel periodo 2001-2011, invece, si nota una generale tendenza a rispecchiare la media torinese, con alcune sezioni che vedranno aumentare la popolazione tra i 5-19 anni comprese tra corso Marconi, via Nizza, via Principe Tommaso e via Campana e su via Ormea. La popolazione compresa tra i 20-49 anni tende, in generale, a diminuire con variazioni percentuali minori della media torinese. Tuttavia, dalle carte della variazione si notano alcune sezioni di censimento che vedono aumentare la popolazione di 20-49 anni tra il 1991 ed il 2001. Queste si collocano nell'area del borgo ottocentesco ed in particolare tra Via Nizza, Corso Vittorio, Corso Marconi e Via

Sant'Anselmo mentre nella parte sud del quartiere gli aumenti sono visibili in modo non omogeneo lungo l'asse di via Madama. Ulteriori aumenti, rispetto alla tendenza generale di diminuzione per questa fascia d'età, si registrano negli tra il 2001 ed il 2011 nuovamente nelle zone sopraccitate e nella parte sud di via Nizza. La classe che vede aumentare la propria popolazione nettamente è quella della fascia d'età degli over 70, con variazioni percentuali positive o attorno allo 0 generalizzate su tutte le sezioni di censimento tra il 1991 ed il 2001 mentre tra il 2001 ed il 2011 si registrano aumenti minori della media torinese soprattutto lungo l'asse di Corso Vittorio ed in alcune zone interne comprese tra Corso Marconi, Corso Massimo, Corso Dante e Via Saluzzo e lungo l'asse di via Madama.

Rispetto all'età della popolazione del quartiere si può nuovamente asserire che la tendenza rispecchi quella torinese e che il dato spazializzato non presenti delle concentrazioni particolari, ad eccezione della popolazione compresa tra i 20-49 anni che sembrerebbe aumentare maggiormente tra il 1991 ed il 2001 nell'area del borgo ottocentesco.

Fasce di età					
Torino	1991	2001	2011	Var. 1991-01	Var. 2011-11
>5-19 anni	177.651	132.002	144.248	-25,70%	9,28%
20-49 anni	425.573	368.696	351.445	-13,36%	-4,68%
50-69 anni	268.642	246.555	226.470	-8,22%	-8,15%
over 70	107.137	137.372	169.723	28,22%	23,55%
San Salvario					
>5-19 anni	6.380	4.758	5.072	-25,42%	6,60%
20-49 anni	16.480	14.474	14.087	-12,17%	-2,67%
50-69 anni	9.941	8.975	8.604	-9,72%	-4,13%
over 70	4.789	5.325	5.740	11,19%	7,79%

Tabella 17: fasce di età San Salvario

Fonte: elaborazione propria su dati ISTAT

4.2.3.3 Composizione delle famiglie

Per quanto riguarda la composizione delle famiglie si è visto come sia legato alla tesi post-industriale e ad un cambiamento della società più in generale il passaggio da nuclei grandi a famiglie composte da una sola persona, coppie o famiglie poco numerose composte da tre o quattro persone. Dall'osservazione della Tabella 18 per quanto riguarda Torino si nota che, il numero di famiglie residenti rimane pressoché invariato tra il 1991 ed il 2001 con un leggero incremento di 200 unità, mentre aumenta di 33.988 unità tra il 2001 ed il 2011. San Salvario vede, invece un'iniziale diminuzione del numero totale delle famiglie con una variazione in negativo del -2% mentre tra il 2001 ed il 2011 la tendenza rispecchia quella torinese con una variazione del 7%. Osservando le carte della variazione (Allegato 2.3), si nota come tra il 1991 ed il 2001 a dispetto della tendenza alla diminuzione o alla stabilità, alcune sezioni di censimento soprattutto nell'area limitrofa alla stazione di Porta Nuova e in generale nel borgo ottocentesco, vedano

l'aumento del numero di famiglie residenti. Tra il 2001 ed il 2011 si registrano i maggiori aumenti sugli assi di Via Nizza. La tendenza torinese vede, al 1991 una struttura familiare composta per il 37% da famiglie di tre o quattro componenti, a seguire i nuclei composti da una sola persona, da coppie e da cinque o più componenti che rappresentano solo il 4% del totale. Dal 2001 al 2011 prevalgono i nuclei singoli, subito seguiti da quelli composti da due persone, tre o quattro e in ultimo con le percentuali più basse si trovano le famiglie composte da cinque o più componenti. Il caso di San Salvario si presenta in controtendenza rispetto a Torino considerando le famiglie composte da una sola persona: già al 1991 presenta una percentuale del 40% di famiglie composte da una sola persona che tende ad aumentare rispettivamente dell'1 e del 6 % negli intervalli temporali successivi. Le variazioni percentuali differiscono in questo caso da quelle dell'area torinese in quanto l'aumento tra il 1991 ed il 2001 è piuttosto esiguo per quanto riguarda il quartiere di San Salvario. Nel periodo analizzato aumentano solamente di 61 i nuclei composti da una sola persona. Come si può notare dalle carte della variazione (Allegato 2.3), questo aumento si concentra nelle sezioni di censimento comprese tra Via Baretti, Via Ormea, Via Donizetti e Via Saluzzo e nelle sezioni di censimento su via Nizza nella parte sud di San Salvario. Lo stesso dato si presenta invece, in tendenza con la media torinese nel periodo 2001- 2011 con una variazione in positivo di circa il 22%. Le famiglie composte da due persone, in San Salvario, aumentano nel primo periodo per poi diminuire nel secondo, andando in controtendenza con la stabilità individuata per la città nel periodo 2001-2011. L'aumento, nel periodo 1991-2001 delle famiglie composte da due persone, è circoscritto nuovamente nella parte nord, che vede il dato in aumento nei pressi della stazione e del parco. Il periodo compreso tra il 2001 ed il 2011 registra una diminuzione generalizzata di questo tipo di nucleo familiare. Le famiglie composte da tre o quattro componenti, per il caso di San Salvario rispecchiano nuovamente la tendenza torinese. Questo non si può dire per i nuclei composti da cinque o più persone che aumentano di due punti percentuali, in San Salvario, tra il 1991 ed il 2001 rispetto ad un solo punto percentuale di aumento registrato per Torino. Tra il 2001 e il 2011 registrano un calo rispetto al generale aumento nell'intera città. Si può quindi affermare che rispetto a Torino, il numero di famiglie composte da un solo componente nel quartiere in analisi aumenti solamente in un secondo momento tra il 2001 ed il 2011 tuttavia, occorre ricordare che la composizione del quartiere al 1991 presentava già i caratteri che avrebbe assunto l'area torinese in futuro. Il quartiere presenta una situazione equilibrata a livello familiare, contando su una varietà di composizione dei vari nuclei.

Componenti famiglie					
Torino	1991	2001	2011	Var. 1991-01	Var. 2011-11
Famiglie totali	411.726	411.937	445.925	0,05%	8,25%
1 componente	126.035	137.321	171.481	8,95%	24,88%
2 componenti	115.597	127.492	128.270	10,29%	0,61%
3-4 componenti	154.048	127.354	116.390	-17,33%	-8,61%
5 o più componenti	16.046	19.770	29.784	23,21%	50,65%

San Salvario					
Famiglie totali	17.308	16.900	18.011	-2,36%	6,57%
1 componente	6.844	6.905	8.423	0,89%	21,98%
2 componenti	4.453	4.742	4.533	6,49%	-4,41%
3-4 componenti	5.413	4.333	4.013	-19,95%	-7,39%
5 o più componenti	598	920	1.042	53,85%	13,26%

Tabella 18: componenti famiglie San Salvario

Fonte: elaborazione propria su dati ISTAT

4.2.3.4 Grado di istruzione

Il grado di istruzione rappresenta un indicatore, seppur non esaustivo, del livello “culturale/educativo” della popolazione. La variazione positiva, soprattutto della popolazione con diploma universitario, può essere letta come una variazione di popolazione che andrà ad inserirsi in tipologie di occupazione più specializzate e di maggior livello. Al 1991 i dati per l’intera città di Torino riportano una situazione in cui il 37% della popolazione risulta avere il diploma di scuola inferiore, seguita dal 31% con diploma elementare, 24% con diploma in scuola superiore ed il 7% di popolazione laureata. A San Salvario nello stesso anno il 34% della popolazione risulta avere il diploma di scuola inferiore, il 27% il diploma superiore seguito dal 26% con il diploma elementare mentre il 12% di popolazione risulta laureata. Al 2001, quindi San Salvario registra una percentuale maggiore di popolazione con diploma superiore rispetto a quella Torinese.

Osservando la Tabella 19 vediamo come a Torino, tra il 1991 ed il 2011 ci sia una tendenziale diminuzione dei diplomi elementari e di istruzione inferiore, questo significa che progressivamente la popolazione ha innalzato il proprio grado di istruzione, il grado viene infatti definito dal diploma di più alto livello conseguito. Per quanto riguarda San Salvario i dati rispecchiano nuovamente la tendenza Torinese, presentando per il 1991 i valori assoluti maggiori per la popolazione con il diploma di scuola inferiore. La tendenza varia tra il 2001 ed il 2011 in cui si registra un aumento della popolazione con diploma di scuola superiore esattamente come nel caso di Torino. La popolazione laureata a San Salvario vede, tra il 1991 e il 2011, un aumento di circa 4.000 unità. In generale si può dire che il quartiere rispecchi la tendenza torinese nella diminuzione dei diplomi elementari e inferiori e nell’aumento di quelli superiori e di laurea. Come si può notare dalle carte della variazione percentuale (Allegato 2.4), la variazione in negativo dei diplomi di livello inferiore e l’aumento di diploma superiore e laurea distribuite in maniera abbastanza omogenea tra le sezioni di censimento. Per quanto riguarda la situazione dei laureati, si nota come tra il 1991 ed il 2001 le sezioni di censimento che registrano una variazione maggiore della tendenza torinese (già positiva) sono principalmente collocate nell’area borgo ottocentesco. In particolare, si fa riferimento a quelle comprese nella fascia di corso vittorio Emanuele, Via Nizza, Via di Sant’Anselmo e corso Marconi. La variazione percentuale dello stesso dato tra il 2001 ed il 2011 vede un’alta concentrazione di sezioni che subiscono variazioni positive maggiori della

media torinese collocate nell'area del borgo ottocentesco. Dal punto di vista della popolazione laureata, emerge chiaramente come l'area del borgo si discosti dal resto del quartiere rappresentando la zona di maggiore variazione del dato. Questo emerge chiaramente nel periodo 2001-2011.

Grado di istruzione					
Torino	1991	2001	2011	Var. 1991-01	Var. 2011-11
Diploma elementare	271.358	184.477	142.676	-32,02%	-22,66%
Diploma inferiore	319.579	269.730	249.863	-15,60%	-7,37%
Diploma superiore	205.573	230.833	260.597	12,29%	12,89%
Diploma di laurea	56.141	93.520	131.466	66,58%	40,58%
Analfabeti	10.124	7.627	6.959	-24,66%	-8,76%
San Salvario					
Diploma elementare	8.731	5.518	3.892	-36,80%	-29,47%
Diploma inferiore	11.237	8.845	7.482	-21,29%	-15,41%
Diploma superiore	9.023	9.552	9.880	5,86%	3,43%
Diploma di laurea	4.101	6.016	8.568	46,70%	42,42%
Analfabeti	321	247	192	-23,05%	-22,27%

Tabella 19: grado di istruzione San Salvario

Fonte: elaborazione propria su dati ISTAT

4.2.3.5 Occupazione

I dati riguardanti l'occupazione, ad esclusione del numero di popolazione occupata e disoccupata, saranno riportati solamente per gli anni 1991 e del 2001, in quanto al 2011 non è stata possibile l'aggregazione dei campi per il raggiungimento di un dato accorpato che potesse essere confrontato con gli altri censimenti. Pertanto, non verranno indicati né dati né variazioni per quanto riguarda il 2011. L'analisi è stata ugualmente portata avanti per l'importanza che questo indicatore rappresenta nella comprensione del processo di *gentrification*. Come già visto per il Quadrilatero, la tesi post-industriale di Bell (1973) sottolinea come nel passaggio da una società fordista ad una di stampo post-fordista ci sia una specializzazione ed un aumento dei lavoratori del settore terziario. Ley (1986), seguendo questa tesi attraverso il *consumption side approach* fa notare come questa nuova tendenza in ambito lavorativo crei una classe sociale a sé stante con determinati consumi differenti da quelli precedenti, quindi fondamentale nell'avviare il processo di *gentrification*. Il dato che ci si aspetterebbe di trovare in un'area gentrificata sarebbe una variazione in positivo degli occupati del settore terziario, una specializzazione dell'area in questo senso.

Osservando la Tabella 20 si nota che per quanto riguarda Torino, al 1991 gli occupati risultano essere il 94% della forza lavoro, mentre al 2001 si registra una diminuzione passando al 93% con una variazione percentuale del -5,11. Nel periodo tra il 2001 ed il 2011 la situazione rimane pressoché invariata con un leggero aumento dell'occupazione. San Salvario registra una diminuzione della popolazione occupata tra il 1991 ed il 2001 con una variazione del -2,32%, si

pone quindi in linea con la tendenza torinese, per questo primo periodo. Tra il 2001 ed il 2011, mentre a Torino la situazione rimane invariata, il quartiere registra un aumento del numero degli occupati di circa 620 unità. La variazione del numero dei disoccupati tra il 1991 ed il 2001 risulta essere leggermente negativa per l'area torinese -0,24% mentre per San Salvario si registra una variazione in positivo dell'11,41% che, in valore assoluto, corrisponde ad un aumento dei disoccupati di circa 100. Tra il 2001 e il 2011, al contrario, Torino vede una variazione positiva del numero dei disoccupati, osservabile anche in San Salvario ma in percentuale ridotta.

Osservando le carte della variazione (Allegato 2.5) si nota come nonostante la tendenza alla diminuzione di popolazione occupata nel periodo 1991-2001 l'area nord registri la maggior parte delle sezioni di censimento interessata da variazioni positive del dato. Ugualmente tra il 2001-2011 si notano aumenti rispetto alla media torinese nelle sezioni di censimento comprese nel borgo ottocentesco e nella parte sud sull'asse di via Nizza e via Madama.

Occupazione					
Torino	1991	2001	2011	Var. 1991-01	Var. 2001-11
Occupati	377.273	358.005	360.313	-5,11%	0,64%
Disoccupati	25.221	25.161	28.688	-0,24%	14,02%
Occupati primario	1.415	4.584	no dato	223,96%	/
Occupati secondario	153.323	114.531	no dato	-25,30%	/
Occupati terziario	247.756	238.890	no dato	-3,58%	/
San Salvario					
Occupati	14.619	14.280	14.901	-2,32%	4,35%
Disoccupati	885	986	1.020	11,41%	3,45%
Occupati primario	40	175	no dato	337,50%	/
Occupati secondario	4.765	3.669	no dato	-23,00%	/
Occupati terziario	10.699	10.436	no dato	-2,46%	/

Tabella 20: occupazione San Salvario
Fonte: elaborazione propria su dati ISTAT

Per quello che riguarda il settore economico di occupazione, sia al 1991 che al 2001 la maggior parte della popolazione occupata risulta occupata nel settore terziario, seguita dal settore secondario e dal primario. A San Salvario, ugualmente, gli occupati nel terziario sono nettamente maggiori degli occupati negli altri due settori. Tra il 1991 ed il 2001, si registra una variazione positiva sia per Torino che per San Salvario, del numero degli occupati nel settore primario. Rispettivamente 3.169 lavoratori in più in città e 100 nel quartiere di San Salvario. I settori secondario e terziario presentano variazioni negative sia per l'area Torinese che per il quartiere in esame, manifestando nuovamente come le due aree siano tendenzialmente interessate dalle medesime dinamiche. Il dato più interessante per questa analisi riguarda la variazione degli occupati nel terziario, che risulta essere in linea con quanto avviene a Torino, quindi da questo punto di vista il quartiere non si pone in contrasto con la tendenza cittadina.

Osservando le carte della variazione degli occupati per settore economico (Allegato 2.5) emergono alcune sezioni di censimento in cui si hanno variazioni positive nel numero dei lavoratori occupati nel terziario. Queste sono collocate nella parte nord del quartiere in particolare tra corso via Giacosa, via Campana, via Saluzzo e via Madama Cristina assieme a quelle comprese tra via di Sant'Anselmo, corso Marconi, via Nizza e corso Vittorio Emanuele.

Categorie del terziario					
Torino	1991	2001	2011	Var. 1991-01	Var. 2011-11
Commercio-alberghi-ristoranti	72.198	62.610	no dato	-13,28%	/
Trasporti-comunicazioni	23.125	18.061	no dato	-21,90%	/
Intermediazione	16.236	16.308	no dato	0,44%	/
Immob.-professionali-imprend.	35.855	35.922	no dato	0,19%	/
Pubblica amm.- difesa-ass/sociale	26.750	25.429	no dato	-4,94%	/
Istruzione	29.645	27.245	no dato	-8,10%	/
Sanità-servizi sociali	21.831	28.618	no dato	31,09%	/
Servizi pubblici- domestici	22.116	24.697	no dato	11,67%	/
San Salvario					
Commercio-alberghi-ristoranti	2.898	2.356	no dato	-18,70%	/
Trasporti-comunicazioni	728	545	no dato	-25,14%	/
Intermediazione	765	701	no dato	-8,37%	/
Immob.-professionali-imprend.	1.556	1.588	no dato	2,06%	/
Pubblica amm.- difesa-ass/sociale	809	806	no dato	-0,37%	/
Istruzione	1.581	1.545	no dato	-2,28%	/
Sanità-servizi sociali	1.279	1.538	no dato	20,25%	/
Servizi pubblici- domestici	1.083	1.357	no dato	25,30%	/

Tabella 21: categorie del terziario San Salvario

Fonte: elaborazione propria su dati ISTAT

4.2.3.6 Grado di occupazione

Dall'analisi del grado di occupazione mostrata in Tabella 22 emerge che nell'area torinese al 1991 la maggior parte della popolazione sia nella categoria "dipendenti", seguita dai lavoratori in proprio, imprenditori e liberi professionisti ed in ultimo la categoria coadiuvanti. La situazione del quartiere in esame rispecchia quella della media di Torino.

Dal punto di vista delle posizioni lavorative (Allegato 2.6), si nota come si registrino aumenti anche per quanto riguarda il numero di imprenditori e liberi professionisti in particolare, nelle sezioni di censimento su corso Vittorio Emanuele; nel quadrante compreso tra via Nizza; via Madama Cristina; corso Marconi e via Gallari.

Tra il 1991 ed il 2001 si nota, a Torino, una variazione in positivo della categoria "imprenditori e liberi professionisti" di circa 835 unità, mentre progressivamente sono andati a diminuire i lavoratori in proprio, i coadiuvanti ed i dipendenti. Il quartiere di San Salvario vede tra il 1991 ed il 2001 una diminuzione, in controtendenza con quanto avviene a Torino, della categoria

imprenditori e liberi professionisti tuttavia, se si confronta con il dato assoluto, questa variazione corrisponde ad una diminuzione di circa 30 unità.

Grado di occupazione					
Torino	1991	2001	2011	Var. 1991-01	Var. 2011-11
Imprenditori e lib. professionisti	26.235	27.048	no dato	3,10%	/
Lavoratori in proprio	52.767	46.922	no dato	-11,08%	/
Coadiuvanti	6.596	5.122	no dato	-22,35%	/
Dipendenti	471.052	272.399	no dato	-42,17%	/
San Salvario					
Imprenditori e lib. professionisti	1.529	1.501	no dato	-1,83%	/
Lavoratori in proprio	2.181	1.961	no dato	-10,09%	/
Coadiuvanti	287	257	no dato	-10,45%	/
Dipendenti	18.002	10.294	no dato	-42,82%	/

Tabella 22: grado di occupazione San Salvario
Fonte: elaborazione propria su dati ISTAT

4.2.3.7 Titolo di godimento dell'abitazione

Osservando la Tabella 23 si nota che per quanto riguarda il titolo di godimento dell'abitazione, tra il 1991 ed il 2011 a Torino sale progressivamente il numero delle abitazioni occupate in proprietà. Al 1991 queste rappresentano il 54% del totale delle abitazioni, raggiungendo il 63% al 2001 ed il 65% al 2011. La percentuale delle abitazioni occupate in affitto diminuisce dal 42% del 1991 al 28% del 2011. Per quanto riguarda il quartiere oggetto di studio, si nota un aumento delle abitazioni in proprietà, passando dal 51% del 1991 al 58% al 2001 fino a raggiungere il 60% al 2011. Questo aumento è tuttavia minore rispetto alla media torinese. Le abitazioni occupate in affitto vedono una diminuzione pressoché in linea con quella torinese fino al 2001; al 2011 risultano a San Salvario il 32 % delle abitazioni occupate in affitto rispetto al 28% dell'intero comune. Questa differenza emerge anche dai dati della variazione (Allegato 2.7). In generale le dinamiche che interessano il quartiere e la città sono le stesse tuttavia si nota come a San Salvario le variazioni percentuali sia per quanto riguarda le abitazioni in affitto che quelle in proprietà siano minori. Per quanto riguarda le abitazioni occupate in proprietà tra il 1991 ed il 2001 a Torino si registra una variazione percentuale positiva del 15,40%, variazione che per il quartiere di San Salvario risulta dell'8,69%. Tra il 2001 ed il 2011 la variazione sia per Torino che per il quartiere è di circa l'11%, quindi in tendenza. La situazione delle abitazioni occupate in affitto, invece risulta in tendenza per il primo periodo, sia per San Salvario che per Torino infatti si nota una variazione negativa del 24%; mentre per il secondo periodo 2001-2011 a Torino le abitazioni in affitto vedono una variazione in negativo maggiore che nel quartiere. Si può dire quindi che nel quartiere in esame le abitazioni occupate in proprietà aumentano, con una tendenza simile a quella Torinese, solo in un secondo momento. La situazione delle abitazioni occupate in affitto non registra lo stesso calo che a Torino. Osservando le carte di variazione percentuale (Allegato 2.7) si nota come: tra il 1991 ed il 2001 le variazioni maggiori per quanto riguarda le abitazioni

occupate in proprietà siano episodiche. In particolare, nella parte nord sono situate su corso Vittorio mentre si concentrano maggiormente nella parte sud, sull'asse di via Nizza. In generale, si nota come le sezioni di censimento dove si registra una variazione maggiore degli alloggi in proprietà siano quelle limitrofe agli assi principali del quartiere: Nizza, Madama Cristina, Corso Vittorio, Corso Marconi, corso Massimo e corso Bramante. La situazione degli affitti vede il dato in tendenza con la situazione torinese quindi in generale diminuzione o situazione "neutra" tra il 1991 ed il 2001 nella maggior parte delle sezioni di censimento. Mentre nel periodo 2001-2011 nonostante la tendenza generale rispecchi quella torinese (di diminuzione) si notano aumenti rispetto alla media torinese degli alloggi in affitto tanto nell'area nord, quanto nell'area sud soprattutto lungo gli assi principali.

Titolo di godimento dell'abitazione					
Torino	1991	2001	2011	Var. 1991-01	Var. 2011-11
Proprietà	216.967	250.384	278.986	15,40%	11,42%
Affitto	168.335	127.424	119.668	-24,30%	-6,09%
Altro titolo	16.779	21.828	27.333	30,09%	25,22%
San Salvario					
Proprietà	8.719	9.477	10.525	8,69%	11,06%
Affitto	7.540	5.728	5.544	-24,03%	-3,21%
Altro titolo	844	1.039	1.345	23,10%	29,45%

Tabella 23: titolo di godimento dell'abitazione San Salvario

Fonte: elaborazione propria su dati ISTAT

Dai dati emerge che la proprietà, in San Salvario, raggiunge la tendenza torinese solo tra il 2001 ed il 2011, tra il 1991 ed il 2011 c'è uno scarto di 750 unità a favore della proprietà. Tra il 2002 e il 2011 le abitazioni in proprietà aumentano di altre 1050 unità. Per quanto riguarda l'affitto, tra il 1991 ed il 2001 le abitazioni diminuiscono di 1800; mentre tra il 2001 ed il 2011 diminuiscono di 184. Al 2011 il quartiere di San Salvario sembra aver aumentato le abitazioni occupate in proprietà, essendo comunque in parte legato all'affitto. In particolare si sottolinea l'aumento delle abitazioni in affitto nel periodo 2001-2011 soprattutto nell'area del borgo ottocentesco.

4.2.3.8 Popolazione straniera

La popolazione straniera a Torino, come mostrato nella Tabella 24, sale progressivamente tra il 1991 ed il 2001. Al 1991 gli stranieri rappresentano il 2% della popolazione totale, al 2001 il 4% ed al 2011 il 13%, passando ad essere, da 15.000 al 1991 a 112.365 al 2011. Il quartiere di San Salvario, che come precedentemente detto, ospita storicamente molti flussi migratori, al 1991 vede la popolazione residente composta per il 4% da stranieri, al 1991 l'8% ed al 2011 il 15%. Percentuali più alte dell'area torinese. Confrontando il numero di stranieri totali con la provenienza risulta che a Torino al 1991 il 50% di stranieri è di nazionalità africana e ugualmente, nel quartiere di San Salvario, il 56% degli stranieri sono africani. Nel 2001 a Torino le percentuali più alte sono rappresentate dagli stranieri provenienti dall'Africa e dall'Europa, mentre nel 2011

c'è una predominanza di stranieri europei. Per quanto riguarda San Salvario, al 2011 come per l'area torinese sono presenti per la maggior parte stranieri provenienti dall'Africa. Al 2011 sia Torino che il quartiere vedono un aumento maggiore degli stranieri provenienti dall'Europa. In generale, le tendenze osservate per San Salvario sono in linea con quelle torinesi. Osservando le carte di variazione (Allegato 2.8) si nota come tra il 1991 ed il 2001 la maggior parte delle sezioni di censimento rispecchi la tendenza torinese (di aumento). Le sezioni di censimento dove si nota una variazione percentuale positiva maggiore della media torinese si attestano lungo via Nizza in particolare nell'area tra via Nizza, corso Marconi, via Belfiore e via Valperga e nell'area compresa tra via Valperga, via Belfiore, via Ormea e via Foscolo. Mentre nel periodo compreso tra il 2001 e il 2011 sembrano registrarsi gli aumenti maggiori rispetto alla media torinese nella parte sud del quartiere. In particolare, si registrano aumenti lungo l'asse di via Nizza nella fascia compresa tra via Donizetti, via Belfiore, corso Marconi. Il numero di stranieri tende, inoltre ad aumentare nell'area nord tra corso Massimo, via Ormea, corso Marconi e corso Vittorio Emanuele. In generale il numero di stranieri sia a Torino che in San Salvario aumenta progressivamente negli anni. I valori maggiori si registrano per quanto riguarda le nazionalità europea ed africana.

Popolazione straniera					
Torino	1991	2001	2011	Var. 1991-01	Var. 2011-11
Stranieri totali	15.196	35.222	112.365	131,78%	219,02%
Europa	4.242	12.910	60.795	204,34%	370,91%
Africa	7.556	13.208	27.405	74,80%	107,49%
America	1.334	5.018	13.248	276,16%	164,01%
Asia	2.021	4.017	10.896	98,76%	171,25%
Australia Oceania altri	30	46	21	53,33%	-54,35%
Apolidi	10	23	9	130,00%	-60,87%
San Salvario					
Stranieri totali	1.505	2.644	5.086	75,68%	92,36%
Europa	327	837	2.310	155,96%	175,99%
Africa	838	922	1.040	10,02%	12,80%
America	122	445	829	264,75%	86,29%
Asia	206	439	903	113,11%	105,69%
Australia Oceania altri	10	1	4	-90,00%	300,00%
Apolidi	2	0	0	-100,00%	0,00%

Tabella 24: popolazione straniera San Salvario

Fonte: elaborazione propria su dati ISTAT

4.2.3.9 Analisi del settore commerciale

L'analisi della trasformazione del tessuto commerciale dei quartieri gentrificati può fornire un'idea sul profilo del *gentrifier*, che varia da zona a zona. Per lo studio delle dinamiche commerciali si è scelto di analizzare l'andamento delle aperture dei luoghi "di consumo" in particolare la tipologia di servizi di somministrazione offerti nelle varie aree. La letteratura sulla gentrification sottolinea come la presenza di boutiques, negozi di antiquariato, ma anche bar

ristoranti e locali siano degli indicatori validi per riconoscere il processo in atto. Come sottolineato da Crivello (2011) In un'ottica legata alla trasformazione della città post-fordista la promozione di spazi di consumo legati alla vita notturna e allo svago diviene strumento efficace per la rivitalizzazione e riqualificazione di determinate aree. Nel caso torinese queste aree legate al consumo sono fortemente localizzate in alcuni quartieri.

Il quartiere di San Salvario, dal punto di vista commerciale, è considerato come un luogo piuttosto dinamico. La conformazione dell'edificato (edifici con piano terreno dedicato ad attività commerciali) favorisce la dinamicità commerciale dell'area. Secondo lo studio del CICSENE (1995) riguardo al commercio, il quartiere di San Salvario è definibile come un'area forte; dove sono presenti esercizi commerciali in misura di 31,80 esercizi ogni 1000 abitanti, inferiore solo al centro storico. Analizzando le aperture per settore merceologico dall'anno 1975 al 2016 si nota come la situazione di offerta commerciale dell'area sia variata notevolmente attorno agli anni '90. Dalla presente analisi non sarà possibile evincere la situazione di partenza a livello di esercizi commerciali all'anno 1975 tuttavia, ci si concentrerà sulla tipologia e sul numero delle attività aperte nel quartiere nei vari periodi in analisi. In particolare, l'attenzione verrà focalizzata sulle dinamiche degli esercizi di somministrazione di cibo e bevande che, come vedremo, tendono a moltiplicarsi nel quartiere.

Da una prima analisi (Allegato 2.9), si nota come nel periodo tra il 1975 ed il 1980 le principali attività commerciali aperte fossero appartenenti al settore estetico ed al commercio al dettaglio principalmente legato alla vendita di prodotti alimentari ed extra-alimentari. In particolare, si registrano 12 nuove aperture nel settore estetica (AE), 50 nuove aperture nel settore commercio al dettaglio alimentare ed extra-alimentare (CF) e 2 nuove aperture per quanto riguarda la categoria delle somministrazioni di cibo e bevande, ovvero locali, ristoranti, bar (EP). Gli esercizi aperti della categoria EP tra il 1975 ed il 1980 sono un bar ed un ristorante entrambi collocati nel perimetro del Borgo di San Salvario, rispettivamente su via Nizza il bar e su via San Pio V il ristorante. Per le altre categorie di commercio si nota un accentramento attorno alle vie principali del quartiere quali via Madama Cristina soprattutto attorno all'area del mercato, via Saluzzo e via Baretto. La situazione varia già notevolmente tra il 1981 ed il 1998, come evidenziato dalla Tabella 25 e Tabella 26. Il settore estetico (AE) registra 39 nuove aperture; quello del commercio al dettaglio (CF) 202 aperture e il settore delle somministrazioni (EP) 52 nuove aperture. In generale continuano ad addensarsi esercizi commerciali delle due categorie AE e CF attorno all'asse di Via Madama Cristina; su via Nizza; via Saluzzo; Corso Vittorio Emanuele ed in via Baretto. Gli esercizi di somministrazione tendono a localizzarsi soprattutto nel quadrante nord del quartiere nella parte del Borgo concentrandosi sull'asse di Via Madama Cristina in particolare attorno alla piazza, lungo via San Pio V e via Gallari. Nella parte sud del quartiere le maggiori concentrazioni si hanno tra via Belfiore all'incrocio con via Madama ed intorno a corso Dante. Analizzando la tipologia di

somministrazione degli esercizi aperti tra il 1981-1998 si contano 15 ristoranti; 29 bar; 6 circoli ed 1 locale di consegna al domicilio del cliente. In generale c'è una tendenza alla concentrazione nella parte nord del quartiere e lungo gli assi viari principali.

Nel periodo compreso tra il 1999 ed il 2006 si contano altre 22 aperture nel settore estetico, 202 aperture nel settore del commercio al dettaglio e 67 nuove aperture nel settore degli esercizi di somministrazione. L'addensamento maggiore per quanto riguarda il settore del commercio al dettaglio si attesta su via Nizza da nord a sud; lungo via Madama Cristina; nel tratto di via Galliari, via San Pio V e via Berthollet compreso tra via Nizza e via Madama Cristina. Gli esercizi di somministrazione continuano ad emergere attorno agli assi citati precedentemente soprattutto nel quadrante nord del quartiere compreso tra corso Vittorio Emanuele e corso Marconi. Nella parte centrale di San Salvario le nuove aperture si registrano soprattutto nell'area compresa tra corso Raffaello e via Donizetti all'incrocio tra via Madama Cristina e via Belfiore. In particolare, le nuove aperture contano 43 bar; 12 ristoranti; 4 circoli; 1 locale per la consegna a domicilio del cliente. I circoli ed i ristoranti sono più che altro concentrati nella parte nord del quartiere lungo via Nizza e via Saluzzo, i bar sono soprattutto concentrati attorno a Via Madama, sia a nord che a sud di corso Marconi.

L'ultimo periodo di analisi che va dal 2007 al 2016 vede l'apertura di ulteriori 64 esercizi legati al settore estetico; 723 esercizi legati al commercio al dettaglio e 291 esercizi di somministrazione. Dal punto di vista numerico il periodo in questione risulta essere il maggiormente dinamico per quanto riguarda le aperture di esercizi commerciali. Le concentrazioni maggiori per quanto riguarda il settore estetico e il commercio al dettaglio si hanno nuovamente sui principali assi viari: via Nizza, via Madama Cristina, corso Dante, corso Vittorio Emanuele e corso Marconi. Osservando le carte (Allegato 2.9) si nota per il settore degli esercizi di somministrazione un forte dinamismo nell'area del Borgo di San Salvario, le concentrazioni maggiori si hanno sull'asse di via Baretto attorno a Piazza Saluzzo ed in tutte le vie perpendicolari che da via Nizza raggiungono via Madama Cristina a partire da corso Vittorio Emanuele. Via Nizza registra un boom di aperture di esercizi di somministrazione, così come via Madama Cristina e via Belfiore nel tratto successivo a corso Raffaello. In particolare, si nota come nella parte nord, del Borgo di San Salvario le tipologie maggiormente presenti sono: locali, ristoranti, bar e circoli con un'altissima concentrazione di locali. Nello specifico vengono aperti ulteriori 120 bar, 48 ristoranti, 5 circoli, 3 locali di consegna a domicilio del cliente, 107 locali e 7 esercizi di somministrazione di cibo e bevande associati con attività di intrattenimento e svago.

La situazione delle aperture degli esercizi di somministrazione tra il 1975 ed il 2016 vede una concentrazione di queste attività molto alta nella parte del borgo di San Salvario che risulta essere l'area del quartiere maggiormente interessata da locali, ristoranti, intrattenimento notturno e circoli; mentre gradualmente scendendo verso la parte del quartiere a sud di corso Marconi si

riconosce un'area di densità intermedia gravitante tra via Giacosa e via Donizetti in particolare nelle vicinanze di via Nizza e di via Madama Cristina. Osservando la carta della densità e della tipologia di locale di somministrazione si nota come il quadrante nord di San Salvario sia l'area con la maggior concentrazione di tutte le tipologie di locali mentre verso sud, le tipologie prevalenti risultano essere i bar, alcuni ristoranti e locali. Il periodo più fervente per l'apertura di nuovi locali afferenti alla categoria EP di somministrazioni sembra essere iniziato tra il 1999 ed il 2006 per poi effettivamente dare l'avvio ad un *boom* di aperture tra il 2007 ed il 2016. Il quartiere, al 2016 conta 412 esercizi di somministrazione in totale aperti tra il 1975 ed il 2016 di cui 291 solo tra il 2007 ed il 2016, circa il 71% del totale. Per quanto riguarda le tipologie specifiche di somministrazione si attesta che nel quartiere al 2016 il 47% del totale degli esercizi in esame sia rappresentato da bar; il 18% da ristoranti; il 26% da locali mentre le altre categorie si aggirano tra l'1 ed il 4% del totale.

Aperture attività commerciali San Salvario per settore merceologico					
	1975-1980	1981-1998	1999-2006	2007-2016	1975-2016
AE (estetica)	12	39	22	64	137
CF (comm. al dettaglio)	50	202	296	732	1280
EP (somministrazione)	2	52	67	291	412

Tabella 25: aperture attività commerciali San Salvario per settore merceologico

Fonte: elaborazione propria su dati Osservatorio Retail Full

Tipologia di somministrazione del settore EP San Salvario					
	1975-1980	1981-1998	1999-2006	2007-2016	1975-2016
Bar	1	29	43	120	193
Ristoranti	1	15	12	48	76
Circoli	/	6	4	5	15
Domicilio	/	1	1	3	5
Generiche	/	2	7	/	9
Locali	/	/	/	107	107
Intrattenimento	/	/	/	7	7

Tabella 26: tipologia di attività di somministrazione San Salvario

Fonte: elaborazione propria su dati Osservatorio Retail Full

Dagli anni 2000 in poi è possibile notare come nel quartiere sia progressivamente aumentato il numero di attività quali: locali, ristoranti, pubs ed altri esercizi connessi alla movida notturna. Progressivamente San Salvario è divenuto uno dei nuovi centri "specializzati nel consumo" della città di Torino. Questo cambiamento, seppure non connesso con il modello classico di *gentrification* (in quanto non risponde ad una logica di allontanamento della popolazione residente precedentemente insediata) presuppone un differente utilizzo dello spazio del quartiere creando ugualmente un'esclusione di determinate attività per la predominanza di una tipologia unica di servizio offerto: quello del consumo notturno, riservato maggiormente alle categorie giovanili, agli studenti ed ad un determinato target di popolazione, escludendo in modo indiretto altri usi e modi di vivere il quartiere stesso. Se, come precedentemente detto, il quartiere

risulta equilibrato a livello di indicatori sociodemografici, secondo Bolzoni (2016) il tessuto commerciale risulta sempre più tendente all'omogeneità, così come la popolazione che questo attrae. L'inserimento di nuovi spazi di consumo contribuisce alla chiusura di altre attività, quali i numerosi negozi etnici aperti negli anni, conseguentemente all'incremento della popolazione straniera residente. Il processo di *gentrification* commerciale che ha investito e continua ad investire il quartiere di San Salvario, sembrerebbe secondo Semi (2015) connesso ad un altro processo di *gentrification*, che aveva investito il quartiere del Quadrilatero romano nel decennio precedente.

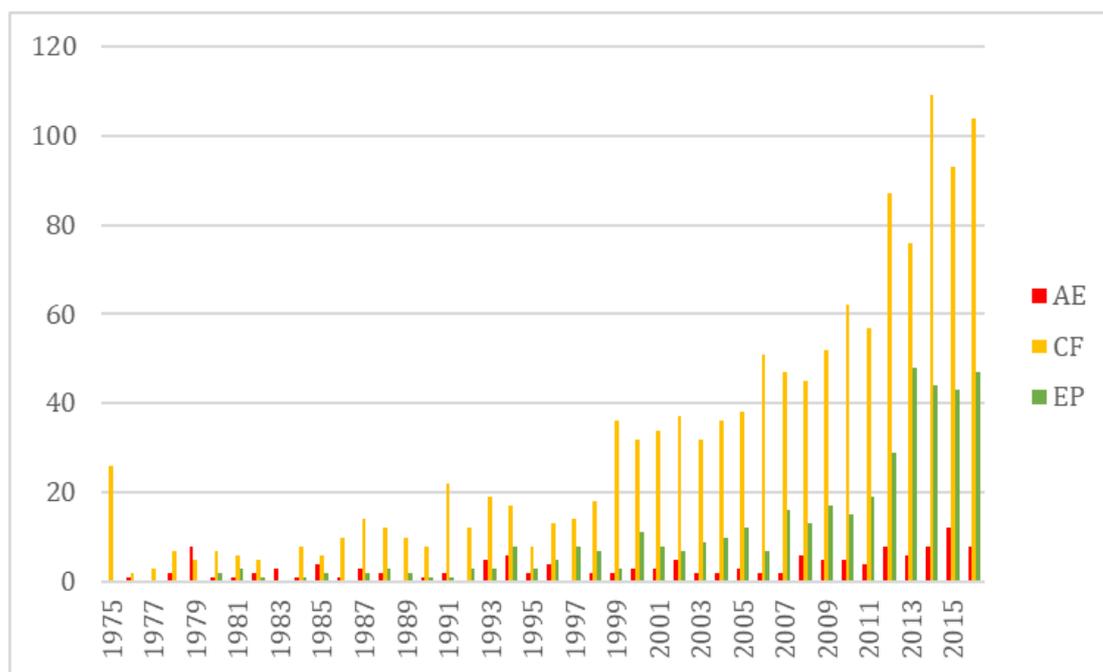


Grafico 2: aperture attività commerciali per anno San Salvario

Fonte: elaborazione propria su dati Osservatorio Retail Full

La connessione con quanto avvenuto a San Salvario è da ricercare nello stop alla cessione gratuita delle licenze nel quartiere del Quadrilatero attorno agli anni 2007 ciò, secondo avrebbe favorito il concentrarsi delle richieste nei quartieri limitrofi al centro storico, San Salvario, Vanchiglia. La particolarità del processo di *gentrification* commerciale è da individuare nel fatto che non vi sia stata una trasformazione del tessuto demografico e sociale del quartiere. Nel caso di San Salvario si nota come nel tempo non sia variata la composizione dei residenti, quanto la composizione dei frequentatori del quartiere attirati da un determinato tipo di offerta di consumo. Il quartiere interessato da questo tipo di trasformazione commerciale, secondo Bolzoni (2016), si trova a vivere seconda dell'orario della giornata: se durante il giorno i locali sono principalmente chiusi e vedono le prime affluenze nell'orario tardo-pomeridiano dell'aperitivo, la sera e durante la notte è invaso da studenti, giovani e giovanissimi frequentatori dei locali e delle discoteche presenti. Si sottolinea nuovamente come la popolazione notturna che invade il quartiere, per la maggior parte non sia residente nel quartiere stesso. La situazione di crisi che San Salvario sembrava aver

superato negli anni 2000 si sta ripresentando in altre forme: se il senso di sicurezza percepito ad oggi è migliorato, la trasformazione è seguita da lamentele, tensioni e proteste da parte dei residenti storici. Bolzoni (2016) sottolinea come siano state create associazioni da parte dei residenti di lunga data contro la trasformazione del quartiere in luogo simbolo della movida notturna torinese. Le questioni si sono soprattutto concentrate sull'impossibilità di trovare parcheggio a causa del grande afflusso di persone, e al caos nelle strade e delle piazze affollate a causa della presenza di locali aperti fino a tarda notte. La crisi ha cambiato forma è certamente più redditizia ma non meno preoccupante per i residenti. In particolare si potrebbe ipotizzare la connessione tra l'aumento degli alloggi in affitto tra il 2001-2011 e la concentrazione di locali proprio nell'area del borgo ottocentesco.

4.2.3.10 Valori immobiliari

Il mercato immobiliare torinese, secondo Diappi (2016) risulta dinamico e "sano", lo stato positivo è rappresentato dalle numerose transazioni registrate e dai prezzi relativamente più bassi rispetto alle altre città. La spinta del Piano Regolatore del 1995 ha contribuito fortemente alla riattivazione del mercato immobiliare del "nuovo", attraverso la ricostruzione di intere parti di città su aree dismesse. Come si può notare dalla Tabella 28 e dalla Tabella 29, l'area di San Salvario è suddivisa in due microzone: la parte ottocentesca del Borgo che va da Via Nizza, Corso Marconi, Corso Vittorio e Corso Massimo e la parte sud del quartiere da Corso Marconi, Corso Massimo fino a corso Bramante. Come precedentemente detto, i valori sono divisi e differiscono in base al tipo di mercato a cui appartengono. I valori immobiliari per quanto riguarda il 1995 sono stati ricavati dallo studio operato dal CICSENE (1996). Osservando le tabelle sottostanti si nota come i valori medi del residenziale per Torino, che sia nuovo o usato, risultano essere più elevati rispetto a quelli che si sono registrati negli anni per San Salvario. Si precisa che il quartiere non ha mai conosciuto prezzi immobiliari alti a causa della sua composizione variegata dal punto di vista sociale, che non ha permesso di definire una connotazione precisa per la zona (CICSENE 1996). Osservando la Tabella 27 di variazione della media dei valori immobiliari di Torino si nota come sostanzialmente le oscillazioni dei prezzi tra il segmento del nuovo e dell'usato siano differenti, si nota come il segmento del nuovo subisca in differenti periodi variazioni positive rispetto alle variazioni negative che dal 2011 al 2018 interessano il segmento dell'usato. Osservando le variazioni del segmento dell'usato delle due aree di San Salvario si nota come, anche in questo caso, si attestino dal 2011 in poi variazioni prevalentemente negative ad eccezione dell'area San Salvario microzona Dante che tra il 2017 ed il 2018 registra una variazione positiva. Osservando i valori assoluti si nota come per il quartiere di San Salvario questi siano in linea seppure leggermente più bassi con i valori medi di Torino.

Per quanto riguarda la media torinese si fa presente come il segmento dell'usato raggiunga dei valori massimi di variazione in negativo di -290 euro al mq e valori massimi di variazione in

positivo intorno ai 260 euro al mq. Per quanto riguarda il segmento residenziale del nuovo, invece, il massimo del valore assoluto di variazione in negativo si attesta intorno ai -695 euro al mq; in positivo si arriva a +230 euro al mq. Per l'area di San Salvario nord, i valori di variazione in negativo per il segmento dell'usato arrivano fino ai -490 euro al mq, più alti della media torinese. Per il segmento del nuovo non sono presenti abbastanza valori da poter definire un massimo e un minimo. Osservando, invece, i valori assoluti di variazione della zona sud del quartiere troviamo il massimo del valore assoluto di variazione in negativo, per il segmento dell'usato, intorno ai -570 euro al mq, più alto della media torinese. Per il segmento del nuovo si passa da una variazione in negativo di massimo -530 euro al mq ed una in positivo di circa 1430 euro al mq, decisamente maggiore della media torinese.

A causa della carenza di dati relativi al segmento residenziale del nuovo nella parte nord di San Salvario, si opererà il confronto solamente riguardo al segmento dell'usato per questa zona. Tra il 2008 ed il 2009 il segmento dell'usato a Torino subisce una variazione in positivo pressoché nulla, di circa 59 euro al mq. Lo stesso periodo vede una variazione in negativo nella parte nord di San Salvario con una diminuzione in valore assoluto di circa 26 euro al mq. Si può dire che questa zona del quartiere rispecchi in questo periodo la tendenza torinese. Tra il 2009 ed il 2010 si registra una variazione positiva del valore immobiliare medio cittadino, in tendenza con la variazione del 12,8% in San Salvario nord. Tra il 2010 ed il 2011, sia a Torino che nell'area in esame si ha una variazione in positivo: 6,15% per Torino e 13,62 % per San Salvario nord. Tra il 2011 ed il 2015 si registrano variazioni in negativo sia per Torino che per San Salvario nord, ad eccezione del periodo compreso tra il 2014 ed il 2015 che vede un leggero aumento dei valori immobiliari nell'area di San Salvario nord. Dal 2015 2016 l'area torinese registra una variazione percentuale negativa del -2,35 % contro la variazione positiva dell'area del quartiere in esame del 9,64%. Tra il 2016 ed il 2017 a Torino si registra una variazione attorno allo zero mentre nella parte nord di San Salvario la variazione nello stesso periodo è del -19,5%. Tra il 2017 ed il 2018 Torino registra un'ulteriore variazione negativa del -4,27% mentre i valori di San Salvario registrano una variazione attorno allo zero.

Attraverso il confronto tra le variazioni dei valori immobiliari della città di Torino con l'area di San Salvario sud si nota come: tra il 2008-2009 a Torino i valori immobiliari dell'usato rimangono stabili mentre il nuovo subisce una variazione positiva del 3,89%. Nella parte sud di San Salvario si registra una variazione positiva per l'usato dell'8,57%; per il nuovo del 40% (circa 1.432 euro al mq in più dell'anno precedente) nettamente maggiore della media torinese. Allo stesso modo tra il 2009 ed il 2010 a Torino si registra una variazione positiva sia dell'usato che del nuovo, rispettivamente del -9,59% e del 2,84%; a San Salvario l'usato subisce una variazione positiva del 6,39% mentre il nuovo si disallinea dalla tendenza torinese con una variazione del -10,12%. Tra il 2010 ed il 2011 il segmento dell'usato di San Salvario vede una variazione del prezzo

nuovamente positiva del 9,70%, in tendenza con il +6,15 % di Torino. Il segmento del nuovo vede nell'area torinese una variazione negativa del -3,05% e in San Salvario registra del -11,75%. Tra il 2011 ed il 2012 il segmento del nuovo di San Salvario subisce una forte variazione negativa del -18% mentre a Torino questa si attesta attorno al -8,98%. Tra il 2012 ed il 2016 i prezzi medi per Torino dell'usato continuano a scendere, mentre a San Salvario subiscono una leggera variazione in positivo tra il 2012 ed il 2013 per poi riscendere tra il 2013 ed il 2014 e aumentare tra il 2014 ed il 2015. Il segmento del nuovo vede una forte diminuzione dal 2012 al 2013 del -17,61% ed un aumento tra il 2013 ed il 2015. San Salvario in questo caso si disallinea dalla tendenza torinese registrando una variazione positiva tra il 2012 ed il 2013 nel segmento del nuovo e variazioni negative dal 2013 al 2015. Il segmento dell'usato continua a variare negativamente per l'area torinese dal 2015 al 2018, mentre per San Salvario sud subisce una diminuzione tra il 2016-17 ed un aumento in controtendenza con la media cittadina tra il 2017 ed il 2018. Il segmento del nuovo registra invece variazioni negative per Torino ad eccezione del periodo 2016-2017; mentre a San Salvario si nota un aumento nei primi due periodi: 2015-2017 ed una variazione negativa tra il 2017 ed il 2018.

Valori Immobiliari medi Torino											
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Usato €/mq	2.720	2.779	3.045	3.233	2.942	2.879	2.638	2.465	2.407	2.401	2.299
Nuovo €/mq	3.753	3.899	4.009	3.887	3.949	3.254	3.484	3.584	3.224	3.313	3.156

Tabella 27: valori immobiliari medi Torino

Fonte: elaborazione propria su dati OITC

Valori Immobiliari medi San Salvario Borgo											
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Usato €/mq	2.186	2.160	2.423	2.753	2.642	2.529	2.303	2.334	2.559	2.069	2.070
Nuovo €/mq	\	\	\	4.836	\	2.967	2.781	\	2.671	2.780	\

Tabella 28: valori immobiliari medi microzona San Salvario Borgo

Fonte: elaborazione propria su dati OITC

Valori Immobiliari medi San Salvario Dante											
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Usato €/mq	2.391	2.596	2.762	3.030	2.458	2.498	2.419	2.228	2.275	2.151	2.248
Nuovo €/mq	3.577	5.009	4.502	3.973	3.477	3.674	3.487	3.018	3.129	3.246	2.974

Tabella 29: valori immobiliari medi microzona San Salvario Dante

Fonte: elaborazione propria su dati OITC

Variazioni % valori Immobiliari Torino											
	2008-9	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18	2008-18
Usato	2,18%	9,59%	6,15%	-8,98%	-2,15%	-8,39%	-6,53%	-2,35%	-0,25%	-4,27%	-15,47%
Nuovo	3,89%	2,84%	-3,05%	1,60%	-17,61%	7,07%	2,86%	-10,02%	2,73%	-4,72%	-15,90%

Tabella 30: variazioni dei valori immobiliari Torino

Fonte: elaborazione propria su dati OITC

Variazioni % valori Immobiliari San Salvario Borgo											
	2008-9	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18	2008-18
Usato	-1,19%	12,18%	13,62%	-4,03%	-4,28%	-8,94%	1,35%	9,64%	-19,15%	0,05%	-5,31%
Nuovo	\	\	\	\	\	-6,27%	\	\	4,08%	\	\

Tabella 31: variazioni dei valori immobiliari microzona San Salvario Borgo

Fonte: elaborazione propria su dati OITC

Variazioni % valori Immobiliari San Salvario Dante											
	2008-9	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2013-14	2014-15	2015-16	2016-17	2017-18	2008-18
Usato	8,57%	6,39%	9,70%	-18,88%	1,63%	-3,16%	-7,90%	2,11%	-5,45%	4,51%	-5,98%
Nuovo	40,03%	-10,12%	-11,75%	-12,48%	5,67%	-5,09%	-13,45%	3,68%	3,74%	-8,38%	-16,86%

Tabella 32: variazioni dei valori immobiliari microzona San Salvario Dante

Fonte: elaborazione propria su dati OITC

In generale si può dire che a Torino il mercato residenziale dell'usato abbia subito principalmente delle variazioni percentuali in negativo a partire dal 2011, che corrispondono ad un abbassamento dei prezzi al mq e rendono visibili gli effetti della crisi economica. Lo stesso non si può dire per il segmento dell'usato di San Salvario nord che ha registrato delle variazioni in positivo in controtendenza con quanto avvenuto a Torino. Osservando la variazione percentuale dell'intero periodo 2008-2018 per Torino, questa si attesta intorno a -15,47% per il segmento dell'usato contro i -5,31 e -5,98 rispettivamente di San Salvario sud e nord. Il segmento del nuovo vede a Torino nell'intero periodo una variazione del -15,90% in tendenza con il -16,86% di San Salvario. Osservando i valori assoluti al mq ai vari anni, sia per il segmento dell'usato che per il segmento del nuovo non si notano grandi scostamenti di prezzo tra il quartiere in esame e la media cittadina. Chiaramente, come precedentemente detto, i valori immobiliari riferiti a San Salvario sono inferiori. Al 1995 l'area nord di San Salvario registrava un prezzo medio di vendita al mq del residenziale usato di circa 1.500 euro; mentre il valore per il mercato del nuovo si aggirava intorno ai 2.065 euro al mq. L'area ha sicuramente subito quindi un innalzamento dei prezzi degli alloggi sia nell'ambito del nuovo che dell'usato, tuttavia se il dato si confronta con il valore medio al mq per l'area di Torino relativo al settore di mercato del residenziale nuovo ovvero 2.582 euro al mq, si può notare come la media torinese rispecchi in realtà i valori del quartiere. Ci si aspetta quindi che le variazioni per gli anni compresi tra il 1995 ed il 2008 siano in linea tra loro. Questo potrebbe portare ad ipotizzare che anche nel periodo non analizzato per la carenza di dati, i prezzi del quartiere siano variati in linea con quanto accaduto a Torino.

4.3 Sintesi dei risultati ottenuti in base all'analisi dati

La *gentrification* è un processo complesso, che include trasformazioni in ambiti differenti ma fortemente interrelati tra loro. I principali introdotti dal modello di Glass riguardano trasformazioni nel campo sociale, economico e fisico. Hackworth e Smith introducono la sfera politica, Chatterton, Hollands e Bolzoni introducono la trasformazione del tessuto commerciale e l'omologazione della popolazione e del tessuto commerciale come effetto di *gentrification*. I campi

di indagine sono differenti pertanto, solo una visione integrata delle trasformazioni e delle implicazioni di tutte le componenti può esplicitare appieno il processo. In questo paragrafo si discuteranno sinteticamente i risultati ottenuti dall'analisi dei dati. Si fa presente che questi indagheranno principalmente i cambiamenti avvenuti a livello sociale, economico e commerciale. In base a quanto appena detto, la comprensione del processo attraverso i risultati dei dati utilizzati sarà parziale. Nel successivo capitolo si analizzeranno i processi nell'insieme delle loro componenti per la definizione di un quadro più chiaro su quanto avvenuto.

Il punto di partenza per la definizione dei dati considerati è stata la letteratura sul tema. Si ricorderà brevemente quale tipologia di dati analizzati se associata ad una variazione positiva o a un *trend* in controtendenza con quanto avviene nell'intera città possa confermare un processo di *gentrification* avvenuto. Dopo aver definito i dati più significativi connessi con il processo di *gentrification* si andrà a valutare gli stessi dati sui casi studio.

La *gentrification* è un processo che vede variare la struttura sociale della popolazione residente di un determinato quartiere. L'aumento della popolazione residente in una determinata area se associato a trasformazioni del patrimonio edilizio può essere considerato come un indicatore di *gentrification*. Inoltre, le teorie di Ley (1981) e Rose (1987) associano al processo un cambiamento nella struttura della famiglia in particolare tenderanno ad aumentare famiglie di piccole dimensioni a causa delle variate condizioni della società in generale. Seguendo la tesi di Bell (1973) ulteriormente implementata da Ley (1986), viene associato al fenomeno un cambiamento nella struttura occupazionale: la nuova classe media che si è formata a seguito della transizione post-industriale è occupata principalmente nel settore terziario, settore principale nell'economia post-industriale, il livello di istruzione della popolazione tende ad aumentare verso i gradi più alti; conseguentemente la popolazione occupa posizioni lavorative specializzate e tendenzialmente di alto livello. Dal punto di vista del titolo di godimento delle abitazioni è associato al fenomeno una trasformazione da un patrimonio di immobili prevalentemente in affitto, ad una condizione di proprietà. Ulteriore effetto del fenomeno è associato, sia da Glass (1964) che implicitamente da Smith (1996) attraverso la presenza del *Rent Gap*, all'aumento dei valori immobiliari nell'area. Inoltre, perché si possa parlare di *gentrification* secondo Glass è necessario che siano presenti fenomeni di *displacement*, successivamente definiti da Marcuse (1985) in differenti tipologie.

La composizione commerciale del quartiere e la variazione e omologazione del tessuto commerciale stesso sono segni di *gentrification commerciale*.

Avendo brevemente ricostruito il set di dati estrapolati dalle differenti teorie sul tema verranno descritti i risultati delle analisi dei quartieri del Quadrilatero e di San Salvario.

Dal punto di vista della popolazione residente nel quartiere del Quadrilatero si nota, rispetto a Torino, un aumento di circa 220 unità tra il 2001 ed il 2011. La tendenza rispecchia nel, primo

periodo considerato 1991-2001, quella torinese. Nel secondo periodo considerato 2001-2011 la popolazione residente del Quadrilatero tende ad aumentare leggermente, così come l'intera popolazione di Torino. Si fa presente tuttavia, che nello specifico osservando la spazializzazione di questi aumenti e diminuzioni di popolazione nell'area del Quadrilatero, la popolazione tenda sempre ad aumentare nell'area dove sono intervenute la CST prima e la DE-GA nel '90. L'aumento di popolazione nei due periodi nonostante la tendenza alla diminuzione del 1991-2001, è associato molto probabilmente agli interventi effettuati sul patrimonio edilizio.

La stessa analisi operata sul quartiere di San Salvario vede il dato della popolazione residente pressoché in linea con la tendenza torinese: nel periodo 1991-2001 la popolazione tende a diminuire sia nell'area urbana che nel quartiere. Tra il 2001 e il 2011 la popolazione dell'intera città registra un leggero aumento mentre in San Salvario si nota un'ulteriore leggera diminuzione corrispondente in valore assoluto a 53 unità. Dalle carte di variazione non sembrano emergere zone in cui il dato sia in controtendenza.

La composizione delle famiglie vede in generale, in tutta la città di Torino nei periodi considerati un progressivo aumento dei nuclei piccoli 1 o 2 componenti. La trasformazione della struttura familiare pertanto segue quanto affermato dalle teorie derivanti dalla tesi post-industriale: ad un cambiamento della società in generale segue un cambiamento e una riduzione della composizione familiare. Tuttavia, osservando la spazializzazione del dato nel quartiere del Quadrilatero si nota come nuovamente nelle sezioni di censimento interessate dagli interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio vi sia un aumento di queste categorie (1-2 componenti), associato ad una variazione negativa dei nuclei più grandi. In San Salvario, invece, il dato riguardante le famiglie composte da 1 componente risulta tra il 1991 e il 2001 in controtendenza con la dinamica torinese in quanto si registra una situazione di neutralità (il numero di famiglie composte da 1 persona non varia tra il 1991 e il 2001), mentre per quanto riguarda i nuclei formati da 2 componenti tra il 1991 e il 2001 questi aumentano in tendenza con quanto avviene a Torino mentre tra il 2001 e il 2011 si registra una variazione negativa di circa 200 unità in controtendenza con la situazione neutrale dell'intera città.

Il grado di istruzione, altro indicatore fondamentale per la comprensione delle dinamiche a livello generale della città a seguito della trasformazione post-industriale, vede aumentare progressivamente la popolazione con diplomi di scuola superiore e di laurea. Il dato spazializzato per il Quadrilatero vede l'aumento generalizzato della popolazione con diplomi di istruzione dal superiore alla laurea. Il dato, essendo in linea con la tendenza torinese non è fortemente indicativo del processo di *gentrification*. Tuttavia, si nota come rispetto a Torino, al 2011 siano presenti più laureati che popolazione con diplomi di tipo inferiore nel Quadrilatero, mentre a Torino si registra un più alto numero di popolazione con diplomi inferiori rispetto al diploma di laurea. Da questo punto di vista il quartiere sembra essere composto al 2011 da un'alta presenza di popolazione

laureata passando da 858 laureati al 1991 a 3.029 laureati al 2011. Se si confronta questo dato con il numero di residenti in età per conseguire la laurea si nota che al 1991 solo l'8% risulta laureato; al 2001 il 22% ed al 2011 il 34%.

Lo stesso dato analizzato sul caso studio di San Salvatio vede il quartiere perfettamente in linea con la tendenza torinese: in generale nel corso del tempo tende ad aumentare la popolazione con diplomi di scuola superiore e di laurea, tuttavia, così come per l'intera città al 2011 risulta ancora predominante la popolazione residente con diploma di scuola superiore rispetto ai laureati. Come precedentemente illustrato, il Quadrilatero registra un aumento progressivo dei laureati che porta il quartiere al 2011 ad avere un numero maggiore di popolazione laureata rispetto agli altri tipi di diplomi. In San Salvatio questo non è osservabile dal dato generale. Tuttavia, si nota una concentrazione, soprattutto nel periodo 2001-2011, delle sezioni di censimento che subiscono variazioni in positivo rispetto alla media torinese (già positiva) nell'area del borgo ottocentesco. Questo potrebbe far pensare ad una trasformazione in atto.

Dal punto di vista del settore occupazionale il dato più interessante per la *gentrification* è il numero di occupati nel terziario. Come precedentemente detto, Bell (1973) individua nella terziarizzazione dell'economia, nell'aumento dei lavoratori specializzati nel terziario e nell'aumento del grado occupazionale le caratteristiche che determinano la nuova classe media che sarà poi definita da Ley (1986) come principale attrice del processo. Rispetto alla tendenza torinese che vede diminuire tra il 1991 ed il 2001 gli occupati nel settore terziario; il Quadrilatero nello stesso periodo ne registra un aumento. Si nota come nuovamente le variazioni positive di maggiore entità si registrino nelle sezioni di censimento interessate dalla trasformazione fisica. Il dato pertanto sia a livello di quartiere che in alcune aree è significativo per il processo. Ulteriormente interessante è l'analisi delle posizioni lavorative. In generale nell'intera città si nota come aumentino i lavoratori occupati in posizioni imprenditoriali o di libero professionista, mentre si associano variazioni negative alle altre posizioni. Tuttavia, nonostante la tendenza dell'intera città all'aumento di questo tipo di posizione si nota come tra il 1991 ed il 2001 a Torino i lavoratori in posizioni imprenditoriali aumentino di circa 813 unità. Nello stesso periodo in Quadrilatero l'aumento sia di 218 unità che rappresenta un quarto dell'aumento torinese. Sembra emergere una progressiva tendenza alla trasformazione del quartiere da popolare a luogo di residenza di popolazione più istruita, occupata nel settore terziario e con un'alta componente di occupati in posizioni imprenditoriali e di libero professionista.

Il caso di San Salvatio, anche nell'ambito occupazionale non sembra registrare nessuna variazione atipica rispetto alle tendenze torinesi. Infatti, il quartiere registra una diminuzione degli occupati nel terziario e nel secondario ed un aumento degli occupati nel settore primario. La variazione positiva dei lavoratori nell'ambito del terziario osservata nel caso del Quadrilatero qui non trova riscontro nel dato generale. Tuttavia, ugualmente se si considerano le carte di variazione si nota

come nell'area del borgo ottocentesco vi siano alcune sezioni di censimento che nonostante la tendenza alla diminuzione vedono aumentare i lavoratori del terziario. Dal punto di vista delle posizioni lavorative ugualmente non si osservano (dal dato generale) differenze sostanziali da quanto accade nell'intera città. Nel periodo analizzato si nota addirittura una diminuzione, seppur minima, delle posizioni imprenditoriali in controtendenza con il lieve aumento dell'intera città. Dall'osservazione delle carte della variazione si nota come nuovamente vi siano sezioni di censimento, collocate nel borgo ottocentesco, che vedono aumentare sia le posizioni imprenditoriali che in proprio. Anche se dall'osservazione del dato generalizzato sul quartiere non sembra si possa affermare che ci sia stata una progressiva specializzazione della popolazione residente né una tendenza alla terziarizzazione o una predominanza di popolazione laureata; la spazializzazione fa presupporre che nell'area del borgo sia in atto una trasformazione.

La situazione degli immobili dal punto di vista del titolo di godimento vede progressivamente, nell'intera città, l'aumentare delle abitazioni in proprietà e la diminuzione delle abitazioni occupate in affitto. La stessa tendenza è osservabile nel caso studio del Quadrilatero dove tra il 1991 ed il 2011 le abitazioni in proprietà aumentano di 1076 unità. Se si osserva la spazializzazione del dato si ottengono ulteriori interessanti informazioni: infatti tra il 1991 e il 2001 negli isolati dove la CST è intervenuta si passa da 13 abitazioni in proprietà al 1991 fino a 70 al 2011. Ugualmente se si osserva la variazione tra il 2001 ed il 2011 si nota un'ulteriore sezione di censimento con alte variazioni del numero di alloggi in proprietà laddove la DE-GA è intervenuta negli anni '90. La variazione dall'affitto alla proprietà sembra quindi essere fortemente connessa a questi interventi che, inoltre, sappiamo essere basati sulla ristrutturazione del patrimonio edilizio e la successiva vendita degli immobili. Il quartiere di San Salvario, per quanto riguarda il titolo di godimento delle abitazioni risulta in linea con la tendenza dell'intera area urbana al progressivo aumento degli immobili in proprietà a discapito di quelli occupati in affitto. Dalla spazializzazione del dato non emerge un'area in particolare che sia estranea alla tendenza torinese. Tuttavia, si può ipotizzare che l'aumento degli alloggi in affitto nelle sezioni di censimento nell'area del borgo ottocentesco sia correlato alla *gentrification* commerciale dell'area: l'aumento delle abitazioni in affitto potrebbe essere legato alla volontà dei residenti tradizionali di spostarsi in aree differenti a causa del caos a seguito dell'apertura di differenti locali.

Fortemente legata alle dinamiche fisiche del patrimonio edilizio e fondamentale nel processo di *gentrification* e di *displacement* conseguente è la presenza di un Rent Gap e la successiva variazione, chiaramente in aumento, dei valori immobiliari. Per quanto riguarda il caso studio del Quadrilatero si fa presente come all'anno 1997 il patrimonio edilizio degradato fosse valutato con un prezzo di circa 700 euro al mq, mentre al 2018 il segmento residenziale del nuovo si aggira attorno ai 3000 euro al mq. Si segnala, pertanto sia la presenza di un Rent Gap iniziale sia

l'aumento dei valori immobiliari. Questo fenomeno provoca, secondo Marcuse (1985), una forma di displacement definita *exclusionary displacement* la quale non permetterebbe l'inserimento nel quartiere di popolazione di fasce di reddito medio-basse a causa degli aumentati e progressivamente inaccessibili prezzi di locazione e vendita degli immobili a seguito del processo di *gentrification*. Per quanto riguarda il caso di San Salvario non sembra possibile identificare un differenziale di rendita: al 1995 infatti i valori immobiliari registrati dal CICSENE per il segmento residenziale del nuovo relativo all'area del borgo ottocentesco si aggirano attorno ai 2.065 euro al mq. Considerata la media torinese di 2.582 euro al mq per lo stesso anno, il quartiere non risulta essere in una situazione di depressione del valore immobiliare. Inoltre, osservando l'andamento dei valori immobiliari di Torino e confrontandoli con quelli di San Salvario non risultano particolari picchi di massimo o di minimo rispetto alla tendenza generale. Si può pertanto affermare che in San Salvario si possa escludere un aumento dei valori immobiliari rispetto al normale andamento dei prezzi.

Ultimo elemento preso in considerazione è stato la composizione e la variazione nel tempo del tessuto commerciale dell'area. Questa analisi ha portato alla luce un ulteriore processo di *gentrification* che ha investito il quartiere del Quadrilatero ovvero una *gentrification* di tipo commerciale. Si fa presente come il tessuto dell'area a livello commerciale al 1980 fosse in declino. Le botteghe presenti erano principalmente utilizzate dai grossisti del limitrofo mercato. Progressivamente si nota l'aumento dagli anni '90 in poi in particolare, di un determinato tipo di attività ovvero quelle dedicate al consumo ed allo svago notturno. Dal 1975 al 2016 si contano 251 aperture in totale di attività di somministrazione tra cui bar, ristoranti, locali, circoli, pubs. Chiaramente, avendo considerato solamente le aperture questo dato non deve essere inteso come il passaggio da 0 a 251 locali aperti. Il dato è tuttavia interessante perché denota una specializzazione dell'area in questione nei confronti della vita notturna quindi un'ulteriore trasformazione del carattere del quartiere per attirare un determinato tipo di *user*. Questo tipo di *gentrification*, inoltre, contribuisce all'omologazione del tessuto commerciale dell'area su cui interviene gradualmente sostituendo, così come per la popolazione, attività tradizionali inserendone di più "consone" alla nuova immagine che del quartiere si vuole dare.

Il quartiere di San Salvario dal punto di vista dell'analisi commerciale risulta fortemente interessato dalla proliferazione dagli anni 2000 in poi di esercizi commerciali, anche in questo caso, la tipologia più interessante per questa analisi riguarda le attività di somministrazione. Se si osservano i dati riguardanti le aperture si nota come, già dagli anni 2000, ed in particolare nel periodo compreso tra il 2007 ed il 2016 si registrino rispettivamente 269 aperture e 732 di locali tra: pubs, ristoranti, circoli, attività di intrattenimento quali discoteche o bar. Si fa inoltre presente come il quartiere fosse da sempre caratterizzato da una presenza commerciale forte tuttavia, si trattava soprattutto di commercio di tipo tradizionale, botteghe artigiane e negozi alimentari. La

progressiva “specializzazione” del quartiere come luogo legato alla vita notturna ed allo svago ne ha alterato le caratteristiche tradizionali.

In sintesi, dall’analisi dei dati emerge che il Quadrilatero sia stato interessato da una forma di *gentrification* che potremmo definire classica (anche se nel prossimo capitolo vedremo che con il modello classico ci saranno delle incongruenze). Questa trasformazione, come evidenziato dai dati, ha interessato tanto il tessuto sociale quanto il patrimonio edilizio ed è stata favorita dalla presenza di valori immobiliari bassi, quindi di un *Rent Gap*. A seguito degli investimenti che si sono succeduti, l’area ha assistito ad un innalzamento dei prezzi degli immobili a cui sono seguiti fenomeni di *exclusionary displacement*. La trasformazione del quartiere prende avvio all’inizio degli anni ’90. Dal 1998 in poi si assiste ad un’altra forma di *gentrification* nell’area che interessa il tessuto commerciale. Se la *gentrification* classica vede la trasformazione del tessuto sociale “stabile”, una *gentrification* commerciale influisce maggiormente sul tessuto sociale “transitorio”. Le due tipologie di *gentrification* insistenti su uno stesso quartiere vanno ad influire tanto sulla popolazione residente, quanto sulla popolazione frequentante il quartiere.

Il quartiere di San Salvario non registra nessuna variazione in controtendenza con la dinamica torinese per quanto riguarda i dati generali significativi per il processo. Né a livello sociale, né a livello economico l’area osserva cambiamenti significativi. Tuttavia, ci sono alcuni segnali che emergono dalle carte della variazione che potrebbero indicare una trasformazione sociale in corso soprattutto concentrati nell’area del borgo ottocentesco. Questi sono: aumento della popolazione laureata; aumento degli alloggi in affitto; aumento della popolazione con posizioni lavorative imprenditoriali e lieve aumento di popolazione occupata nel settore terziario.

A questo proposito si può dire che per questo caso studio, il modello classico non sia effettivamente valido. Tanto più occorre ricordare che gli interventi edilizi sull’area siano stati davvero esigui. Ciò che, invece, emerge con chiarezza è la trasformazione dell’area dal punto di vista commerciale. Come detto precedentemente anche il quartiere di San Salvario attorno alla metà del 2000 e con più forza nel periodo 2007-2016 vede l’aumento e l’apertura di innumerevoli locali di svago legati al commercio notturno. La *gentrification* di tipo commerciale ha delle sostanziali differenze con quella di tipo classico: in primo luogo è una trasformazione “superficiale” del quartiere, ovvero non influisce sulla componente sociale se non su quella degli *user*. Nonostante sia un processo che effettivamente modifica sul lungo termine le caratteristiche superficiali del quartiere (aspetto, estetica dello spazio pubblico e frequentazioni) questa non va ad influire direttamente sulla composizione sociale del quartiere stesso almeno non direttamente nel momento di innesco della trasformazione commerciale. Bisogna sottolineare però che sul lungo periodo, la specializzazione di un’area nello svago notturno potrebbe indurre la popolazione residente ad un abbandono dell’area (*pressure displacement*).

In conclusione, il metodo di studio, i risultati ottenuti e gli indicatori utilizzati si sono dimostrati utili alla comprensione di alcune componenti del processo (si intende quelle quantificabili). Tuttavia, si precisa come il fenomeno studiato, essendo trasversale e comprendendo differenti ambiti disciplinari non possa essere esaurito nella descrizione attraverso il solo utilizzo dei dati. Lo studio delle trasformazioni sociali risulta essere il più “facilmente” leggibile attraverso un’analisi dati, così come la componente economica riguardante le variazioni dei valori immobiliari. Anche il fenomeno di *displacement*, seppure non misurato direttamente, può essere ricondotto a dati precedentemente utilizzati. Ciò che dai dati non può essere catturato riguarda la natura del processo, le politiche messe in atto e gli interventi sul patrimonio edilizio. Componenti che sono fondamentali e non trascurabili per la comprensione delle caratteristiche dello stesso.

Nel seguente capitolo, si amplierà il punto di vista integrando le componenti qualitative dei processi, che daranno l’idea di come i processi interi siano assimilabili e confrontabili con la letteratura.

Capitolo 5: Processi di *gentrification* torinese e principali teorie

In questo capitolo verrà operato un confronto tra i casi studio analizzati e la letteratura sulla *gentrification*, in base alle principali teorie, dei processi avvenuti nei quartieri di San Salvario e del Quadrilatero. In questo modo, si potranno cogliere anche gli aspetti non quantificabili del processo. I casi studio verranno quindi esaminati in base ai risultati dell'analisi dei dati e alle teorie presentate nel primo capitolo.

5.1 Il modello classico casi a confronto

Il modello classico di *gentrification* teorizzato da Ruth Glass nel 1964 descrive il fenomeno come una trasformazione a scala di quartiere che vede la progressiva sostituzione, attraverso fenomeni di *displacement*, dei residenti tradizionali, generalmente appartenenti alla *working class*, a causa del rinnovato interesse per le aree centrali della *middle class*. Questo afflusso di popolazione appartenente alla *middle class* nei quartieri degradati del centro città, è accompagnato da una trasformazione del patrimonio edilizio attraverso ristrutturazioni e modificazioni dello spazio, in accordo con "i gusti" della classe entrante. La progressiva trasformazione del patrimonio edilizio comporta inoltre una variazione dei valori immobiliari che tendono ad aumentare, costituendo un'ulteriore barriera di ingresso al quartiere per le classi meno abbienti. Le caratteristiche quindi associate alla *gentrification* secondo il modello classico sono riassumibili come segue: il fenomeno avviene in un'area urbana in particolare in quartieri limitrofi al centro città; la trasformazione del tessuto sociale è un elemento fondamentale nel processo così come il *displacement*, ovvero la sostituzione di residenti tradizionali per l'inserimento di nuovi residenti appartenenti a fasce sociali più abbienti. Dal punto di vista economico il fenomeno si presenta con l'aumento dei valori immobiliari dell'area.

L'analisi della trasformazione del Quadrilatero Romano si pone in accordo con quanto esposto dal modello classico almeno per quanto riguarda le macrocategorie che il modello introduce: sociale; edilizia; geografica; economica. Il quartiere si trova all'interno di un'area urbana ed in una posizione centrale, soddisfacendo i prerequisiti geografici posti dal modello di Glass, perché si possa parlare di *gentrification*. In secondo luogo, la situazione del quartiere prima dell'innesco del processo, partito alla fine degli anni '70 e messo formalmente in atto durante gli anni '90, si presenta come degradata dal punto di vista edilizio e del tessuto sociale. Chiaramente la contrapposizione tra *working class* e *middle class* di cui parla Glass è fortemente legata alla dinamica della realtà londinese a cui l'autrice fa riferimento. Il quartiere, tuttavia, è definito come una zona popolare in cui è presente una situazione di precarietà dal punto di vista economico, sociale ed abitativo (CICSENE 1997). Anche la preconditione di debolezza sociale dell'area viene rispettata. Condizione fondamentale per cui si possa parlare di *gentrification classica* è la trasformazione del tessuto sociale, questa può essere letta secondo le successive teorie attraverso

la variazione di differenti indicatori: la tesi post-industriale di Bell (1973) poi implementata da Ley (1981) pone l'accento sulla terziarizzazione dell'economia a seguito del passaggio da una società basata sulla produzione di beni ad una società basata sulla produzione di servizi. Questa trasformazione determina l'emergere di una nuova classe sociale. Questa è principalmente occupata nel settore terziario, è tendenzialmente formata da individui istruiti ad un alto livello e da lavoratori specializzati progressivamente impegnati in gradi lavorativi di maggior rilievo. In generale, attraverso la tesi post-industriale e le teorie di Ley, il fenomeno viene visto come un processo per cui la nuova classe media trova spazio per il proprio nuovo stile di vita all'interno delle aree centrali della città modificandole secondo il proprio gusto. La trasformazione sociale connessa con il processo di *gentrification* non è legata unicamente all'ambito lavorativo, infatti, la transizione verso la società post-industriale e la trasformazione del mercato del lavoro, così come l'introduzione della donna nella forza-lavoro vede variare la struttura familiare in base alle esigenze ed alle differenti modalità di approccio della nuova classe media. Aumentano i nuclei familiari composti da 1 o 2 componenti e diminuisce il numero delle famiglie più numerose.

Da questo punto di vista si nota come il Quadrilatero abbia effettivamente registrato variazioni percentuali positive riguardo questo tipo di dati (popolazione residente, popolazione laureata, popolazione occupata nel terziario, popolazione occupata in posizioni imprenditoriali, abitazioni in affitto e aumento dei valori immobiliari). Bisogna premettere che l'inizio del periodo di analisi (1991) coincide con le trasformazioni fisiche del quartiere del Quadrilatero, pertanto, i dati coglieranno le variazioni a processo appena iniziato. Osservando le variazioni percentuali dei dati riguardanti l'occupazione, il grado lavorativo ed il livello di istruzione dei residenti del quartiere in questione si può dire che rispetto alla dinamica torinese si registri (nel periodo 1991-2001) un aumento dei lavoratori occupati nel settore terziario, un aumento generalizzato dei residenti con diploma di laurea ed una progressiva diminuzione dei residenti con diploma di grado di istruzione inferiore. Questi dati confermano la crescita nel quartiere di popolazione preparata per occupare posizioni lavorative specializzate. Inoltre, l'analisi del grado di occupazione vede l'aumento delle posizioni imprenditoriali. Questo aumento, pur trovandosi in tendenza con la dinamica dell'intera città che registra in generale tra il 1991 ed il 2001 +813 unità è rappresentato da una variazione percentuale del 53%, nettamente maggiore di quella registrata per la città del 3%. Riguardo al dato afferente alla composizione delle famiglie le variazioni rispecchiano la tendenza torinese ad eccezione del periodo 1991-2001 per quanto riguarda le famiglie composte da 1 componente, dato che va ad allinearsi tra il 2001 ed il 2011. In generale, la trasformazione della composizione delle famiglie avviene a livello generalizzato in tutta la città.

A livello di popolazione residente si nota un aumento della popolazione soprattutto nelle sezioni di censimento interessate dagli interventi sul patrimonio edilizio. In generale, il dato riguardante il numero di residenti non è fortemente indicativo del processo di *gentrification*, tuttavia, in questo

caso si fa presente come l'aumento sia probabilmente legato alle riqualificazioni degli edifici ed alla successiva vendita degli immobili. Sintetizzando, si può dire che il quartiere sia stato interessato da una trasformazione sociale tradotta nell'aumento della popolazione occupata nel terziario, di livello elevato per quanto riguarda il grado di istruzione e impegnata a livello lavorativo in posizioni imprenditoriali.

La trasformazione sociale, come detto, è accompagnata da modificazioni dell'ambiente edilizio. A questo proposito bisogna operare una precisazione: mentre Glass osserva e descrive la riqualificazione e la ristrutturazione degli edifici in cui la *middle class* si trasferisce, come un processo fondamentalmente privato e spontaneo, le ristrutturazioni in particolare degli isolati intorno alla Piazza Emanuele Filiberto sono state "imposte" dall'alto, con un approccio "*top-down*". Gli interventi infatti sono stati portati avanti dalla società CST Centro Storico Torinese, una società mista con partecipazione pubblico-privata composta da: imprese di costruzione, il Comune e la Regione (attraverso la Finpiemonte) e dalla DE-GA, impresa di costruzioni che opererà durante gli anni '90 attuando le trasformazioni più consistenti.

La trasformazione degli isolati in questione da parte della CST e della DE-GA è di fondamentale importanza per comprendere il processo di *gentrification* del Quadrilatero Romano. Gli edifici rimessi a nuovo attraverso interventi di ristrutturazione edilizia hanno funzionato da "pionieri" nel quartiere, l'iter di *gentrification* ha infatti seguito un corso inverso: mentre nel modello classico l'area viene trasformata a livello fisico a causa della trasformazione del tessuto sociale; qui la trasformazione del tessuto sociale è avvenuta a seguito delle trasformazioni edilizie. Trattandosi di un processo attivato dall'alto, risulta chiaro l'intento trasformativo e di riqualificazione che l'amministrazione volesse mettere in atto, tanto del patrimonio edilizio quanto della componente sociale. Inoltre, le trasformazioni operate dalla CST e dalla DE-GA hanno innescato una serie di riqualificazioni a catena messe in atto dai privati contribuendo ulteriormente alla riqualificazione dell'area ed alla sua trasformazione.

Infine, ulteriori elementi fondamentali nella definizione di Glass sono rappresentati dalla variazione dei valori immobiliari e dal fenomeno del *displacement*. Questi risultano, inoltre, essere direttamente proporzionali. Come precedentemente illustrato, Marcuse (1985) definisce quattro tipologie principali di *displacement*: diretto di tipo fisico o economico, indiretto, *l'exclusionary displacement* ed il *pressure displacement*. All'aumento dei valori immobiliari in un'area precedentemente interessata da canoni di locazione bassi, quindi accessibili per fasce meno abbienti, questa diviene progressivamente inaccessibile per una determinata categoria di residenti. Il *displacement* pertanto, non viene attuato in modo diretto attraverso sfratti o creando condizioni di invivibilità delle abitazioni, ma si crea una barriera economica che impedisce l'ingresso al quartiere per determinate fasce. Dal punto di vista delle variazioni immobiliari l'area del Quadrilatero presentava valori immobiliari al 1997, soprattutto nelle zone più degradate di

circa 700 euro al mq, un prezzo estremamente basso. I valori odierni si aggirano attorno ai 2000 euro al mq per l'usato e circa 3000 euro al mq per il nuovo. Risulta chiaro come nel tempo l'area sia progressivamente divenuta accessibile solo a fasce di reddito medio-alto. L'aumento dei valori immobiliari fa quindi presupporre che ci sia stata e sia ancora in atto una forma di *exclusionary displacement*. Semi sottolinea come gli allontanamenti siano stati principalmente spontanei, in alcuni casi, tuttavia, questi rispondono ad un *displacement* diretto: "il turnover sociale inizia a metà degli anni '90 e interessa un quartiere che non ha vissuto dei veri e propri allontanamenti di massa: si era svuotato autonomamente man mano che la città di pietra veniva ristrutturata. Ci saranno anche alcuni allontanamenti forzati da quelli che erano gli isolati più degradati del Quadrilatero, in parte abbattuti e ricostruiti o radicalmente ristrutturati" (2015, p. 178).

Dalla comparazione di quanto avvenuto nel Quadrilatero, delle caratteristiche del fenomeno e dai risultati ottenuti dall'analisi dati si può certamente associare la trasformazione del quartiere al modello classico di *gentrification* seppure con delle differenze: il modello classico vede la *gentrification* come una trasformazione spontanea mentre nel caso del Quadrilatero questa è stata indotta dall'alto. In particolare, la riqualificazione del patrimonio edilizio, a cui segue la trasformazione dell'ambiente sociale e dei valori immobiliari, è stata commissionata alla DE-GA da parte del Comune di Torino. Il processo di *gentrification* del Quadrilatero segue pertanto, una logica *top-down*.

Operando la stessa tipologia di confronto tra il modello classico e il caso di San Salvario si può ipotizzare che in un primo momento, 1991-2001, il quartiere non sia stato interessato da alcun tipo di *gentrification*. Come detto la "crisi" è stata affrontata con strumenti che favorissero l'integrazione delle componenti del quartiere piuttosto che le trasformazioni. Tuttavia, a partire dal 2001 sono state visualizzate alcune dinamiche di cambiamento che interessano l'area del borgo ottocentesco (aumento della popolazione laureata, aumento della popolazione occupata nel terziario, aumento della popolazione occupata in posizioni imprenditoriali) che potrebbero far pensare ad una trasformazione del tessuto sociale in corso. Se si considerano gli ulteriori elementi si nota che gli interventi sul patrimonio edilizio nel quartiere sono stati piuttosto esigui in particolare, si fa riferimento ai soli due Piani di Recupero Obbligatorio per due stabili interessati da differenti tipologie di degrado sull'asse di via Nizza. C'è inoltre da fare una precisazione: sia i piani di recupero su via Nizza che l'intervento di riqualificazione della piazza del mercato di Madama Cristina sono stati portati avanti attraverso il Progetto Speciale Periferie. Questo progetto, di cui si è detto in precedenza, è inserito nella logica dei programmi complessi i quali erano orientati alla riqualificazione e rigenerazione urbana. La logica che muove sia la creazione dell'Agenzia di sviluppo locale di San Salvario sia l'intero Progetto Speciale Periferie è quella della messa a sistema delle risorse interne del quartiere per implementarne la dimensione identitaria invece di una logica trasformativa.

L'uscita dalla crisi che il quartiere stava attraversando è stata inoltre basata su progetti di tipo *bottom-up*, diversamente da quanto abbiamo visto accadere in Quadrilatero. Pertanto se il processo del Quadrilatero è stato orientato alla trasformazione attraverso l'inserimento di elementi esterni (popolazione differente, attività commerciali, nuove tipologie di edifici), il processo di San Salvario è stato orientato alla coesione degli elementi già internamente presenti e caratterizzanti del quartiere (almeno in un primo momento).

Dal punto di vista dei valori immobiliari il quartiere di San Salvario già al 1995 non era caratterizzato da valori immobiliari alti rispetto alla media torinese. Le variazioni nel tempo e i valori confrontati fanno intendere che le dinamiche del mercato immobiliare di San Salvario abbiano seguito quelle di Torino. In particolare, si fa presente come al 1995 San Salvario registrasse un prezzo per il segmento dell'usato di circa 1500 euro al mq mentre il valore del nuovo si aggira per lo stesso anno attorno ai 2050 euro al mq. Nello stesso periodo la media torinese per il segmento del nuovo si aggira attorno ai 2580 euro al mq. Pertanto, sia osservando i valori al 1995, sia quelli al 2018 si può dire che non ci siano stati forti scostamenti di prezzo tra la media cittadina e il quartiere in esame. Come detto, ad un aumento dei valori immobiliari potrebbe seguire un fenomeno di *exclusionary displacement*. Si presuppone, in base a quanto detto, che questo non sia avvenuto.

Considerata l'esiguità delle trasformazioni edilizie, la situazione pressoché invariata dei valori immobiliari e la presenza di un tessuto sociale disomogeneo e variegato, non sembra possibile associare la trasformazione del quartiere ad una forma classica di *gentrification*.

I riferimenti in letteratura per questo tipo di confronto sono basati sulla prima definizione del fenomeno e sull'approccio socioculturale. Sono state chiamate in causa le teorie che contribuiscono a delucidare le componenti che la definizione di Glass introduce attraverso le tesi di: Bell (1973), Ley (1981), Rose (1984), Marcuse (1985) e parzialmente Smith (1996). Si fa presente infatti, come già nella descrizione di Glass fossero presenti tutti gli aspetti che verranno successivamente sviluppati in letteratura.

5.2 Rent Gap Theory e cicli di disinvestimento

Come sostiene Hamnett (1991) la sola presenza di una nuova classe media che reclami la propria auto-affermazione attraverso il consumo e la scelta di vita urbana o la sola presenza di un *Rent Gap* non costituiscono, se considerate singolarmente, condizione necessaria e sufficiente perché un processo di *gentrification* abbia inizio. Bisogna infatti che queste siano integrate e compresenti. Nel paragrafo precedente si è già parzialmente dimostrata la compresenza di questi due aspetti. Il bacino di utenza che deve esistere, per Hamnett (1991), quale portatore di domanda è stato identificato attraverso l'evidenza della trasformazione del tessuto sociale del quartiere. Pertanto, in questo paragrafo si comparerà il processo avvenuto nel Quadrilatero con la teoria di Smith

(1996) per verificare l'esistenza di *un Rent Gap*. Secondo Smith (1996) le aree centrali della città attraversano un ciclo di disinvestimento che a causa dell'influsso di capitali in altre zone le porta ad una situazione di degrado e svalutazione. Queste, quando il differenziale di rendita è alto, divengono aree di investimento profittevoli per gli operatori immobiliari. Di conseguenza sono interessate da un nuovo influsso di capitale che permette all'operatore di ottenere con il minimo investimento il massimo rendimento. L'area precedentemente degradata viene rivalutata e resa appetibile per un nuovo tipo di popolazione. Nel quartiere del Quadrilatero è evidente la presenza di un differenziale di rendita alto al 1997, come detto i prezzi delle abitazioni erano piuttosto bassi. Questo differenziale di rendita si è creato proprio a causa di un'effettiva perdita di importanza e di interesse nella manutenzione dell'area. Dal punto di vista del ciclo di disinvestimento una testimonianza riportata da Semi (2015) di un articolo de La Stampa del 1988 rende chiaramente la situazione: "la popolazione è scesa da 30 mila a 9 mila persone; gli alloggi disponibili si sono ridotti del 30%: oggi sono 5mila in mano a 3mila proprietari che non riescono o non vogliono impegnarsi nell'avventura-risanamento" (Semi 2015, p.177). Da questo inciso si può ipotizzare che la situazione del quartiere al 1988 fosse assimilabile alla Fase 2 del ciclo di disinvestimento. Questa condizione rappresenta l'inizio del disinvestimento a causa dei primi segni di obsolescenza di stile, usura fisica e carenza di manutenzione del patrimonio edilizio. In questa fase i proprietari si spostano verso aree di maggior pregio lasciando gli edifici in locazione. Lo spostamento dei proprietari contribuisce alle carenze di manutenzione da parte degli stessi ed all'ulteriore deprezzamento degli immobili. Questo effetto si estende poi a scala di quartiere. Da questo punto di vista il caso studio risponde alle precondizioni poste dalla teoria *production-side* perché un processo di *gentrification* possa avere inizio. Sono infatti presenti le condizioni di degrado per cui si possa venire a creare un differenziale di rendita che renda l'area appetibile per nuovi reinvestimenti, come è appunto accaduto tra gli anni '80 e '90 nel Quadrilatero Romano.

Per quanto riguarda il caso di San Salvario, gli studi sull'area operati da CICSENE (1995) descrivono l'area come contraddistinta da edifici di pregio e non più degradati di quanto non lo fossero gli edifici del centro storico. Inoltre si fa notare come, almeno per quanto riguarda la parte del borgo ottocentesco, gli edifici interessati dal Piano di Recupero Obbligatorio fossero quelli che presentavano i degradi maggiori. Il degrado del quartiere, presentato dai *media*, non era legato tanto alla componente edilizia quanto alla presenza di stranieri nell'area. In sintesi, l'assenza di un alto differenziale di rendita, associata ad una situazione di degrado del patrimonio edilizio nella *media*, non permette di considerare il caso di San Salvario in confronto con la teoria dei cicli di disinvestimento né del *Rent Gap*.

5.3 Gentrification come strategia urbana globale

La trasformazione del quartiere del Quadrilatero tuttavia, non è stata fondata sulle sole forze dei promotori immobiliari. Come detto la trasformazione dell'area è stata portata avanti da una

partnership pubblico-privata. A questo proposito, la lettura del processo deve essere inserita in una logica che comprenda il ruolo dell'attore pubblico e delle politiche urbane nel favorire la *gentrification*. Particolarmente calzante a questo scopo risulta il confronto tra il processo di *gentrification* del Quadrilatero e le fasi del processo stesso definite da Hackworth e Smith (2000) in "The changing state of gentrification", in cui gli autori sottolineano la progressiva importanza dell'ente pubblico nella promozione del processo stesso. In particolare, la tendenza del processo all'istituzionalizzazione porterà Smith ad affermare che la *gentrification* abbia mutato le sue caratteristiche: da fenomeno sporadico e spontaneo, a strategia di trasformazione e riqualificazione globalmente condivisa. Secondo la periodizzazione si può affermare che il processo di *gentrification* del Quadrilatero abbia degli elementi in comune con la seconda e la terza ondata. Queste sono caratterizzate come segue: la seconda ondata prende temporalmente posto tra il 1980 ed il 1990, in questa fase si registra una generalizzazione del fenomeno a livello internazionale e quelle città non interessate precedentemente dal processo iniziano a sviluppare iniziative per l'attrazione di nuovi investimenti. Lo Stato non ha, ancora, un ruolo diretto ma si occupa più che altro di facilitare l'attrazione di investimenti. In questa fase sottolinea Semi (2015), si assiste alla diffusione del fenomeno, sempre più connesso ad azioni di operatori immobiliari e finanziari e da un legame crescente con le politiche pubbliche di riqualificazione. La terza ondata periodizzata tra il 1993 ed il 1999 è, invece, caratterizzata fortemente dalla presenza e dal forte ruolo dell'attore pubblico nel processo. Le dinamiche di globalizzazione hanno inoltre creato condizioni favorevoli per l'allargamento dell'arena di attori del settore privato, che prendono parte attiva e spesso si configurano come primi proponenti di avvio al processo.

La visione di Smith del processo di *gentrification* come strategia urbana globale è fortemente basata sulla definizione del nuovo ruolo del pubblico. L'autore si rende conto che, il ruolo dell'ente pubblico come promotore del processo, sia basato su una serie di cambiamenti a livello dell'economia mondiale che hanno restituito all'ambiente urbano una rinnovata importanza. La globalizzazione ha dato avvio, secondo l'autore, ad un processo di ridefinizione delle scale geografiche per cui la scala urbana diviene la fondamentale per la definizione identitaria di un territorio. Il nuovo urbanismo definito da Smith come neoliberale, perché basato sulla produzione, vede nella *gentrification* la propria espressione fondamentale. La nuova enfasi posta sulle aree urbane come elementi nodali dell'economia si traduce in progetti di riqualificazione e rigenerazione delle aree della città in declino. Dagli anni '90 l'ambizione di rivalutare e reinventare i centri urbani viene massimizzata e la *gentrification* è spesso usata come pratica strategica di rinnovamento. Le teorie qui presentate sono fortemente connesse tra loro: mentre la divisione in fasi è orientata soprattutto alla definizione del ruolo dell'attore pubblico nei vari momenti del processo; la teoria che la *gentrification* sia ormai una strategia urbana globale indaga

le motivazioni a livello di cambiamenti economici globali per cui si sia arrivati a questo ruolo predominante dello stato nel processo ed alla sua generalizzazione come pratica.

Così come sostiene Semi (2015), la trasformazione del Quadrilatero, alla luce di quanto detto può essere inserita, a livello di periodizzazione, tra la seconda e la terza ondata di *gentrification*. In particolare, gli elementi che afferiscono alla seconda ondata sono riconducibili fondamentalmente alla presenza dell'attore pubblico nelle società CST che inizia la trasformazione di alcuni isolati alla fine degli anni '70; e la decisione pubblica di affidare alla DE-GA che attuerà l'attuazione degli interventi più consistenti durante gli anni '90. Il processo quindi viene innescato dall'alto e prende avvio poco prima che l'intera area di Porta Palazzo sia interessata dal Progetto Pilota Urbano The Gate. La presenza di risorse provenienti da enti quali l'unione Europea durante gli anni '90 avvalorano la tesi di Smith riguardo al nuovo urbanismo. Con ciò non si vuole intendere che la riqualificazione di Porta Palazzo sia stato un tentativo di *gentrification* dell'area. Si fa presente, infatti, come anche il progetto The Gate fosse orientato alla rigenerazione e integrazione di interventi. Una modalità di azione differente rispetto a quanto avvenuto nel Quadrilatero.

5.4 Nuove forme di *gentrification*

Secondo alcuni autori, Lees (2003) in primis, la *gentrification* sembra essere un processo così tanto mutato nel tempo da non poter più essere descritto esaustivamente attraverso le definizioni che hanno contraddistinto il dibattito dagli anni '60 in poi. Nuove forme di trasformazione urbana sono state associate a questo termine pur mancando delle componenti essenziali del modello classico quali il *displacement*; ricambio sociale e trasformazione dello stock edilizio. Tra queste la *gentrification commerciale* risulta di particolare interesse per questa tesi. In particolare, l'ambito preso in considerazione sulla base delle teorie di Chatterton e Hollands (2002) è stato quello della trasformazione dei quartieri in esame in luoghi del consumo notturno. Secondo Smith (2002) la tendenza alla nuova centralità dello spazio urbano nell'economia neoliberale, la transizione da un'economia industriale ad una post-industriale basata sui servizi, la conoscenza, l'intrattenimento e la cultura hanno comportato una crescente attenzione delle *governance* urbane verso l'attrazione di nuovi investimenti e capitale nelle aree centrali della città. Questi investimenti sono fortemente incentrati sulle attività di consumo in cui diviene fondamentale il ruolo della *night-time economy* (Crivello 2009; Chatterton e Hollands 2002) che trasforma attraverso bar, pubs, circoli e locali di tendenza il paesaggio di alcune parti della città. Questo tipo di *gentrification* seppure apparentemente non presenti i caratteri canonici del processo, dà avvio ad una serie di marginalizzazioni e polarizzazioni nelle aree in cui va ad inserirsi.

Il processo di *gentrification* del Quadrilatero è stato accompagnato da un processo di commercializzazione indotta attraverso la liberalizzazione delle licenze commerciali nell'area a partire dall'anno 1998 per i dieci anni successivi. In particolare, questo sviluppo ha permesso la

diffusione di locali dedicati al consumo notturno. Questa ulteriore trasformazione, associata a quelle dell'ambiente sociale, dei valori immobiliari, dello stock edilizio, darà una spinta decisiva all'area per la sua trasformazione tanto nella componente sociale residente quanto nella componente sociale "transitoria" che utilizza l'area senza risiedervi. Come sottolinea Bolzoni (2014), la *gentrification* commerciale e l'emergere di quartieri orientati all'economia dell'intrattenimento notturno contribuiscono alla creazione di ulteriori barriere sociali ed all'omologazione di un'area della città dal punto di vista dei suoi frequentatori. Questo tipo di *gentrification* oltre a creare l'omologazione del tessuto commerciale e di offerta dell'area assimilabile ad un *displacement* commerciale, se non associato ad altre forme può essere considerato come un processo che marginalizza ed esclude determinate fasce di popolazione solamente in alcune parti predefinite della giornata in particolare nel caso in questione dalle prime ore della sera.

Il caso di San Salvario, per quanto riguarda la trasformazione commerciale, si pone esattamente in linea con quanto avvenuto nel Quadrilatero. A partire dal 2007, infatti, il quartiere è interessato da innumerevoli aperture di luoghi di svago ed intrattenimento notturno andando a identificarsi come nuovo fulcro della movida torinese. Pertanto, si può certamente affermare che anche San Salvario sia stato interessato da una forma di *gentrification* legata all'ambito commerciale. Questa, come detto è stata una conseguenza di differenti circostanze: la cessazione di concessioni di licenze per l'area del Quadrilatero nel 2008, la chiusura dei Murazzi nel 2012 che ha comportato lo spostamento dei distretti notturni e di svago verso altre zone e il differente clima del quartiere rispetto alla situazione degli anni '90 (Conz e Mela, 2017).

Capitolo 6: Conclusioni

In questo capitolo finale verranno presentate le conclusioni del lavoro di tesi suddivise in tre parti. Le conclusioni sul metodo di studio evidenzieranno gli aspetti positivi e negativi del metodo utilizzato, i principali limiti del lavoro e le possibilità di implementazione. Le riflessioni sui casi studio evidenzieranno le principali differenze tra essi e ne spiegheranno le motivazioni. Infine, le conclusioni sulla *gentrification* ipotizzeranno possibili sviluppi futuri del processo.

6.1 Considerazioni sul metodo

La ricerca attuata attraverso lo studio di dati quantitativi ha effettivamente permesso la visualizzazione e la lettura della trasformazione dei due quartieri in esame. Il metodo utilizzato è stato utile soprattutto per la visualizzazione degli effetti sulla componente sociale e sui valori immobiliari causati dal processo di *gentrification*. La spazializzazione tramite GIS dei dati, per ogni sezione di censimento, ha inoltre contribuito ad evidenziare dinamiche non colte dal dato generico sul quartiere. Pertanto tale operazione si è rivelata utile soprattutto per la conferma di alcune ipotesi come quella del *displacement* o nell'individuazione di dinamiche di trasformazione, come quella che interessa San Salvario dagli anni 2000.

Prendendo come esempio il caso del Quadrilatero, dall'osservazione dei dati generalizzati sul quartiere, si nota come alcuni sono immediatamente riconoscibili come sintomatici di *gentrification* perché in controtendenza con la media torinese (ad esempio il numero di laureati, i lavoratori nel terziario, gli imprenditori). Sembrerebbero invece essere in linea con le dinamiche torinesi o interessati da variazioni negative il dato della popolazione residente nel periodo 1991-2001, il numero delle famiglie residenti, il numero delle famiglie composte da una sola persona, il numero di abitazioni in affitto e in proprietà e il numero di stranieri tra il 2001-2011. L'osservazione in ambiente GIS dei dati appena citati evidenzia, tuttavia, che nelle aree interessate dagli interventi di riqualificazione sia sempre associata una variazione sintomatica del processo (con valori in positivo per numero di residenti, numero e tipologia di famiglie e abitazioni in proprietà e in negativo per il numero di stranieri e numero di abitazioni in affitto).

L'analisi dei dati relativi al quartiere di San Salvario non sembra far emergere significative trasformazioni dell'ambiente sociale né dei valori immobiliari. Tuttavia alcuni dati, osservati soprattutto nel periodo 2001-2011, potrebbero indicare cambiamenti in corso. Ad esempio si notano aumenti maggiori rispetto al valore cittadino in alcune sezioni di censimento nella parte nord del quartiere relativamente al: numero dei laureati, al numero di alloggi in affitto e al numero di imprenditori e lavoratori in proprio. Se si considera il dato spazializzato dei lavoratori nel settore terziario si nota come anche in questo caso in quest'area vi siano degli aumenti rispetto alla media. L'aumento dei laureati, degli imprenditori e dei lavoratori nel terziario potrebbero far pensare ad un inizio di processo di "*gentrification* spontanea" in atto. L'aumento degli alloggi in

affitto potrebbe essere legato a due fenomeni: un processo di *studentification* in atto o ad una forma di *pressure displacement*. A causa dei locali nell'area del borgo ottocentesco, che rappresentano fonte di rumore e fastidio per i residenti, questi potrebbero considerare di cambiare zona. Anche in questo caso, dalla sola osservazione del dato generale di variazione non sarebbe stato possibile cogliere le dinamiche descritte.

Fino a questo punto sono stati analizzati aspetti positivi del lavoro svolto. Tuttavia vanno anche considerati i limiti con cui il presente lavoro si è dovuto scontrare.

Innanzitutto, la complessità di un processo di *gentrification* non può essere colta unicamente da dati e variazioni quantitative. La descrizione e comprensione del fenomeno non può infatti prescindere dal tenere in considerazione politiche, trasformazioni fisiche e attori. Queste componenti non sono quantificabili, possono essere colte solamente attraverso interviste, documenti o letteratura, non sempre di facile reperibilità.

Il metodo di analisi, per quanto riguarda la trasformazione sociale, è basato principalmente su una raccolta dati della componente stabile, quindi sui residenti. Come precedentemente affermato, gli sviluppi recenti della *gentrification* comprendono trasformazioni legate a popolazione transitoria ad esempio turisti o studenti. I dati sugli studenti non sono stati inseriti in quanto non reperibili a livello di sezione di censimento. Sarebbe interessante implementare e concentrare futuri studi su fenomeni quali *studentification* soprattutto considerando che la città di Torino ha ritenuto come strategico lo sviluppo della sua vocazione universitaria. Altro tipo di dato non utilizzato perché irreperibile è quello riguardante le fasce di reddito della popolazione, che sarebbe estremamente utile per caratterizzare la trasformazione sociale.

Un limite del presente lavoro è stato l'irreperibilità dei dati. L'analisi svolta potrebbe dunque essere implementata attraverso il reperimento di dati non considerati quali: numero e collocazione residenziale degli studenti, fasce di reddito dei residenti, numero e tipologia di attività commerciali chiuse durante il periodo di studio (che possano identificare fenomeni di *displacement* commerciale), numero e collocazione di case in affitto per turisti. Lo studio potrebbe inoltre essere ampliato temporalmente al prossimo censimento²¹ per identificare eventuali ulteriori processi di trasformazione che stanno interessando i quartieri in esame.

Un differente lavoro di analisi potrebbe essere portato avanti mappando i quartieri gentrificabili o a rischio *gentrification*. Si potrebbe partire dalle aree maggiormente omogenee dal punto di vista sociale e definire degli indicatori di monitoraggio del processo nel caso di nuovi interventi trasformativi. L'area di studio potrebbe essere inoltre eventualmente estesa all'intera città anche per poter condurre dei paragoni con altre città italiane o europee.

²¹ Il prossimo censimento sarà condotto nell'anno 2021.

6.2 Considerazioni sui casi studio

Dal confronto di quanto avvenuto nel Quadrilatero e nel quartiere di San Salvario emerge come i casi studio differiscano tra loro: nelle modalità di intervento che hanno interessato i quartieri e nei risultati dell'analisi. In questo paragrafo si proverà a fornire una motivazione delle principali differenze e consonanze tra i casi analizzati.

La prima differenza potrebbe essere riassunta nella formula: "stessa crisi, effetti diversi". La particolarità dei due casi è riscontrata nel fatto che su entrambi i quartieri abbia avuto luogo una trasformazione che si materializzerà in maniera differente in base al periodo in cui viene attuata e in base alle politiche che l'hanno generata. Se si considera la situazione pre-interventi si può affermare che entrambi i quartieri siano stati attraversati da un momento di crisi. Tuttavia, si nota uno scostamento temporale nello scoppio della crisi stessa, nella risoluzione, nelle modalità e negli effetti.

Il Quadrilatero, già negli anni '80, viene presentato dai *media* come un quartiere in declino e "bisognoso" di una trasformazione, che avverrà negli anni '90. L'attenzione su San Salvario si focalizza a metà degli anni '90, precisamente nel 1995. Tuttavia, per il Quadrilatero la modalità di intervento si basa su una trasformazione profonda del carattere del quartiere attraverso un processo di *gentrification*. Gli interventi su San Salvario hanno, invece, un carattere differente orientato alla rigenerazione urbana. Durante il periodo 1990-2000 si può considerare il Quadrilatero come interessato da un processo di *gentrification* e San Salvario come interessato da alcune pratiche di rigenerazione. Nel secondo periodo analizzato, 2001-2011, anche San Salvario verrà interessato da un processo di *gentrification*, questa volta di tipo commerciale. La spiegazione deve essere cercata nelle più ampie strategie che hanno interessato la città. Considerando il contesto di trasformazione più ampio che la città di Torino stava affrontando agli inizi degli anni '90, risulta chiaro come gli effetti delle due trasformazioni siano differenti a causa di una modalità di approccio e di strategie differenti. Il caso del Quadrilatero si inserisce in un periodo di grandi trasformazioni strutturali della città stessa. In particolare, tra il 1986 ed il 1995 si stava lavorando al nuovo PRG di Torino che, come detto, era un piano di grandi trasformazioni, basato sulla valorizzazione immobiliare attraverso una grande offerta di residenze e servizi e sulla riqualificazione e rivalutazione del centro storico. La modalità con cui si è intervenuti nel Quadrilatero rispecchia la "forza" della strategia che segue. Il quartiere viene "riannesso" al centro storico attraverso l'omologazione delle sue componenti a quelle dell'area centrale. La trasformazione del tessuto commerciale si configura come ultimo passo per il completamento del processo. In questo modo il quartiere vede cambiare sia i propri residenti, sia i propri servizi e conseguentemente i propri frequentatori.

Il caso di San Salvario si inserisce in un periodo particolare della pianificazione torinese, quello dei programmi complessi. La questione emerge nel 1995, quindi 5 anni dopo le trasformazioni del

Quadrilatero. Qui per la risoluzione della crisi, si adotta un approccio differente dovuto alla particolarità del momento nell'ambito della pianificazione. Il quartiere viene inserito nel Progetto Speciale Periferie che mira alla rigenerazione e riqualificazione delle aree marginali attraverso la messa a sistema di elementi endogeni. Emerge allora chiaramente come i due metodi di intervento facciano capo a due strategie opposte: l'una orientata alla riqualificazione e alla creazione di una nuova immagine di Torino, l'altra orientata alla coesione sociale. Seguendo la distinzione operata da Belligni e Ravazzi (2013) si potrebbe dire che, abbiano coesistito durante gli anni '90 due regimi differenti: *pro-growth* e *pro-welfare*. La trasformazione del Quadrilatero è legata all'approccio *pro-growth*, mentre quella di San Salvario è legata all'approccio *pro-welfare*.

Ciò che risulta ancora più interessante è che nel periodo compreso tra la metà degli anni 2000 ed i giorni nostri il quartiere di San Salvario sia stato interessato da un processo di *gentrification* commerciale a tutti gli effetti. Che cosa è cambiato? Prima di tutto si può ipotizzare che il differente clima instaurato nel quartiere successivo al processo rigenerativo abbia rappresentato terreno fertile per ulteriori trasformazioni in particolare quella commerciale. Sembrerebbe di poter affermare che sia, inoltre, in atto una dinamica di "allargamento" del centro in varie zone della città. Mentre il Quadrilatero veniva "riannesso" al centro, in San Salvario si ponevano le basi per renderlo un quartiere attrattivo. Quando questo è avvenuto la specializzazione commerciale ha fatto sì che il quartiere divenisse parte del centro stesso attraverso la specializzazione dei servizi offerti. Questo cambiamento va nuovamente compreso osservando le strategie su cui la città puntava in questo periodo. Si fa presente come già il primo piano strategico, mirando alla *vision* di una Torino che fosse competitiva a livello internazionale, avesse investito su strategie di attrazione principalmente attraverso il potenziamento delle attività culturali (poli museali, realizzazione di nuove aree espositive e attrazione di eventi). La svolta rappresentata dall'evento olimpico del 2006, ha visto le strategie urbane puntare sul comparto dell'intrattenimento dello svago notturno come "ingredienti importanti dello sviluppo urbano" (Crivello 2019, p.114). L'entusiasmo per le olimpiadi è stato accompagnato da una forte spinta collettiva per rilanciare la nuova immagine di Torino come: "città attrattiva, divertente, accattivante, da assaporare, da visitare, da vivere" (Crivello 2019, p. 113). Come sostiene Crivello (2019), la cultura è divenuta parte integrante delle strategie di sviluppo urbano. Tuttavia, l'accezione di "culturale" tende a comprendere molti fenomeni orientati al consumo (di cibo, di esperienze, di svago).

La *gentrification* commerciale di San Salvario è quindi leggibile in questo variato panorama strategico che vede nuove aree della città come interessanti luoghi di svago attirando tanto turisti quanto studenti, creativi e *bohemien*. La contraddizione del caso di San Salvario è rappresentata dal fatto che il processo di trasformazione sia stato avviato per risolvere una situazione di crisi (determinata dal fatto che l'area fosse frequentata da spacciatori e criminali) che oggi sembra risolta solo ad uno sguardo superficiale. La proliferazione di locali di svago e intrattenimento

notturmo è ugualmente accompagnata da fenomeni di spaccio e microcriminalità. Le problematiche degli anni '90 sembrano parzialmente riemergere associate però a nuove fonti di disturbo per i residenti.

Da ciò sembra emergere il progressivo avanzamento della *gentrification* nelle sue differenti forme. Se negli anni '90 la forma è quella tradizionale, perché associata a trasformazioni strutturali della città nel suo complesso, negli anni 2000 il fenomeno ha una connotazione più "effimera" e sempre meno legata alla trasformazione del tessuto sociale residente. Ciò che si vuole intendere con questo è che mentre le politiche degli anni '90 sono più incisive ed orientate alla trasformazione di ciò che è già presente sul territorio urbano quindi trasformative, dal 2000 queste sono più focalizzate sull'attrazione di investimenti, residenti, *users*. Gli effetti di politiche trasformative hanno visto variare le componenti stabili mentre gli effetti di politiche attrattive la componente "transitoria" (frequentatori, consumatori, turisti, studenti). Si può quindi presupporre che mentre il caso del Quadrilatero sia ormai giunto ad un livello di *gentrification* maturo, San Salvario stia vivendo gli effetti in questi anni, soprattutto se si considera che il quartiere è divenuto centro dello svago notturno e luogo di residenza di molti studenti universitari, il che farebbe ipotizzare una possibile *studentification* in atto.

Inoltre si può affermare, attraverso l'osservazione di quanto avvenuto nel Quadrilatero, che la trasformazione dell'ambiente sociale sembrerebbe partire da alcune aree (quelle riqualificate) per poi espandersi in un secondo momento a tutto il quartiere. Questo tipo di espansione potrebbe essere una caratteristica del fenomeno di *gentrification* di tipo indotto rispetto a quello spontaneo. Inoltre, la dinamica di trasformazione sociale sembra essere fortemente legata alla trasformazione del patrimonio edilizio. Questo a causa della diretta connessione che esiste tra riqualificazione dell'ambiente edilizio e aumento dei valori immobiliari.

In sostanza, ciò che sembra emergere dall'analisi dei due processi a confronto è la connessione tra il tipo di *gentrification* e l'effetto sull'ambiente sociale: la *gentrification* di tipo classico, come quella che ha interessato il Quadrilatero, ha come effetto una trasformazione radicale dell'ambiente sociale. Le dinamiche di trasformazione sociale che hanno iniziato a interessare San Salvario dagli anni 2000 sembrano invece connesse alla rivitalizzazione del quartiere dopo la rigenerazione.

La *gentrification* di tipo commerciale, nonostante non vada ad incidere direttamente sulla componente sociale stabile del quartiere, potrebbe avere delle conseguenze sulla trasformazione sociale. In particolar modo se sviluppata attraverso il potenziamento delle attività connesse allo svago notturno questa trasformazione dell'area potrebbe comportare fenomeni di *pressure displacement* (allontanamento spontaneo dei residenti dal quartiere) e *studentification*.

6.3 Considerazioni sulla *gentrification* a Torino

La lettura dei due processi a confronto ha permesso di operare alcune riflessioni su quanto avvenuto a Torino e quanto potrebbe avvenire in futuro.

Prima di tutto emerge che la *gentrification* sia un processo estremamente variabile e mutevole. Sembra inoltre che questi cambiamenti siano strettamente connessi con le politiche che lo creano. Si è visto come ad approcci diversi corrispondano fenomeni ed effetti diversi: in particolare, sembrerebbe possibile evitare il fenomeno intervenendo attraverso modalità integrate, partecipate e coesive. A questo proposito, nel dibattito sulle cause di innesco del processo verrebbe da schierarsi verso posizioni che lo leggono come innescato da interessi economici e politici.

L'omogeneità sociale sembrerebbe essere un ulteriore fattore determinante per l'innesco del processo. Il caso del Quadrilatero (quartiere popolare) e il caso di San Salvario (quartiere disomogeneo dal punto di vista sociale) potrebbero essere utili nel sostegno di questa ipotesi. Un intervento trasformativo in un quartiere omogeneo dal punto di vista sociale andrà facilmente a trasformarne anche la componente sociale, mentre interventi in aree caratterizzate da disomogeneità tenderanno ad essere meno impattanti. Secondo Mela (2019), nonostante la trasformazione che ha interessato la città dagli anni '80 fino ad ora, dal punto di vista della geografia sociale, a Torino sono ancora riscontrabili dei tratti tipici dell'epoca fordista: quartieri nettamente caratterizzati da ceti medio-alti quali Crocetta, la Collina, il Centro e quartieri ad alta concentrazione di situazioni critiche quali Porta Palazzo e le periferie. Inoltre, il raggiungimento di una forte identità non è ancora pienamente attuato, considerato che in differenti aree sono ancora presenti *brownfields*, il che comporterà nuovi progetti di trasformazione. Negli ultimi anni sono stati inoltre portati avanti alcuni progetti "episodici" ma sintomatici di quello che sembra poter essere definito come un "processo di allargamento del centro". Secondo Mela (2019), l'apertura del Campus Luigi Einaudi progettato da Norman Foster ha dato avvio ad un rinnovato interesse per le aree oltre Dora, il Mercato Centrale a Porta Palazzo e Combo, la possibile apertura di *The student Hotel* in Aurora, fanno pensare a politiche che si stanno muovendo in un'ottica di attrazione di risorse ed investimenti esterni. Continuando a puntare su turisti e studenti, i servizi dovranno essere modellati di conseguenza quindi ciò che ci si potrebbe aspettare sono nuovi processi di *studentification* o *commercial gentrification*. La presenza, come detto, di aree ancora socialmente polarizzate e l'omogeneità sociale di alcuni quartieri dovrebbe essere considerata come problematica e da monitorare soprattutto nel momento in cui si va ad intervenire su quartieri di questo tipo. La nuova linea della metro, inoltre, renderà alcune aree "periferiche" facilmente accessibili. Pertanto, nuove aree della città diverranno appetibili per investimenti futuri.

Fa riflettere, inoltre, la condizione comune di crisi che ha interessato i due quartieri in esame. È chiaro come la crisi rappresenti un momento di potenziale trasformazione, la cui direzione è dipendente da come si affronta. Il fattore “crisi urbana”, che abbiamo visto essere fondamentale nell’innescare dei processi, è pertanto un altro indicatore da osservare. L’attenzione mediatica tende attualmente a porre l’attenzione su quartieri quali Aurora, Barriera di Milano riproponendo il quadro che un tempo aveva caratterizzato San Salvario e il Quadrilatero.

In conclusione il lavoro svolto ha permesso di comprendere le componenti associate ad un processo di *gentrification*, visualizzare la trasformazione di due quartieri grazie alla spazializzazione dei dati considerati (attraverso l’uso del GIS) e di definire alcune delle caratteristiche dei processi di *gentrification* della città di Torino. È inoltre possibile affermare che la *gentrification* sia un fenomeno “quantificabile”.

Bibliografia

- Allasino E., Bobbio L., Neri S. (2000), *“Crisi urbane: che cosa succede dopo? Le politiche per la gestione della conflittualità legata all’immigrazione”*, in Polis Vol. 14, pp. 431-450.
- Annunziata S. (2007), *“Oltre la gentrification”*, a cura di Lanzani A., Moroni S., in Città e azione pubblica. Riformismo al plurale, Carocci, Roma, pp.79-84
- Atkinson R., Wulff M. (2009), *“Gentrification and displacement: a review of approaches and findings in the literature”* AHURI positioning paper n.115.
- Atkinson R. (2000), *“Measuring gentrification and displacement in Greater London”*, in Urban Studies, Vol. 37, n.1, pp. 149-165.
- Bagnasco A. (1986), *“Torino un profilo sociologico”*, Torino, Einaudi.
- Belligni S., Ravazzi S. Salerno R. (2009), *“Regime urbano e coalizione di governo a Torino”*, in Polis Vol. 23, pp. 5-30.
- Belligni S., Ravazzi S. (2011), *“Regimi urbani e modello a Torino”*, in atti del XXV Congresso Sisp, pp. 1-34.
- Belligni S., Ravazzi S. (2012), *“La politica e la città. Regime urbano e classe dirigente a Torino”*, Bologna, Il Mulino.
- Bolzoni M. (2014), *“Turning to leisure and entertainment in times of crisis.”*, in Atlantis, n. 24, pp.10-13.
- Bolzoni M. (2016), *“Spaces of distinction, spaces of segregation. Nightlife and consumption in a central neighbourhood of Turin”*, in Méditerranée, n. 127, pp.59-68.
- Brenner N., Marcuse P. e Mayer M. (2012), *“Cities for people not for profits”*, New York, Routledge.
- Caruso N., Pedè E. e Rossignolo C. (2019), *“The Reinvention of Turin’s Image”*, disP - The Planning Review, 55:1, 6-17
- Ciaffi D., Crivello S., Davico L., Mela A. (2019), *“Torino. Economia governo e spazi urbani in una città in trasformazione”*, Catanzaro, Rubbettino.
- Cicsene (1996), *“Problematiche E Opportunità Di Un “Quartier Latin” Studio Sull’ Area Di San Salvario- Torino”*. Torino: CICSENE, 1996. Print
- Cicsene (1997), *“Un Mercato E I Suoi Rioni Studio Sull’ Area Di Porta Palazzo-Torino”*. CICSENE 1997. Print.
- Città di Torino, DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 27 MARZO 2001 (proposta dalla G.C. 16 marzo 2001) Testo coordinato ai sensi dell’art. 41 comma 3 del Regolamento del Consiglio Comunale oggetto: San Salvario e Borgo Dora -

individuazione ambiti per formazione piani di recupero ai sensi della legge n.457 del 5 agosto 1978 – approvazione

- Città di Torino, DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 30 MAGGIO 2005 (proposta dalla G.C. 31 marzo 2005) Testo coordinato ai sensi dell'art. 44 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale oggetto: immobili di proprietà comunale siti nell' isolato compreso tra le vie s. Domenico, Bellezia, S. Chiara, S. agostino (S. Liborio 1 e 2). costituzione diritto di superficie ex art. 952 1° e 2° comma a favore dell' Edisu. approvazione.
- Comitato Giorgio Rota, and Eau Vive (2009), *"10 Anni per Un' Altra Torino 2009, Decimo Rapporto Annuale Su Torino"*. Torino: Guerini E Associati.
- Conz S.; Mela A. (2017), *"Gentrification e sicurezza nelle dinamiche di riqualificazione urbana"*, Tesi di laurea magistrale, Politecnico di Torino, Dipartimento Interateneo Territorio, Torino.
- Corrado F.; Giaimo C. (2007), *"Città e territorio metropolitano contemporaneo. Rapporto da Torino"*, Angeli, Milano.
- Crivello S. (2011), *"Spatial Dynamics in Urban Playscape: Turin by Night"*, in 299 Town Planning Review, 82(6), pp. 709 – 731.
- De Rossi A., Durbiano G. (2006), *"Torino 1980/2011. La trasformazione e le sue immagini"*, Allemandi, Torino.
- Diappi L. (2009), *"Rigenerazione urbana e ricambio sociale, gentrification in atto nei quartieri storici italiani"*, Angeli, Milano.
- Gaeta L. (2006), *"Realtà e ideologia della gentrification: un sommario della letteratura"* in Impresa, mercato e lealtà territoriale, Atti della XXVII Conferenza Italiana di Scienze Regionali, Pisa - 12-14 ottobre.
- Gaeta L. (2008), *"L'incerto stato della gentrification"*, in Bollettino della società geografica italiana, n. 2, aprile- giugno, Roma.
- Glass R. (1964), *"Introduction: Aspects of Change"*, in *"The gentrification debates: A reader (the metropolis and the modern life)"* a cura di Brown Saracino J. (2010), London, Routledge.
- Governa F., Rossignolo C., Saccomanni S. (2009), *"Turin: Urban regeneration in a post-industrial city"*, in Journal of Urban Regeneration and Renewal, Vol. 3, pp. 20-30.
- Hamnett C. (1991), *"The blind man and the elephant: the explanation of gentrification"* in Transactions of the institute of british geographers, new series, Vol. 16, no 2, pp. 173-189

- Hackworth J., Smith N. (2001), *"The changing state of gentrification"* Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie, vol. 92, n. 4, pp. 464-477
- Ires Piemonte (1995), *"Relazione sulla situazione economica, sociale e territoriale del Piemonte"*, Torino, Ires Piemonte.
- Lees L., Slater T. e Wyly E. (2008), *"Gentrification"*, London, Routledge.
- Ley D. (1986), *"Alternative explanations for inner-city gentrification: a Canadian assessment"* in Annals of the association of american geographers p 521-535
- Ley D. (2003), *"Artists, Aestheticisation and the Field of Gentrification"*, Urban Studies, vol. 40, n. 12, pp. 2527-2544.
- Marcuse P. (1985), *"Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City"*, in Journal of urban and contemporary law, vol. 28, pp. 195-240.
- Saccomani S. (2011), *"Reflecting critically on Turin's strategic planning experience"*, Elettronico, pp.1-16.
- Salerno R. (2012) *"Le città al tempo della globalizzazione"* in Rivista di storia delle idee pp.84-94
- Semi G. (2015), *"Gentrification; tutte le città come disneyland?"*, Bologna, Il Mulino.
- Smith N. (1996), *"The new urban frontier, gentrification and the revanchist city"*, London, Routledge
- Smith N. (2002), *"New globalism, new urbanism: Gentrification as a global urban strategy"*, Antipode, vol. 34, n. 3, pp. 434-457.
- Smith D. (2005), *"Studentification The gentrification factory"*, in R. Atkinson and G. Bridge (2005), *"Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism"*, Routledge, London, pp. 72-89.
- Slater T. (2013), *"Gentrification of the city"*, in "The new blackwell companion of the city" (2013) a cura di G.Bridge and S. Watson, Wiley and sons pp. 571-585.
- Vanolo A. (2008), *"Torino, the image of the creative city"*, in Cities, vol. 25, n. 6, pp. 370-382.
- Vanolo A. (2015), *"The Fordist city and the creative city: Evolution and resilience in Turin, Italy"*, in City Culture and Society, Vol. 6, n.3, pp. 69-74.
- Yeom M., Mikelbank B. (2019), *"Gentrification an Introduction, overview, and application"* in The 21st Century American City: Race, Ethnicity, and Multicultural Urban Life, a cura di Kellog W. Kendall, pp.79-96.

Sitografia

- Agenzia per lo sviluppo locale di San Salvario, <https://sansalvario.org/>
- Bosetti e Gatti, <https://www.bosettiegatti.eu/>
- Britannica, <https://www.britannica.com>
- Comune di Torino, <http://www.comune.torino.it/>
- Geoportale Piemonte, <https://www.geoportale.piemonte.it/>
- Geoportale Torino, <http://geoportale.comune.torino.it/>
- Idealista, <https://www.idealista.it/>
- Istat, <https://www.istat.it/>
- La Stampa archivio, <http://www.archiviola stampa.it/>
- Osservatorio Immobiliare Città di Torino, <http://www.oict.polito.it/>
- Porta Palazzo, progetto The Gate, <http://www.comune.torino.it/portapalazzo/>
- Rapporto Rota, <http://www.rapporto-rota.it/>
- Tecnocasa, <https://www.tecnocasa.it>
- Torino Strategica, <http://www.torinostrategica.it/>
- Treccani, <http://www.treccani.it>
- University College of London, <https://www.ucl.ac.uk>
- Urban Lab Torino, <https://urbanlabtorino.it/>

Indice delle figure

Indice dei grafici

Grafico 1: aperture attività commerciali per anno Quadrilatero	82
Grafico 2: aperture attività commerciali per anno San Salvario	105

Indice delle immagini

Immagine 1: inquadramento Quadrilatero.....	64
Immagine 2: sezioni di censimento del Quadrilatero	66
Immagine 3: interventi 1980-84 presso il Quadrilatero	67
Immagine 4: interventi 1985-1989 CST presso il Quadrilatero.....	67
Immagine 5: interventi 1990-1995 DE-GA presso il Quadrilatero	68
Immagine 6: inquadramento San Salvario	85
Immagine 7: isolati interessati dai Piani di Recupero	89

Indice delle tabelle

Tabella 1: popolazione residente Quadrilatero.....	70
Tabella 2: fasce di età Quadrilatero.....	72
Tabella 3: componenti famiglie Quadrilatero	73
Tabella 4: grado di istruzione Quadrilatero.....	74
Tabella 5: occupazione Quadrilatero.....	75
Tabella 6: categorie del terziario Quadrilatero	76
Tabella 7: grado di occupazione Quadrilatero.....	77
Tabella 8: titolo di godimento dell'abitazione Quadrilatero.....	78
Tabella 9: popolazione straniera Quadrilatero	79
Tabella 10: aperture attività commerciali Quadrilatero per settore merceologico	82
Tabella 11: tipologia di attività di somministrazione Quadrilatero	82
Tabella 12: valori immobiliari medi Torino	84
Tabella 13: valori immobiliari medi microzone Garibaldi e Porta Palazzo	84
Tabella 14: variazioni dei valori immobiliari Torino.....	84
Tabella 15: variazioni dei valori immobiliari microzone Garibaldi e Porta Palazzo	84

Tabella 16: popolazione residente San Salvario	91
Tabella 17: fasce di età San Salvario	93
Tabella 18: componenti famiglie San Salvario.....	95
Tabella 19: grado di istruzione San Salvario	96
Tabella 20: occupazione San Salvario	97
Tabella 21: categorie del terziario San Salvario.....	98
Tabella 22: grado di occupazione San Salvario	99
Tabella 23: titolo di godimento dell'abitazione San Salvario	100
Tabella 24: popolazione straniera San Salvario.....	101
Tabella 25: aperture attività commerciali San Salvario per settore merceologico	104
Tabella 26: tipologia di attività di somministrazione San Salvario.....	104
Tabella 27: valori immobiliari medi Torino	108
Tabella 28: valori immobiliari medi microzona San Salvario Borgo.....	108
Tabella 29: valori immobiliari medi microzona San Salvario Dante	108
Tabella 30: variazioni dei valori immobiliari Torino.....	108
Tabella 31: variazioni dei valori immobiliari microzona San Salvario Borgo	109
Tabella 32: variazioni dei valori immobiliari microzona San Salvario Dante	109

Allegati

- Allegato 1.1: Quadrilatero – popolazione residente
- Allegato 1.2: Quadrilatero – classi di età
- Allegato 1.3: Quadrilatero – famiglie
- Allegato 1.4: Quadrilatero – grado di istruzione
- Allegato 1.5: Quadrilatero – occupazione
- Allegato 1.6: Quadrilatero – grado di occupazione
- Allegato 1.7: Quadrilatero – abitazioni
- Allegato 1.8: Quadrilatero – stranieri
- Allegato 1.9: Quadrilatero – commercio
- Allegato 2.1: San Salvario – popolazione residente
- Allegato 2.2: San Salvario – classi di età
- Allegato 2.3: San Salvario – famiglie
- Allegato 2.4: San Salvario – grado di istruzione
- Allegato 2.5: San Salvario – occupazione
- Allegato 2.6: San Salvario – grado di occupazione
- Allegato 2.7: San Salvario – abitazioni
- Allegato 2.8: San Salvario – stranieri
- Allegato 2.9: San Salvario – commercio