



Politecnico di Torino

**Corso di Laurea Magistrale in
Architettura per il Progetto
Sostenibile**

Tesi di Laurea Magistrale

Riqualificare Vs gentrificare:
Analisi spaziale e funzionale di
Borgo Rossini a Torino

Candidato: **Ilaria Genzano**

Relatore: **Giancarlo Cotella**

Co-relatrice: **Magda Bolzoni**

Abstract

Il costante mutamento dei parametri sociali ed economici globali contribuisce ad influenzare lo sviluppo dei contesti urbani. In tale cornice il fenomeno della gentrificazione diventa un evento comune e diffuso, che interessa città differenti.

La gentrificazione è un fenomeno urbano che mescola dinamiche residenziali e demografiche con dinamiche economiche, architettoniche e di uso dello spazio. In questo processo, in termini generali, una popolazione residente di classe medio-bassa o popolare viene progressivamente sostituita da classi medie e medio-alte, che praticano i propri stili di vita specifici. Tale processo comporta un miglioramento delle condizioni immobiliari, una crescita dei prezzi d'acquisto e d'affitto e, come detto precedentemente, la sostituzione della popolazione da parte di una classe sociale superiore (Glass, 1961).

Anche Torino, nel corso degli anni, ha

visto susseguirsi processi di gentrificazione, ad esempio nei quartieri di San Salvario o del Quadrilatero Romano; nel tentativo di esplorare se e come come tali fenomeni continuino ad interessare la città, la tesi esamina il caso studio di Borgo Rossini nel quartiere Aurora, area oggetto di recente trasformazione urbana e soggetta a rapidi cambiamenti dal punto di vista commerciale e demografico. Nel fare ciò, l'analisi si propone di scomporre il fenomeno trasformativo nella suddetta area, al fine di riflettere sulla questione: è riqualificazione o gentrificazione?

La risposta può non essere univoca e assoluta: le sfaccettature sono molteplici e nella presente tesi sono indagate attraverso una doppia lente morfologica e sociale. Ciò si traduce in una metodologia di ricerca mista che, se da un lato si concentra sul mettere in evidenza le trasformazioni 'fisiche' dei luoghi, dall'altro si pone l'obiettivo di comprendere come i cambiamenti in atto impattano sulle persone che vivono e frequenta-

no l'area, attraverso una serie di interviste qualitative semi-strutturate. Attraverso carte tematiche e confronti fotografici si scende nel dettaglio, restringendo il campo di indagine e dando dei limiti al fenomeno in atto; si dà inoltre un primo sguardo complessivo all'area, che aiuta a comprendere quali siano i parametri più presenti nello specifico caso di Borgo Rossini. Il campione di intervistati scelto è composto dagli esercenti dell'area in esame. Le interviste hanno la funzione di fare emergere i punti di vista di una fascia di popolazione che vive l'area e i suoi cambiamenti, da cui si sono potute estrapolare riflessioni chiave per i risultati della ricerca.

La tesi si conclude con alcune considerazioni sui risultati ottenuti ed un'interpretazione del fenomeno. Si evidenziano quindi i limiti della ricerca e le prospettive di indagine future, che si ipotizzano corroborate da chiavi di lettura ampliate, da poter affiancare al tema della gentrificazione analizzato in questa tesi.

Indice

01. Introduzione

02. Le diverse facce della gentrificazione

2.1 Le fasi della gentrificazione

2.2. Production Side Approach - Consumption Side approach

2.3. I Gentrifiers

2.4. Gentrificazione commerciale

2.4.1. Teoria del Playscape

2.5. Turistificazione

2.5.1. Affitti a breve termine: Sindrome di Airbnb

2.6. Studentificazione

2.7. Esempi di gentrificazione: Bologna e Venezia

03. Torino da città industriale a meta del terziario

3.1 PRG 1956 di Rigotti

3.2. PRG 1987-1995 di Vittorio Gregotti: nuova immagine della città

3.3. 1993 - 2003: Programmi Complessi

3.4. Primo Piano strategico di Torino: Torino Policentrica

3.4.1. Eredità post olimpica

3.5. Secondo Piano strategico di Torino: Torino Politecnica

3.6. Terzo Piano strategico di Torino: Città metropolitana, Torino Pirotecnica

3.7. La gentrificazione a Torino

04. Metodologia della ricerca

- 4.1 Indagine cartografica e ri-fotografia
- 4.2. Interviste qualitative semi-strutturate

05. Caso studio: il quartiere Aurora di Torino e Borgo Rossini

- 5.1. Cenni Storici
- 5.2. Micro-Aree
- 5.3. Popolazione
- 5.4. Condizioni abitative
- 5.5. Attività economiche
- 5.6. Borgo Rossini

06. Borgo Rossini tra ieri e oggi: riflessioni sulla gentrificazione

- 6.1. Carte tematiche
 - 6.1.1. Aurora
 - 6.1.2. Borgo Rossini
- 6.2. Rifotografia
- 6.3. Interviste qualitative semi-strutturate
 - 6.3.1. Le due piazze di Borgo Rossini
 - 6.3.2. Dintorni delle piazze

07. Conclusioni

- 7.1. Considerazioni sulla metodologia di ricerca
- 7.2. Considerazioni sul fenomeno
- 7.3. Limiti e futuro della ricerca

08. Fonti

Indice delle immagini

2.1. Storia schematica della Gentrificazione | Rielaborazione da Hackworth & Smith (2001), Marzo 2022.

2.2. Rent Gap | Fonte: Rielaborazione da Smith, Williams (2006), Novembre 2021.

2.3. Schematizzazione Urban amenities in riferimento alle teorie di Allen (1980), esempio di luogo in cui si concentrano servizi urbani nel tentativo di promuovere uno specifico stile di vita | Ilaria Genzano, Giugno 2022.

2.4. New York 1998-2008 | Fonte: Il Post, 2008.

2.5. Venezia | Foto di Ilaria Genzano, Aprile 2019.

2.6. Venezia | Foto di Ilaria Genzano, Aprile 2019.

4.1. Progetto fotografico Then & Now Berlino, Chris John Dewitt & Jo Furch, 1985-2018, jofurch.org.

4.2. The jumper - Site of a dangerous leap, now overgrown. | Mark Klett and Byron Wolfe, 2008.

4.3. Progetto fotografico Then & Now Berlino, Wim Wenders Stiftung & Jo Furch, 1987-2017, jofurch.org.

5.2. Quartiere Aurora, San Pietro in Vincoli Borgo Dora | Foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.

5.3 Quartiere Aurora, Balon Porta Palazzo | Foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.

- 5.5.** Annunci vendita Case Aurora | Fonte Immobiliare.it, Giugno 2022.
- 5.7.** Mercato dei Fiori | Foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.
- 5.8.** Ospedale Maria Adelaide | Foto di Ilaria Genzano, Giugno 2022.
- 5.9.** Galletificio Militare | Foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.
- 5.10.** Ex Fonderie Ballada | Foto di Ilaria Genzano, Giugno 2022.
- 5.11.** Ex Ceat | Foto di Ilaria Genzano, Giugno 2022.
- 5.12.** Film Commission Torino Piemonte | Foto di Ilaria Genzano, Giugno 2022.
- 5.13.** Basic Village | Foto di Ilaria Genzano, Giugno 2022.
- 5.14.** Nuvola Lavazza | Foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.
- 5.15.** IAAD | Foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.
- 5.16.** Camplus | Foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.
- 6.7.** Corso Palermo 25, 2008 - 2021 | Fonte: Google Street view 2008, foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.
- 6.8.** Via Perugia 45, 2008 - 2021 | Fonte: Google Street view 2008, foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.
- 6.9.** Corso XI Febbraio 9, 2008 - 2021 | Fonte: Google Street view 2008, foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.
- 6.10.** Corso XI Febbraio 10, 2008 - 2021 | Fonte: Google Street view 2008, foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.
- 6.11.** Via Bologna 6, 2008 - 2021 | Fonte: Google Street view 2008, foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.

6.12. Via Lanino 5, 2008 - 2021 | Fonte: Google Street view 2008, foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.

6.13. Rondò della Forca 172, 2008 - 2021 | Fonte: Google Street view 2008, foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.

6.14. Via Cigna 8, 2008 - 2021 | Fonte: Google Street view 2008, foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.

6.15. Via Modena 9, 2008 - 2021 | Fonte: Google Street view 2008, foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.

6.16. Striscia fotografica Via Catania, 2008 | Fonte: Rielaborazione di Google Street View, rielaborazione di Ilaria Genzano, Dicembre 2021.

6.17. Striscia fotografica Via Catania, 2021 | Fonte: Ilaria Genzano, Dicembre 2021.

6.18. Striscia fotografica Via Pisa, 2008 | Fonte: Google StreetView, rielaborazione di Ilaria Genzano, Dicembre 2021.

6.19. Striscia fotografica Via Pisa, 2021 | Fonte: Ilaria Genzano, Dicembre 2021.

6.20. Striscia fotografica Via Catania-Via Reggio, 2008 | Fonte: Rielaborazione di Google Street View, Giugno 2021.

6.21. Striscia fotografica Via Catania-Via Reggio, 2021 | Fonte: Ilaria Genzano, Giugno 2021.

6.22. Esedra di Borgo Rossini | Foto di Ilaria Genzano, Maggio 2022

8.1. Classificazione esercenti intervistati | Fonte: rielaborazione interviste, Maggio 2022

Indice cartografico

3.1. Stralcio PRG 1956 | Geoportale Comune di Torino

3.2. I tre assi del Piano regolatore vigente | Elaborazione Rapporto Rota, su dati Città di Torino, in Vitale Brovarone E., Trasformazioni, in Futuro rinviato. XX Rapporto Giorgio Rota su Torino, Politecnico di Torino, 2019.

3.3 Stralcio Tavola n. 1, foglio n. 0, nuovo PRG 1995 approvato, Geoportale Comune di Torino, Maggio 1995.

3.4. Trasformazioni olimpiche e cultura | Fonte: Rielaborazione da Dansero, Putilli (2009), Giugno 2022.

5.1 Micro-zone Aurora | Rielaborazione da <http://www.comune.torino.it/decentr/>, Aprile 2022.

5.4. Densità abitativa 2018 Aurora | Fonte: Rielaborazione da Ufficio Statistica del Comune di Torino, Aprile 2022.

5.6. Attività economiche Aurora e Borgo Rossini | Fonte: database RETAIL, FULL, Politecnico di Torino e rielaborazione di Google Maps, Maggio 2022.

6.1. Quartiere Aurora, in grigio: Strada urbana interquartiere ad alta velocità, in arancio: Strada urbana interquartiere, in giallo: Strada urbana di quartiere, in blu: Parchi e giardini | Fonte: Rielaborazione di Google Maps e Tavola 05 - Classificazione delle strade secondo il Piano Urbano del Traffico e PUMS, in Piano regolatore comunale dell'illuminazione della città di Torino di marzo 2011, 20 Novembre 2021.

6.2. Servizi per il Turismo, in arancio: Appartamenti in affitto su Airbnb, in giallo: strutture alberghiere | Fonte: Rielaborazione da Airbnb e Google Map, Novembre 2021.

6.3. Servizi per studenti, in grigio: biblioteche e aule studio, in giallo: università e centri di formazione, in arancione: residenze studentesche, in rosso: appartamenti affittasi con caratteristiche adatte ad un pubblico studentesco | Fonte: Rielaborazione da Google Maps e Immobiliare.it, Novembre 2021.

6.4. Condizioni di operatività 2008-2021, in blu: attivo 2008-dismesso 2021, in arancio: dismesso 2008-attivo 2021, in grigio: dismesso 2008-dismesso 2021, in giallo: attivo 2008-attivo con funzione uguale 2021, in rosso: attivo 2008-attivo con funzione diversa 2021 | Fonte: Rielaborazione da Google Street View, Maggio 2022.

6.5. Trasformazioni del tessuto urbano, in rosso: trasformazioni radicali, in arancio: modifiche parziali, in giallo: nessun cambiamento di rilievo | Fonte: Rielaborazione da google Street View, Maggio 2021.

6.6. Esercizi di somministrazione, in rosso: ristoranti, in arancio: locali notturni, in blu: locali asporto, in giallo: bar e caffetterie | Fonte: Rielaborazione da Google Maps e Google Street View, Maggio 2022.

01. Introduzione

Le città contemporanee sono costantemente protagoniste di trasformazioni: in un mondo in accelerazione è inevitabile che i cambiamenti si verifichino in maniera sempre più esponenziale, ma quanto è sostenibile questo ritmo per gli abitanti delle città? La sociologia urbana ha ampiamente descritto il fenomeno della gentrificazione: un processo caratterizzato da un ricambio sociale verso l'alto, attraverso interventi di riqualificazione mirati a creare un ambiente che non risponde più alle esigenze dei residenti ma a gruppi sociali più elevati, esterni all'area.

Collocandosi all'interno di tale ambito di studi, la presente ricerca parte dai concetti di Gentrificazione commerciale e Studentificazione per proporre una visione specifica e puntuale in un'area studio nel torinese.

La Gentrificazione commerciale e la studentificazione sono due dispositivi concettuali che si utilizzano per investi-

gare alcune dinamiche urbane. In tali processi si verificano delle trasformazioni che creano luoghi e spazi adatti ad una popolazione differente da quella precedente, nel primo caso attirata dai meccanismi di consumo, nel secondo caso caratterizzata da giovani e studenti, che necessitano di spazi per lo studio, per il loisir e per abitare. In questa cornice si inserisce il caso studio di Borgo Rossini, area del quartiere Aurora, nella città di Torino, da qualche anno al centro di numerose trasformazioni, soprattutto commerciali.

In particolare, le due piazze tra via Cagliari, Via Reggio e il Lungo Dora Firenze, e via Pisa, Via Reggio e Via Catania sono i fulcri di sviluppo principali del fenomeno: sono luoghi ricchi di nuove attività commerciali e da essi si snodano altri esercizi, nati sulla scia delle prime trasformazioni nelle due piazze di consumo. Il lavoro di tesi esplora da una prospettiva qualitativa le trasforma-

zioni avvenute e tuttora in atto in Borgo Rossini, per poi riflettere sulle loro effettive implicazioni sociali.

L'obiettivo del lavoro è dunque quello di comprendere quanto le trasformazioni promosse tengano conto delle esigenze della popolazione residente, o quanto invece abbiano come target di riferimento operatori e fruitori esterni all'area, indagandole attraverso la lente della Gentrificazione, e riflettendo su come i processi sussunti in tale concetto stiano interessando il caso studio oggetto di attenzione.

Da un punto di vista metodologico, la ricerca trae ispirazione, da un lato, dal lavoro di ri-fotografia di Rieger (2011). L'approccio scelto per lo svolgimento della ricerca fotografica utilizza il metodo del confronto di spaccati urbani fotografici tra il 2008, estrapolati da google maps, e il 2021, con fotografie scattate in loco; dall'altro lato si avvale di interviste qualitative semi-strutturate ad esercenti commerciali dell'area. La scelta è ricaduta su alcuni specifi-

ci esercenti in quanto aventi caratteristiche privilegiate per l'indagine su Borgo Rossini: tali esercenti sono testimoni e attori del cambiamento grazie anche alla posizione strategica dei locali. Inoltre grazie ad un campionamento a valanga, gli stessi intervistati hanno potuto indicare altri proprietari protagonisti della trasformazione.

Sono state realizzate delle carte tematiche che possano aiutare a riflettere sui temi oggetto di indagine da una prospettiva spaziale, attraverso la messa in evidenza dei servizi per studenti, dei servizi per turisti, degli esercizi di somministrazione e delle trasformazioni funzionali e visive avvenute nel corso degli anni.

Quest'ultimo focus cartografico rende ancor più evidente un cambiamento urbano che ha le sue radici nel commercio, nel tentativo di creare un nuovo stile di vita e una nuova società. Si fa qui riferimento al concetto di urban playscape (Chatterton, Holland, 2002), e ai problemi legati alla mo-

vida notturna e ad un nuovo modello di città di consumo, che segue le orme di altre zone di Torino, come San Salvario e il Quadrilatero Romano.

La struttura della tesi è articolata in sei capitoli. Dopo una breve introduzione al lavoro, il primo capitolo definisce il contesto della ricerca, a partire dalla letteratura scientifica di riferimento e, in particolare delle teorie e dei concetti che sono state utilizzati nell'indagine. Il capitolo due presenta l'evoluzione urbanistica della città di Torino, dedicando particolare attenzione agli strumenti che hanno accompagnato il cambiamento di immagine della stessa da città industriale a città del terziario. Dopo la descrizione delle modalità d'indagine e la metodologia utilizzata (Capitolo 4), si passa alla presentazione del caso studio, ossia l'area di Borgo Rossini, situata tra il fiume Dora Riparia, Via Bologna e Corso Novara e oggi spesso descritta come caratterizzata da un'atmosfera autentica e bohemien, in parziale contrasto con il resto del quartiere Aurora. Il capitolo 6

presenta i risultati del lavoro, mettendo a sistema gli esiti delle diverse metodologie utilizzate. Infine il capitolo conclusivo riassume il lavoro svolto e riflette in maniera critica sui limiti dello stesso, sulle sue implicazioni, e su possibili prospettive di ricerca futura.

Ciò che si evince dalla tesi di ricerca è una situazione che vede protagonisti gli esercizi commerciali, gli studenti e il concetto di Playscape, sullo sfondo di un'area del torinese in rapido e continuo cambiamento: ciò presuppone uno sviluppo urbano tuttora in atto e non ancora giunto ad un punto di fine. Ciò non viene analizzato nella tesi ma può essere l'idea di partenza per un eventuale approfondimento della ricerca in futuro.

02. Le diverse facce della gentrificazione

La gentrificazione è un processo di trasformazione urbana e socio-culturale. Il concetto trova le sue fondamenta in una questione di classe: la gentrificazione porta il quartiere in cui agisce a sostituire i suoi residenti con una fascia di popolazione di status sociale ed economico più elevato. L'area, a causa di interventi diretti o indiretti, come sfratti, espropri o trasformazioni del contesto, viene abbandonata dagli abitanti, sostituiti da una classe superiore.

“Si mescolano perciò dinamiche residenziali e demografiche con dinamiche economiche e architettoniche e vi è infine una forte componente di distinzione nell'uso dello spazio che diverge da quella dei precedenti residenti”

(Semi, 2004, p. 85).

E' un fenomeno complesso e multidimensionale, leggibile in ottica urbana, sociale, economica e politica ed

è necessario approfondire tali aspetti per un'analisi dettagliata e completa. Il termine “gentrificazione” proviene da “gentry”, ovvero “alta borghesia” ed indica un progressivo cambiamento del tessuto sociale, superiore a quello corrente. In passato il riferimento era all'insediamento dell'alta borghesia in quartieri riqualificati, oggi seppur non indicando più necessariamente il medesimo ceto sociale, il termine è rimasto in uso per descrivere la sostituzione della popolazione residente in una certa zona, a favore di un gruppo più abbiente.

2.1. Le fasi della gentrificazione

I primi studi sul processo di gentrificazione sono da imputarsi a Ruth Glass, che nel 1964 analizzò il cambiamento delle dinamiche residenziali nel quartiere di Islington a Londra, in cui evidenziò un re-insediamento dell'alta borghesia.

Esempi di gentrificazione però, sono presenti anche prima di tale data, seppur senza una precisa teorizzazione. Secondo David Harvey (2003), uno degli esempi più iconici di gentrificazione è lo sventramento di Parigi ad opera del barone Haussman tra il 1852 e il 1870.

La Francia, provata dall'epidemia di colera degli anni precedenti, si trova a dover fronteggiare una Parigi densa di malcontento, povertà e condizioni igieniche poco sane. Si procede così all'esproprio delle case in stato di insalubrità e di conseguenza all'allontanamento dei residenti dalle loro abitazioni. Questo permette al Barone Haussman, per ordine di Napoleone III, di trasformare la maglia medievale della città, in una Parigi dal tessuto più aperto, con cui poter sorvegliare le trasformazioni e le espansioni della città. Lo sventramento di Parigi è considerato un esempio di gentrificazione a causa del suo obiettivo, che se da un lato sembra mirare ad una città con migliori condizioni igieniche, dall'altro

è fortemente socio-politico: dislocare le masse popolari dal centro è un modo per sedare e disperdere le rivolte e per attirare al centro una fascia di popolazione più abbiente e meno avversa all'Impero francese (Basso, Roveroni, 2012).

Hackworth e Smith (2000) definiscono 3 differenti fasi di gentrificazione, a cui se ne aggiunge una quinta ipotizzata da Lees, Slater e Wyly (2008). Tali fasi si sviluppano dal 1968 al 2006 (fig. 2.1).

- 1968-1973: Gentrificazione sporadica

A partire dagli anni '60 il fenomeno della gentrificazione si è fatto via via più evidente e individuabile. I primi casi di gentrificazione si riscontrano in paesi dal capitalismo avanzato, come gli Stati Uniti sud-orientali, l'Australia e l'Europa occidentale, negli anni a cavallo tra il 1970, prima della crisi fordista (Mirò, 2016). Secondo Lees, Slater e Wyly (2008) gli episodi sono



fig. 2.1. Storia schematica della Gentrificazione | Rielaborazione da Hackworth & Smith (2001),
Marzo 2022.

dovuti ad un tentativo dei paesi di promuovere il mercato immobiliare, a fronte di un crollo del mercato privato. Il caso di Islington sopraccitato è un esempio di gentrificazione risalente agli anni '60. Glass evidenzia come i quartieri della classe operaia di Londra, sino ad Islington, abbiano subito una trasformazione, tanto estetica quanto sociale: *“piccole, modeste case sono state rimesse a nuovo allo scadere dei contratti di locazione, e sono divenute residenze eleganti e costose”* (Glass, 1964, p. 22-23) scrive.

L'obiettivo è quello di assegnare nuo-

ve funzioni allo spazio, poiché, con lo sviluppo economico, si creano nuove modalità e tipologie di commercio, nuovi interessi, differenti usi e fruizioni dello spazio. La classe media è il target naturale della nuova offerta urbana e viene privilegiata rispetto all'ormai poco redditizia classe operaia.

I residenti della classe operaia allontanati lasciano il posto ad un'élite borghese medio-alta. Secondo l'autrice, 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”* (Glass, 1964, p. 22-23).

- 1978-1988: Ancoraggio

Se in questi anni il processo di gentrificazione sembra essere studiato solo nella realtà anglosassone, una seconda "fase" la si ha alla fine degli anni '70, in cui il fenomeno viene riconosciuto su scala globale.

Secondo le analisi di Hackworth e Smith (2000), la differenza rispetto ai casi di gentrificazione degli anni precedenti è da rileggersi nella sistematicità con cui le politiche avviano il processo, i casi sono meno isolati e maggiormente programmati in un'ottica di ristrutturazione urbana. Negli stessi anni si diffondono le teorie politiche neoliberali, che hanno un ruolo centrale nei processi di trasformazione e di rappresentazione delle città. Si evidenzia un maggiore legame tra settore immobiliare e finanziario e una diffusione di politiche di riqualificazione di tipo culturale (musei, fiere, eventi).

E' importante in tale contesto di ricerca definire cosa si intende per riqualifica-

zione: un processo urbano e/o edilizio che migliora le condizioni fisiche, economiche e sociali di uno specifico territorio preesistente (Mantini, 2013). Un caso emblematico è quello del quartiere Covent Garden a Londra. All'inizio degli anni '70, il quartiere, nel quale risiede una popolazione di status medio-basso, viene sottoposto a numerose proposte di riqualificazione e i residenti si oppongono fermamente ai rinnovamenti attraverso la protezione del patrimonio architettonico, così come documentato da Brian Anson (1981). Nel 1978, grazie al Covent Garden Action Plan, la zona viene convertita in area protetta ma in seguito, dagli anni '80 in poi, il quartiere subisce una gentrificazione turistica e culturale, che punta a richiamare un'utenza esterna anziché riqualificare in funzione degli abitanti.

- 1993-1999: Terza fase

Dal 1990 in poi, dopo un breve periodo di recessione, dovuto alla crisi finanziaria generata dal Black Monday

del 1987, la gentrificazione si presenta come strategia urbana e subisce una trasformazione: Hackworth e Smith (2000) sostengono che ci siano quattro differenze fondamentali tra la terza fase e le precedenti.

La gentrificazione non colpisce più soltanto i quartieri centrali, ma si espande a zone disabitate, decentrate e marginali.

Gli attori del cambiamento sono coinvolti sempre più direttamente nel processo di gentrificazione: in precedenza venivano interessati dal processo solo dopo che i residenti erano stati allontanati e preparati (Zukin, 1982) mentre in questa fase sono i diretti promotori della trasformazione.

Non esiste più una vera e propria resistenza alla gentrificazione: la classe operaia viene allontanata dal centro e dispersa e gli attivisti anti-gentrificazione diventano i primi fornitori di servizi abitativi.

Lo stato è maggiormente coinvolto rispetto al passato nei processi di ristrutturazione urbana.

- 2000 - 2006: Quarta Fase

Lees, Slater e Wyly teorizzano l'esistenza di una quarta fase, dal 2000 al 2006, scoppiata in seguito ad una grande bolla speculativa globale del 1997, che fa lievitare i prezzi degli immobili e porta ad una finanziarizzazione delle famiglie, attraverso mutui, ad una spinta dei paesi verso la proprietà e non più l'affitto della casa, e di conseguenza la minor disponibilità di immobili pubblici in affitto. Ciò determina una larga diffusione di progetti di rigenerazione urbana. La città non è più un luogo adatto ad ogni tipologia di popolazione ma si forma intorno all'utenza che desidera ospitare, le famiglie e gli individui che rientrano nel modello di cittadinanza postfordista (Semi, 2015).

Il termine "gentrificazione" assume un significato più ampio: viene definita da Hackworth (2002, p. 815) come *"la produzione dello spazio urbano per utenti progressivamente più ricchi"*.

- 2006 - 2022: Quinta Fase

Nel 2018, Aalbers teorizza una quinta fase di gentrificazione, che si collegherebbe a una serie di crisi economiche susseguitesesi tra gli anni '90 e i 2010, ad esempio la crisi dovuta alla bolla speculativa legata alla scoperta delle nuove tecnologie informatiche negli anni '90, che ha portato un massiccio trasferimento di capitale nel settore immobiliare (Gotham, 2006), la crisi del debito sovrano europeo del 2009, oppure lo scoppio della bolla del mercato azionario cinese nel 2015.

Tali crisi hanno indebolito il supporto statale alla gentrificazione, lasciando spazio alla finanza (Peck, 2012). La quinta ondata di gentrificazione si può definire come la materializzazione urbana del capitalismo finanziarizzato (Boyer, 2000), (Aalbers, 2018)

Lo stato continua ad essere promotore del fenomeno, intersecandosi però con l'ambito finanziario: ciò è riscontrabile non solo nella maggior facilità

di acquisto di immobili attraverso mutui, ma anche per l'affermazione di proprietari terrieri aziendali (cioè i proprietari terrieri sostenuti dai mercati dei capitali internazionali) e del capitalismo delle piattaforme (ad esempio Airbnb).

Questa fase di gentrificazione si delinea come massificata e rafforzata (Smith, 2002). Le aree in atto di gentrificazione non sono solamente quelle non toccate finora ma anche zone già gentrificate in passato, che ricevono nuovi investimenti. Le case, vengono sempre maggiormente considerate come una semplice classe di attività (van Loon & Aalbers; Merrifield 1993; Guironnet et. al. 2016; Calbet, 2017; Fields 2018).

2.2 Production Side Approach - Consumption Side approach

Per capire appieno il fenomeno della gentrificazione, dobbiamo far riferimenti ai i due approcci teorici sviluppati per la sua comprensione, oggi

non più visti come concetti separati, ma come due prospettive egualmente rilevanti al fine di comprendere il processo: l'approccio politico economico (production side) e l'approccio socio culturale (consumption side).

- **Production side approach**

L'approccio politico economico si basa sulla teoria critica urbana che fonda le sue radici in una visione della gentrificazione mossa soprattutto da forze economiche e politiche. In questo quadro teorico si sviluppa, grazie a teorici come Smith, il production side approach, che vede la gentrificazione come un movimento di capitali che tornano verso la città: l'obiettivo della gentrificazione, secondo questo approccio, è il profitto e la speculazione.

Le pratiche politiche ed economiche sono promotrici di un modello in cui non è la popolazione a creare la domanda, ma sono esse stesse a indurla: poiché gli investimenti più convenienti si trovano in città. Il target sono

i gentrifiers che sono considerati come una categoria economica unica, caratterizzata da un certo tipo di scelte economiche, e in quanto tale indagati e attratti (Lees, Slater, Wyly, 1996).

Smith (1982) sostiene che le trasformazioni dello spazio urbano spostano l'attenzione in specifiche aree della città investendo in esse capitale, lasciandone altre sprovviste, in situazione di degrado. Tali trasformazioni non sono di natura spontanea. Rappresentano un ciclo infinito di investimento-disinvestimento, di *distruzione creativa*, come sostenuto da Schumpeter (2001). Alle radici di tale teoria troviamo il concetto di *uneven development* (Smith, 1982), ovvero lo sviluppo diseguale, base del capitalismo moderno.

Smith teorizza un concetto che spiega al meglio il funzionamento dell'approccio politico-economico: il rent gap (fig. 2.2.). Il rent gap considera l'offerta di aree passibili di gentrificazione come bussola per la creazione della domanda abitativa. Si fi-

gurano due parametri fondamentali:

- La rendita potenziale di terreno: rendita potenzialmente ottenibile data dallo sfruttamento dell'immobile
- La rendita capitalizzata di terreno: rendita attuale data dallo sfruttamento dell'immobile

Il divario che si forma tra i due termini indica il guadagno ottenibile con la riqualificazione e la conseguente gentrificazione delle aree. La teoria è stata però aspramente criticata da diversi teorici, tra cui Hamnet, che sottolinea due criticità fondamentali: il fatto che, seppur con un margine di guadagno alto, alcune zone

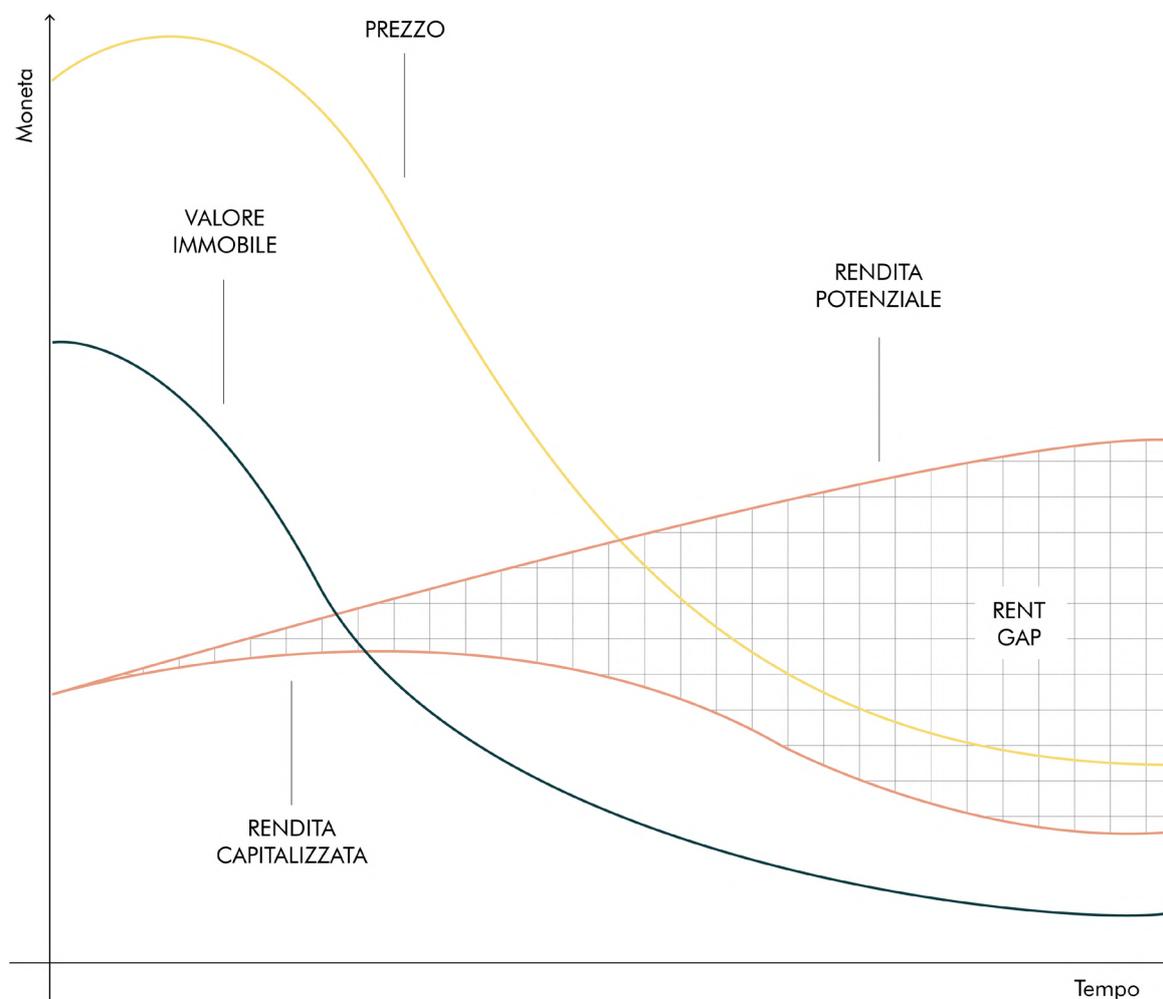


fig. 2.2. Rent Gap | Fonte: Rielaborazione da Smith, Williams (2006), Novembre 2021.

non vengano comunque gentrificate e il fatto che, nonostante la teoria espliciti alcune dinamiche insediative, non riesce a rispondere al perchè alcuni gentrifiers si dirigono verso il centro ed altri verso zone più periferiche.

Un altro punto critico della teoria è il fatto che non vengono prese in considerazione le dinamiche culturali e sociali dei luoghi in cui si applica: il concetto è stato sviluppato negli Stati Uniti, paese dalla cultura, società e dalle pratiche urbanistiche, diverso dagli altri.

- **Consumption side approach**

L'approccio consumption side (socio-culturale) di cui Ley è considerato l'esponente principale (1996), teorizzato per la prima volta da Daniel Bell nel 1973, si oppone all'approccio production side e si basa sull'idea che il motore della gentrificazione siano le classi medie, i gentrifiers. Questi ultimi, sviluppatasi a seguito di un cambiamento demografico e lavorativo nella seconda metà del '900, sono

considerati ambasciatori di una nuova cultura e di una nuova società, in cui la gentrificazione è la rappresentazione spaziale dei loro stili di vita.

Negli anni '70 il mondo del lavoro si trasforma, portando ad una società post-industriale. Lo si può notare, secondo Bell (1973), grazie a quattro cambiamenti fondamentali: il declino dell'industria manifatturiera, la nascita di nuove posizioni lavorative manageriali, l'importanza riscoperta della scienza, che diventa il campo in cui emergere con la realizzazione di nuove università, il culto del consumo viene portato in auge non solo dal governo e dalle politiche ma anche dalle correnti artistiche (avanguardie).

Il focus è sulle preferenze della nuova classe media, che esprime la propria identità attraverso il consumo: lo status sociale viene infatti determinato in base ai beni materiali e alle logiche di consumo. Nasce una nuova tipologia di città, che si piega all'estetica e non solo alla funzionalità (Ley, 1996).

2.3. I gentrifiers

Chi sono i gentrifiers? Rappresentano la nuova classe media, nata a seguito della trasformazione della società da fordista a post-industriale. Per delinearne un profilo è necessario prendere in considerazione diverse circostanze storiche, ne individuiamo 3: demografiche (Ley, 1986), economiche (Butler, 1997) e culturali (Allen, 1980).

- Le circostanze demografiche che hanno portato al formarsi della nuova middle class sono diverse. Prima di tutto si registra, nel dopoguerra, a cavallo tra gli anni '60 e '70, un boom di nascite, che hanno portato una fascia di popolazione di una certa età ad essere più numerosa della restante popolazione. Ciò ha provocato un'inflazione non indifferente, dovuta alle pressioni della domanda della generazione X. In secondo luogo, si può notare un cambiamento nella composizione del nucleo familiare: a seguito della legge sul divorzio
- Le ragioni economiche che portano la popolazione a trasformarsi in post-fordista e ad avviare processi di gentrificazione sono da imputarsi soprattutto all'aumento dei prezzi del petrolio e all'accesso preferenziale ai servizi. La lontananza dal centro, che rappresenta il luogo di lavoro, l'aumento dei costi del petrolio, e di conseguenza della benzina, porta la popolazione a volersi spostare in una posizione più centrale, da cui poter attingere alle attività sovraccitate. Sono da considerare anche le possibilità di investimento e profitto nel centro città (Butler, 1997).
- Dal punto di vista culturale vediamo invece un interesse nel voler seguire un certo stile di vita. La popolazione tende a preferire e dell'ingresso di un maggior numero di donne nel mondo del lavoro, le famiglie divengono molto più frazionate, le persone meno legate le une alle altre (Ley, 1986).

e di conseguenza a spostarsi, in luoghi caratterizzati dalle cosiddette urban amenities (fig. 2.3.), ovvero i servizi urbani, come negozi, ospedali, scuole, parchi, etc. e da un patrimonio edilizio storico riqualificato (Allen, 1980).

In base a tali situazioni, negli anni '70, la popolazione che risiede in centro è composta soprattutto da impiegati, studenti, artisti e persone con posizioni lavorative alte. Non è sempre possibile

però individuare un gruppo eterogeneo di gentrifiers: solitamente si tratta di una fascia di popolazione bianca, ben istruita, disposta a investire (Smith, 1986) ma possono essere anche individui dalle caratteristiche sociali, culturali ed economiche differenti, ad esempio le madri single (Rose, 1984), o individui di colore con una posizione lavorativa altolocata. Il fatto che i gentrifiers possano essere individui molto diversi tra loro, in base alla percentuale di gentrifier di un certo tipo in

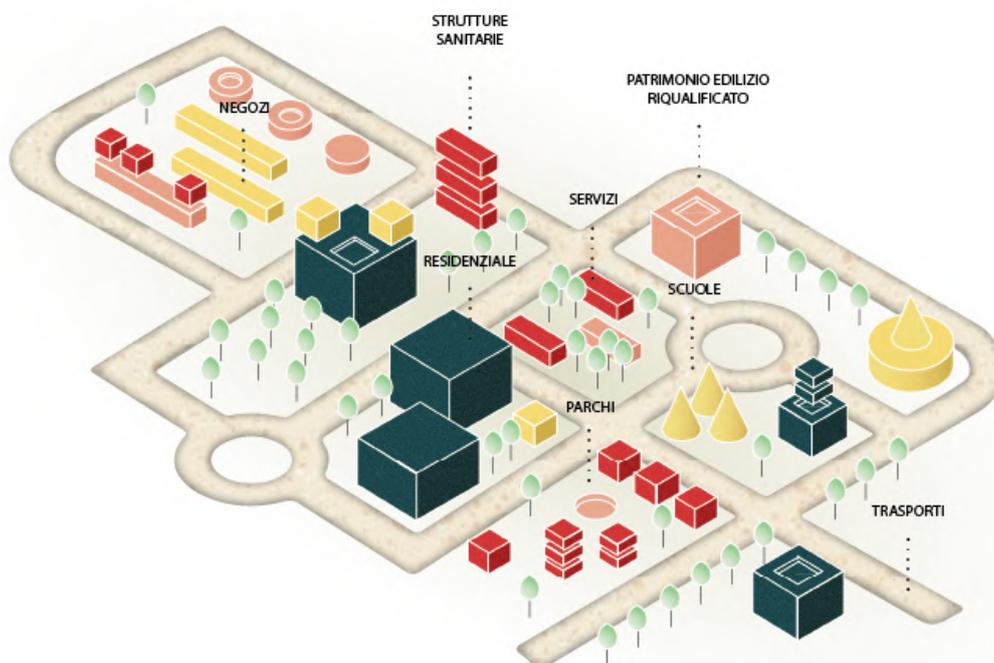


fig. 2.3. Schematizzazione Urban amenities in riferimento alle teorie di Allen (1980), esempio di luogo in cui si concentrano servizi urbani nel tentativo di promuovere uno specifico stile di vita | Ilaria

Genzano, Giugno 2022.

un determinato quartiere, porta a processi di gentrificazione specifici, con sfumature relative ai nuovi abitanti.

E' comunque bene evidenziare la precarietà dello status di gentrifier. Clay (1979), sviluppa un modello di studio sul gentrifier, lo *Stage Model*, che distingue diversi gruppi in base al luogo e al momento. Sottolinea come un ipotetico gruppo di gentrifiers che danno il via al processo di gentrificazione, potrebbero ritrovarsi a subire lo stesso fenomeno in una tappa successiva del processo, per mano di un gruppo più forte e propenso ad investire.

2.4. Gentrificazione commerciale

La gentrificazione commerciale considera la città come strumento per il rilancio economico e punta a creare un capitale urbano. Le trasformazioni del territorio creano markers commerciali attraverso un passaggio da attività di produzione ad attività di consumo di una nuova classe media (Zukin et al., 2009) (fig. 2.4.).

Le attività maggiormente promosse si raggruppano intorno a tale utenza e sono boutique, catene di negozi o attività di somministrazione e negozi di tendenza. Le nuove attività creano un ambiente differente dal precedente, con un aspetto che punta ad attirare dei consumatori di status sociale, economico e culturale più elevato. Si verifica anche una frequente privatizzazione dello spazio urbano, ad esempio con il posizionamento di dehors, ed altri spazi all'aperto (Zukin et al., 2009).

La gentrificazione commerciale si basa su un'economia del *loisir*, le città non sono più semplici luoghi dell'abitare ma centri d'intrattenimento e di consumo, come sostenuto da Featherstone (1991).

Secondo Zukin et al. (2009), di fronte a tale situazione si evidenzia un'importante questione sociale: con la nascita di nuovi esercizi al dettaglio, i consumatori si troveranno a scegliere tra negozi ben forniti ma impersonali e botteghe di quartiere meno fornite

ma che conoscono bene. Non tutti i clienti potrebbero accettare di buon grado la trasformazione, è probabile che alcuni di loro si sentano a disagio

nel nuovo quartiere, uno spazio a cui non sono abituati che provoca in loro un sentimento di avversione verso il nuovo senso del luogo (Jackson, 2005;



fig. 2.4. New York 1998-2008 | Fonte: Il Post, 2008.

Freeman, 2006). Anche per quanto riguarda gli esercenti, possono verificarsi due situazioni distinte. Alcuni di loro potrebbero non riuscire a sostenere le spese del quartiere rinnovato e perciò lasciare spazio ai nuovi negozi, ad esempio catene, franchising e ambienti di lusso. Alcuni esercenti invece potrebbero riuscire a aggiornare la loro attività, il loro ambiente e i loro prodotti, rischiando però di perdere i vecchi clienti (Lloyd, 2006).

2.4.1. Teoria del Playscape

In un ambiente urbano in cui è sempre più importante poter accedere ai servizi, ai comfort e al loisir, si configura la teoria del Playscape. Il concetto di Playscape viene teorizzato per la prima volta nel 2002, da Chatterton e Holland. Il Playscape è considerato il luogo dove *“si svolgono le interrelazioni tra produzione, regolazione e consumo delle attività di ricreazione notturna”* (Crivello, 2009, p. 101): la città oggi è legata al capitale e al profitto ed avere un Playscape significa

essere competitivi a livello economico. Richard Florida (2002) sostiene che il nuovo capitale su cui puntare per un profitto urbano, siano il capitale umano e i gruppi di creativi. Si è evidenziato come questi ultimi siano propensi a spostarsi non soltanto in base al guadagno ma anche a ciò che viene loro offerto in termini culturali e ricreativi. Le tre chiavi per attrarre questo gruppo di persone, secondo Florida, sono tecnologia, talento e tolleranza (le tre T), e si possono avere creando spazi di lavoro adatti ai creativi, mentre Markusen (2006) afferma che non basta la presenza di creativi per realizzare uno spazio creativo, sono necessari ambienti per la socialità, come bar, pub, club etc.

Si evidenzia quindi come un migliore Playscape attiri questa fetta di popolazione, considerata remunerativa.

Assecondare la teoria del Playscape può essere un'arma a doppio taglio: è vero che avere spazi differenti per la socialità può promuovere una cit-

tà variegata ed eterogenea ma d'altro canto può provocare disuguaglianze, processi di esclusione e di ingiustizia sociale, come nel caso di zone riqualificate e gentrificate che mettono i residenti nella posizione di non poter usufruire dei nuovi servizi che offre il quartiere (Crivello, 2009).

Sebbene la città sia uno spazio per lo scambio e le interazioni sociali e per il consumo, ha una prerogativa selettiva ed escludente, che crea tensioni interne e nuove ghettizzazioni. Gli spazi della socialità vengono divisi in 3 categorie (Chatterton e Holland, 2002): mainstream, residuali, alternativi.

- **Mainstream:** locali ad alta riconoscibilità, con un brand famoso a livello globale o locale. I fruitori di tali attività sono solitamente interessati allo specifico prodotto o al determinato spazio del divertimento che il locale offre (fig. 1.4.).
- **Residuali:** realtà più piccole, legate a funzioni meno specifiche,

come birrerie e pub poco conosciuti, che hanno come target un pubblico meno disposto allo spostamento e auto-contenuto.

- **Alternativi:** luoghi di ritrovo che si costruiscono intorno ad un pubblico molto specifico, legato a stili musicali, alla sessualità, all'età.

2.5. Turistificazione

La turistificazione è un processo di trasformazione urbana che comporta la modifica dei quartieri storici e popolari, riadattati in base ad una nuova utenza, quella turistica (Cocola-Gant, 2018). Sono ampliate le attività e le pratiche ricreative, del loisir e si verifica una forte diffusione di attività residenziali per il turismo, affitti a breve termine e appartamenti turistici che gradualmente sono responsabili della scomparsa delle attività tradizionali, come residenza a lungo termine o commercio locale. I quartieri si svuotano e si riempiono di una popolazione transitoria, sempre in costante

cambiamento ma di status socioeconomico solitamente superiore a quello dei residenti (Tulumello, 2020).

Il concetto di turismo da pratica culturale, si trasforma in una nuova strategia di politica urbana, che punta a plasmare una nuova città per l'attrazione dei turisti (Muselaers, 2017, p. 12), (Sequera, Nofre, 2018).

La turisticizzazione è un processo di investimento di capitale nell'ambiente edificato che punta a soddisfare i bisogni dell'utenza turistica benestante, a discapito di quella indigena (Lees, 2016), che viene sfollata con diversi strumenti di allontanamento. La trasformazione degli immobili in alloggi per turisti è l'esito della liberalizzazione del mercato immobiliare, che ha trasformato la casa da rifugio a veicolo di investimento (Bone 2014; Cole, 2016).

Cocola Gant nel 2016, evidenzia come le modalità di sfollamento della popolazione residente siano molteplici. Sebbene ci sia un fenomeno

di sfollamento diretto, bisogna tenere in considerazione anche le azioni indirette che i cittadini subiscono, che si possono tradurre anche in sfollamento d'esclusione (Marcuse, 1985). tale fenomeno preclude ai residenti l'opportunità di ottenere un alloggio, con conseguenti criticità sul versante dell'accessibilità economica. La perdita di patrimonio abitativo per vie dirette si traduce nell'impossibilità di trovare alloggio nel quartiere. Ciò evidenzia come il quartiere si trasformi, lasciando da parte la comunità locale d'origine a favore di un'utenza di consumatori transitori (Cocola Gant, 2016).

In alcune città la turisticizzazione può portare la città ad un eccesso: l'overtourism. Con overtourism si definisce *"l'impatto negativo che il turismo, all'interno di una destinazione o in parte di essa, ha sulla qualità di vita percepita dei residenti e/o sull'esperienza del visitatore"*, secondo la World Tourism Organization (2018, p. 4). Le città colpite da questo processo spesso non riescono a sostenere il

flusso turistico in entrata. Un esempio di turistificazione e overtourism è Venezia: nella città risiedono oggi 54 mila abitanti, a fronte delle 170 mila di 50 anni fa. A causa della svolta post fordista, anche Venezia ha dovuto far fronte alla mancanza dell'industria manifatturiera, puntando su quella turistica. Il risultato è una città stracolma di gruppi di persone temporanei e di servizi riservati perlopiù a questi ultimi, a sfavore della popolazione residente (UNWTO, 2018).

2.5.1. Affitti a breve termine: Sindrome di Airbnb

Il crescente utilizzo di abitazioni private ad uso turistico ha provocato, secondo Mermet (2017), una "Sindrome di Airbnb", caratterizzata da tre fattori:

- Assenza di regolamentazione
- Cambiamento dell'atmosfera urbana con relativi conflitti
- Variazione del mercato immobilia-

re a causa della gentrificazione

Nelle principali città turistiche è stato evidenziato come l'offerta residenziale turistica sia composta soprattutto da appartamenti privati. Tali appartamenti privati sono affittati da due categorie di persone: da un lato le agenzie immobiliari, dall'altro i piccoli investitori privati, che difendono la sharing economy come un'opportunità per le persone in difficoltà economica. I profili dei piccoli proprietari sono diversi ed indagarli è un modo per attuare una politica di sharing economy sostenibile (Semi, Tonetta, 2020).

Secondo Marcuse e Madden (2016) il problema principale è la finanziarizzazione attraverso mutui alle famiglie che permette di trasformare in immobili le case. Le amministrazioni pubbliche supportano il fenomeno: vedono negli investimenti privati un modo per sostenere il turismo nella città senza che si rendano necessari ingenti investimenti pubblici.

Gli attori protagonisti della Sindrome

Airbnb sono sempre stati attivi nel mercato immobiliare, anche se in modo differente, le piattaforme online hanno riconfigurato il processo, rendendolo più immediato e automatizzato, convergendo in una logica di mercato governata dalle migliori condizioni offerte (Fields, 2019). Paccoud (2017) sostiene che il mercato sta passando da una prassi “buy-to-let” ad una “buy-to-short-term-let” a causa grazie alle piattaforme di sharing economy e ai ritorni economici del turismo per i proprietari. Recentemente si sta tentando di incrociare flussi finanziari e piattaforme immobiliari, aprendo il varco ad un nuovo tipo di capitalismo ed a una possibile quinta fase di gentrificazione (Aalbers, 2018). Tali attori sono:

- Proprietari aziendali: il loro profitto deriva da fondi d’investimento ampi e quindi anche gli immobili, non solo al dettaglio ma anche quelli a medio-basso reddito, considerati come solo un’altra classe di attività (Fields, 2019).

- Classi medio-alte, che considerano gli immobili da affittare come un modo per assicurare il loro patrimonio.
- Individui facenti parte di grandi società o di Airbnb stessa. Essi contribuiscono a far fluire il turismo nelle grandi città e progressivamente incentivarlo.
- Gestori di proprietà, i quali fungono da tramite tra le classi medie e il mercato in cui questi ultimi vogliono immettere i loro immobili.

Esiste anche una quinta categoria, differente dalle precedenti, ovvero una porzione di classe media, borghese, che cerca di trarre profitto dall’ambiente edificato e da immobili in possesso. Le strategie semplici e di facile accesso tipiche delle piattaforme rental, stanno permettendo anche a questa fetta di popolazione di diventare affittuari a breve termine (Semi, Tonetta, 2020).

2.6 Studentificazione

La studentificazione è un fenomeno che si rifà al concetto di gentrificazione: assistiamo ad un processo in cui in cui gli studenti acquisiscono identità sociali e culturali distintive, attraverso il consumo di spazi creati su misura per loro e servizi per il tempo libero. Gli spazi urbani sono mercificati al fine di supportare gli stili di vita degli studenti (Smith, Holt, 2007). Il processo economico che si attua comporta l'inflazione dei prezzi delle case in base alla presenza di studenti nella città, il progressivo allontanamento volontario dei proprietari e l'allontanamento involontario dei residenti che non hanno i mezzi per affrontare l'innalzamento degli affitti. L'aumento di immobili adibiti a case per studenti impedisce la mixité culturale e sociale e crea dei "ghetti studenteschi" dal quale gli abitanti precedenti sono esclusi. I nuovi residenti, gli studenti, rappresentano un gruppo sociale molto diverso dagli altri: nella sfera pubblica si realizzano studentati e residenze per

universitari, nel privato e nel pubblico nascono nuove attività e pratiche legate alla loro presenza sul territorio.

Secondo Smith (2005) gli "studentifiers" non sono gli studenti, bensì i proprietari: se nel caso della gentrificazione, i lavori di ristrutturazione erano a grande scala e richiedevano un maggior investimento, nel caso della studentificazione necessitano di un capitale di partenza inferiore, accessibile a molte più persone, che approfittano della situazione per avere un'entrata extra.

La studentificazione pone le basi per una futura gentrificazione, infatti gli studenti transitori, con l'entrata nel mondo del lavoro, con un maggior capitale disponibile, potrebbero divenire gentrifiers di un quartiere nuovamente in trasformazione (Sage, Smith, Hubbard, 2012). Secondo Smith (2005), studenti e gentrifiers si presentano inizialmente come categorie separate ma che con il tempo corrispondono. Il quartiere viene considerato in trasfor-

mazione in quanto la presenza di studenti porta un cambiamento sul piano dei servizi, che contribuisce a supportare un certo stile di vita. Hubbard (2009) sostiene che la netta divisione tra studenti e gentrifiers sia sempre più sfumata, e che ciò debba portare il tema della studentification ad essere studiato all'interno di un più ampio ventaglio di ricerca sociale. Si evidenzia l'importanza dello stile di vita (predisposizioni culturali, esperienze etc.) come veicolo di trasformazione demografico e urbano (Bailey, 2009).

2.7. Esempi di gentrificazione: Bologna e Venezia

Un esempio di gentrificazione italiana è certamente il caso della trasformazione del quartiere Bolognina di Bologna. Il quartiere ha connotazioni storicamente popolari, da sempre vista come estranea alla città di Bologna ma è solo recentemente che ha assunto un'importanza strategica nel rimodellamento della città per l'evoluzione dell'in-

tera città, con conseguente attrazione di capitale d'investimento pubblico. Bolognina assume una nuova faccia, ben lontana dal passato industriale, malfamato e popolare che l'ha caratterizzata: i residenti si ritrovano a convivere con un quartiere diverso da quello che hanno scelto, maggiormente legato al resto della città ma che lascia poco spazio alle fasce basse della popolazione. Si installano poli universitari, fieristici, la nuova sede comunale e tanti nuovi servizi che innalzano lo status di Bolognina e la rendono sempre più esclusiva (Bazzoli, Kazepov, 2016).

L'obiettivo di questa analisi esemplificativa è mettere in risalto come i cambiamenti a livello locale, di quartiere o urbani, entrino a far parte di un più ampio spettro fenomenologico che caratterizza diverse parti del mondo (Ley, 1996; Lees, 2012), (Butler, 2005).

Un altro esempio di gentrificazione, declinato sotto la lente del turismo, è il caso di Venezia.

Venezia è da sempre una città caratteristica e attrattiva dal punto di vista turistico, infatti la sua economia oggi si basa per la maggior parte sul turismo. Negli anni '70 la città dà una sterzata alla sua economia, prediligendo non più l'industria e la manifattura ma il turismo. Secondo Van der Borg (1991), tale svolta economica non è stata preceduta da un'attenta analisi e da un adeguamen-

to dei servizi, motivo per cui la città oggi ha un turismo fuori controllo. Dal 1950 sino al 2019 ha sempre registrato, più o meno incisivamente, un trend positivo di turisti ogni anno, arrivando ai 30 milioni di turisti all'anno nel 2015 (Azienda di Promozione Turistica Venezia, Servizio Statistica e Ricerca - Comune di Venezia). Tale situazione è difficilmente gestibile per il comune e per i residenti e ciò



fig. 2.5. Venezia | Foto di Ilaria Genzano, Aprile 2019.

porta a definire Venezia una città preda dell'Overtourism (fig. 2.5., 2.6.). La città riscontra effetti positivi ma anche negativi riguardo il turismo: Venezia è satura d'arte, non limita la sua desiderabilità a zone circoscritte ma si estende a tutto il comune, che di per sé non è molto esteso in termini di grandezza. I visitatori vogliono vivere "l'esperienza veneziana" e ciò porta i residenti a non avere zone riserva-

te alla semplice vita quotidiana.

"Il semplice girovagare e perdersi nelle sue calli nascoste ora viene pubblicizzato come una vera 'esperienza turistica'" (Marvin, Davis, 2007)

La città è combattuta tra i cittadini e i visitatori: chi abita Venezia oggi si sente spesso estraneo ai luoghi pubblici, realizzati perlopiù per accogliere i turisti (Marvin, Davis, 2007).



fig. 2.6. Venezia | Foto di Ilaria Genzano, Aprile 2019.

03. Torino da città industriale a meta del terziario

La città di Torino è sempre stata legata al suo passato industriale. Dai primi anni del '900 sino agli anni '70 è stata leader nell'industria automobilistica, grazie alla presenza della FIAT, e non solo. Viene percepita una generale trasformazione di Torino, dagli anni '70 sino ad oggi, la quale sembra essere diventata, da città prettamente di stampo fordista, un luogo moderno, ricco di iniziative culturali, dedito al loisir.

Le tappe che hanno portato Torino ad essere la città che è oggi sono numerose, analizzeremo le fondamentali nei prossimi paragrafi.

3.1. PRG 1956 di Rigotti

Prima della crisi fordista, tra il 1950 e il 1970, Torino si presentava principalmente come città industriale. Era soggetta ad una forte immigrazione da parte di italiani provenienti dal sud Italia

e ciò rendeva necessario un intervento per far fronte all'aumento demografico: Rigotti venne incaricato di redigere un nuovo Piano Regolatore, che prevedeva di espandere la città lungo gli assi infrastrutturali (Vanolo 2015). L'espansione però, a causa della velocità del fenomeno, come sottolinea Caruso, costruì una città priva di una vera e propria organizzazione, povera di spazi aperti e con condizioni abitative pessime, che cresceva con la fabbrica.

De Rossi scrive (Online: <https://www.museotorino.it/site/exhibitions/history/level/6>, Consultato il 20 Gennaio 2022) *“In questa «gigantesca infrastruttura a servizio della produzione», come ha scritto un urbanista torinese, tutto è ricondotto all'idea della città-fabbrica: «Strade diritte, così lunghe che puoi vedere l'orizzonte, nelle belle giornate. Partono dal centro della città e vanno a Nizza, a Milano e in Fran-*

centro città in spazio per la fabbrica.

Gli anni '70 registrarono un periodo di crisi per l'economia e la società del tempo, che spingeva le città a dover cambiare la loro rotta e a trovare nuove linee di sviluppo.

Torino, una città fortemente caratterizzata dal suo stretto legame con l'industria, si trovò a dover fronteggiare problemi legati al declino del modello fordista, ad esempio il tasso di disoccupazione in crescita e il tasso di immigrazione in calo (Vanolo, 2015) (Caruso et. al., 2019). Una buona parte di popolazione abbandonò la città alla ricerca di una periferia più tranquilla e meno "urbana". La città si spopolò e fu quindi necessario per la città cambiare, per affrontare la nuova era alle porte (fig.3.1.).

Il cambiamento che permise a Torino di rialzarsi si pose su un'agenda urbana che mise in risalto fattori culturali, scientifici e turistici della città, culminando nel nuovo PRG di Gregotti del 1995.

3.2. PRG 1987-1995 di Vittorio Gregotti: nuova immagine della città

Nel 1987, approvato poi definitivamente nel 1995, fu messo in cantiere il nuovo Piano Regolatore della città, progettato da Gregotti Associati. Esso prevedeva di riqualificare il vasto patrimonio industriale in abbandono, "si prepara una nuova epoca in cui la città si ricostruisce su se stessa; gli spazi vuoti delle grandi fabbriche sono i terreni fertili per la nascita della nuova città nella città esistente", (Cagnardi, 1992, p.2). Il PRG del 1995 venne attuato attraverso i Programmi Complessi. I Programmi complessi sono strumenti urbanistici che consentono non soltanto di governare la città ma di promuovere il suo sviluppo e la sua trasformazione. Negli anni '90 iniziò una proficua stagione di programmi complessi che ebbe come input la rigenerazione delle città e portò Torino ad aver bisogno di un nuovo Piano Regolatore (Bragaglia, 2016).

Le idee fondative su cui si basava tale PRG erano due in particolare: l'interamente della ferrovia con il conseguente sfruttamento della superficie ricavata e la riqualificazione delle zone industriali dismesse. Questi due punti risultavano fondamentali per passare da un concetto di PRG che

promulgava l'espansione e lo sviluppo ad uno che promuoveva il "riciclo" e la riconversione delle aree in stato di abbandono (Corsico, 2011). Tali proposte si articolavano all'interno di un progetto più ampio che vedeva un completo nuovo assetto di Torino: la Spina Centrale, un'arteria diramata

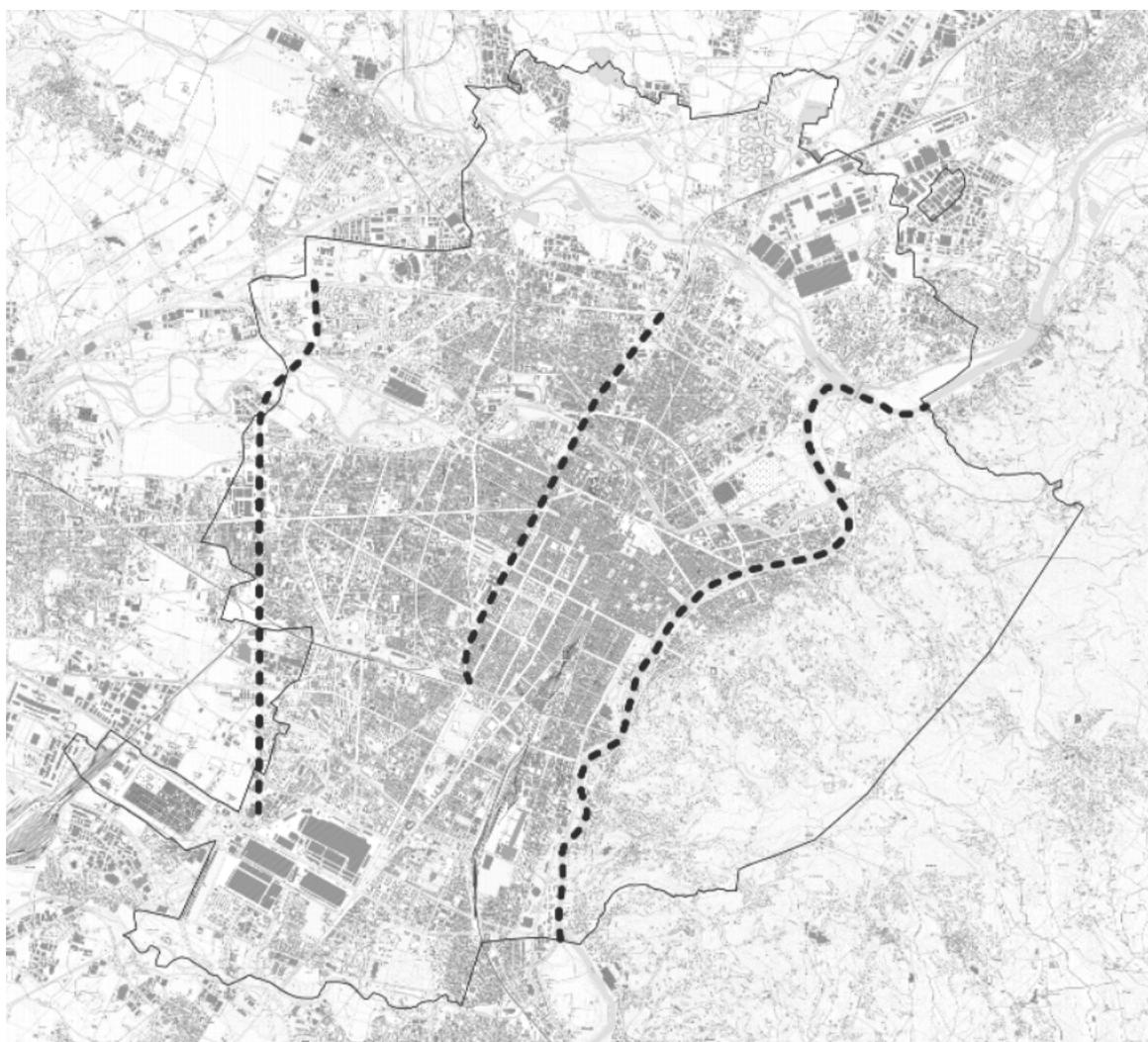


fig. 3.2. I tre assi del Piano regolatore vigente | Elaborazione Rapporto Rota, su dati Città di Torino, in Vitale Brovarone E., *Trasformazioni, in Futuro rinviato*. XX Rapporto Giorgio Rota su Torino, Politecnico di Torino, 2019.

che collegava e collega tutt'oggi la città. La Spina Centrale fu divisa in 4 micro-aree in modo da rendere più eseguibile l'ampio lavoro urbano:

- Spina 1 è la prima porzione della Spina Centrale e ha inizio in Corso Turati, sino a Largo Orbassano.
- Spina 2, da corso Vittorio Emanuele II a piazza Statuto. Sorge in quest'area la Stazione di Torino Porta Susa.
- Spina 3, area d'intervento più estesa, in cui sorge l'Environment Park, si estende su Corso Principe Oddone e termina in Piazza Baldissera.
- Spina 4, ultimo tratto della Spina Centrale, tra piazza Baldissera e Corso Grosseto. Quest'ultima porzione di Spina si collega al raccordo autostradale per l'aeroporto di Torino Caselle creando una rete di collegamento funzionale tra Torino e la Città metropolitana.

Il PRG si basava su una struttura stra-

dale che, oltre alla Spina Centrale, comprendeva altri due assi urbani: Corso Marche e l'asse del Po, ognuno con un ruolo specifico (fig. 3.2.). Corso Marche fungeva da baricentro tra Torino e la Città metropolitana, la Spina tagliava "a metà" Torino e ne bilanciava i collegamenti, il Po era considerato un asse che passa attraverso aree del loisir (Vitale Brovarone, 2019).

Gregotti strutturò la sua proposta urbanistica tenendo conto anche del passato storico di Torino, in particolare:

- La scacchiera di derivazione romana con cui erano strutturate le strade.
- Gli ampliamenti barocchi che, insieme al quadrilatero romano, rappresentavano il sistema edilizio del centro storico.
- La periferia extraurbana, collegata in maniera prospettica da viali e corsi a Torino. Era considerata l'elemento che conferiva alla città un carattere ori-

ginale e perciò fu preservata.

- La città ottocentesca presente, formatasi a seguito di quella barocca e a seguito della demolizione del perimetro fortificato.

Il perimetro fortificato venne demolito, come segnale simbolico di una città più aperta, mentre ci fu un tentativo di omologare i quartieri, nuovi e vecchi, tralasciando le diversità, sociali, morfologiche e funzionali. Nacque una città rinnovata (fig. 3.3.), che aveva come base una scacchiera allargata, che includeva spazi verdi, infrastrutture e una nuova divisione dei quartieri (Pola, Magrin, 2015).

3.3. 1993 - 2003: Programmi complessi

I programmi complessi sono strumenti che prendono forma negli anni '90, di fronte a situazioni urbane in cui l'approccio tradizionale non è più sufficiente per risolvere i problemi delle città. L'idea che rimodella i programmi

di intervento e dà origine ai programmi complessi è che non esistano più soluzioni puntuali a problemi specifici, non è più possibile settorializzare le criticità delle città rispondendo con azioni a carattere edilizio-urbanistico (Avarello, Ricci, 2000). I programmi complessi presuppongono che sia necessario creare una strategia che valuti questioni economiche, sociali, politiche e spaziali e che tale multidimensionalità sia il fulcro risolutivo delle controversie urbane (Guercio Robiglio, Touissant, 2004). Attraverso i programmi complessi, vengono teorizzati una serie di programmi tematici e maggiormente specializzati che assorbono l'ideale di "integrazione" delle tematiche dai programmi complessi.

Il primo programma ad essere creato è il PRU (Programma di Recupero Urbano), impiegato nei casi in cui sia necessario il recupero di aree ad uso residenziale di tipo pubblico con opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Sono programmi di competen-

za regionale e sono finanziati da fondi ex-Gescal (quadro legislativo art. 11, L 493/93).

I Contratti di Quartiere sono una specificità dei PRU e riguardano i progetti di edilizia residenziale pubblica a livello di quartiere; comprendono attori locali e particolari misure per evitare la marginalizzazione sociale (DM 22/10/97)

Il secondo programma creato è il PRIU (Programma di Riqualificazione Urbana). In questo caso il principale attore delle opere di riqualificazione è il Ministero dei Lavori Pubblici: ciò significa che la competenza è comunale da un lato, in quanto i comuni selezionano le proposte da inviare al Ministero, dall'altro statale (DM 21/12/94).

Il terzo programma è il Programma di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile del Territorio (PRUSSTt) e implica progetti di riqualificazione territoriale di aree vaste, con una particolare attenzione alle tematiche

economiche, produttive, ambientali e infrastrutturali (DM Lavori Pubblici del 08/10/1998).

Torino presenta un programma regionale esclusivo, il PAS (Piano di Accompagnamento Sociale). Sono programmi che derivano dai PRU e ne interpretano il contenuto per la situazione torinese. Gli obiettivi sono la riqualificazione fisica e sociale dei quartieri in corso di intervento con un approccio partecipativamente attivo dei cittadini. Da tale programma nasce il "Progetto Speciale Periferie", che comprende una serie di proposte di riqualificazione urbana (Guercio, Robiglio, Touissant, 2004).

Il Progetto Speciale Periferie nasce nel 1997 come piano per la riqualificazione delle periferie, non solo dal punto di vista architettonico ma anche da quello economico e sociale. L'obiettivo è quello di ripensare all'intera città lavorando sul modello di città policentrica, mettendo in risalto poli periferici, zone fortemente identitarie, in relazio-

ne ad aree urbane: il progetto prevede di far convergere la logica locale e la strategia urbana. Il PSP, finanziato a livello europeo e internazionale (progetti quali Urban, PRU, CdQ), è celebre per il suo forte risvolto sociale: la partecipazione degli abitanti viene valorizzata, in un'ottica di riqualificazione bottom-up (Saccomani, 2007; Governa, Rossignolo).

3.4. Primo Piano strategico di Torino: Torino Policentrica

Secondo una lettura interpretativa di Belligni e Ravazzi (2008), Torino vede convivere dal 1993 sino ad oggi, tre agende di rigenerazione urbana, che realizzano differenti forme di governo. La prima agenda viene anche chiamata "Torino Policentrica".

Il focus su cui si concentra questa agenda sono le infrastrutture, il rinnovamento urbano e l'espansione edilizia. La riorganizzazione del suolo e lo sviluppo del mercato immobiliare sono considerati punti cardine dell'agenda,

necessari alla trasformazione della città (Belligni, Ravazzi, Salerno, 2008).

Torino viene scelta per essere la città destinata ad ospitare i Giochi Olimpici invernali del 2006. Ciò porta ampi flussi di capitale a raccogliersi intorno alla città di Torino, a favore delle nuove infrastrutture, e dei progetti di riqualificazione, come la metropolitana, l'ampliamento della tangenziale, la costruzione di nuovi parcheggi, il potenziamento dell'aeroporto. Torino è quindi una città in cambiamento, principalmente a causa di un motore pubblico. I cambiamenti sono evidenti anche per quanto riguarda il patrimonio edile cittadino: si realizzano le cosiddette "spine", progetti di edilizia residenziale, restauro di palazzi antichi e monumenti (Belligni, Ravazzi, Salerno, 2008).

I capitali di investimento derivano soprattutto da individui e società legate alle proprietà fondiarie e all'industria delle costruzioni. I capitali sono erogati da livelli superiori di governo:

in quest'ottica il ruolo del Governo è debole, funge solamente da intermediario tra capitale e comunità locale.

Il modello di crescita che si verifica nell'agenda di Torino Politecnica viene chiamato *growth machine*, ovvero macchina per la crescita. Tale modello è tipico di alcune città statunitensi sviluppatesi nel secondo dopoguerra: l'obiettivo della *growth machine* è quello di stabilizzare la popolazione nelle città, creando insediamenti produttivi, sfruttando al massimo il suolo e favorendo così la rendita urbana (Molotch, 1976; Molotch e Logan, 1987).

Il motore dell'azione di crescita sono l'economia e gli affari: i principali beneficiari del profitto, società immobiliari, finanziarie, banche, grandi studi professionali, imprese di costruzioni, società di assicurazione, camera di commercio, utilities e media locali, ne dirigono lo sviluppo. Con molteplici interessi economici in gioco, l'autorità politica passa in secondo piano; l'organizzazione

economico-politica che si avvicina maggiormente al modello *growth machine*, è la *Governance without government*, in cui è dicotomico il rapporto tra interesse privato e autorità politica pubblica (Radicioni, 2009).

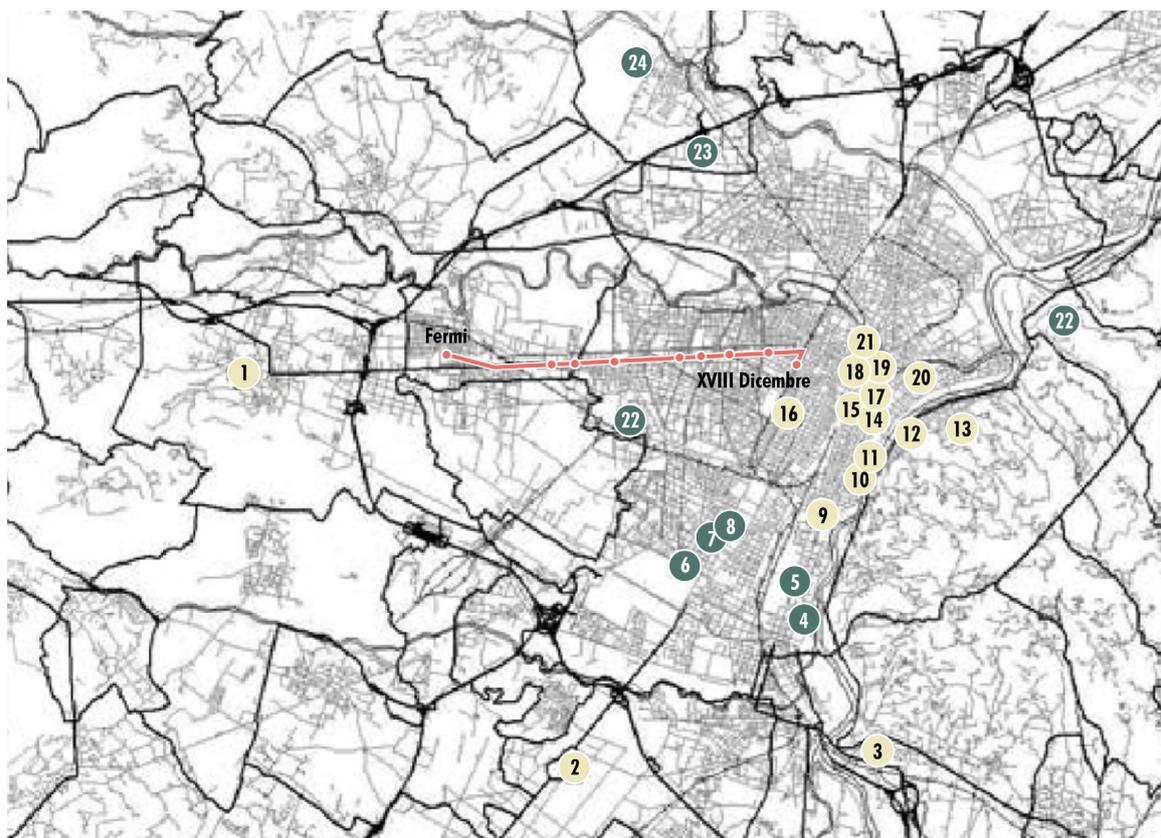
3.4.1. Eredità post olimpica

Le Olimpiadi invernali del 2006 danno a Torino una grande visibilità come città visitabile a livello internazionale (fig. 3.4.). Secondo alcuni sondaggi del 2004, la città risulta essere predisposta ad un cambiamento sul livello turistico, e tale incremento si evidenzia essere uno dei più importanti vantaggi attesi (Scamuzzi, 2004). In previsione dei Giochi, Torino si impegna a rendersi appetibile dal punto di vista turistico e dal 2002 al 2007 riscontra un incremento rilevante, con picchi a febbraio 2006 (400.000 unità) (Comitato Giorgio Rota, 2007).

Secondo alcuni testimoni dell'epoca direttamente in ambito torinese, la città sta sviluppando dei forti connotati turi-

stici, con un conseguente aumento delle presenze di visitatori (Bondonio, Dansero et. al. 2007), (Comitato Giorgio Rota, 2007; Fondazione Mattei, 2006). L'incertezza è data da un possibile "ef-

fetto intermezzo" dei Giochi (Guala, 2007), che vedrebbe l'evento come un semplice momento positivo, isolato rispetto al percorso di sviluppo della città, come si è verificato per la



1 Castello di Rivoli	7 PalaOlimpico	13 Villa della Regina	19 Palazzo Reale
2 Palazzina Stupinigi	8 PalaSozaki	14 Museo di Scienze Naturali	20 Museo del Cinema - Mole
3 Castello di Moncalieri	9 Museo dell'Automobile	15 Palazzo Bricherasio	21 Museo delle antichità
4 Palavela	10 Borgo medievale	16 G.A.M.	22 Palavela
5 Oval Lingotto	11 Castello del Valentino	17 Museo egizio	23 Stadio delle Alpi
6 PalaTazzoli	12 Museo della Montagna	18 Palazzo Madama	24 Reggia di Venaria
 Sport	 Cultura	 Metropolitana	

fig. 3.4. Trasformazioni olimpiche e cultura | Fonte: Rielaborazione da Dansero, Puttilli (2009), Giugno 2022.

città di Lillehammer (Spilling, 1996). Il modello Lillehammer aveva visto un fallimento nel suo tentativo di riqualificazione turistica poichè aveva confinato i giochi in impianti sciistici, lontani dalla popolazione fruitrice. Torino fa un passo in avanti e smista le gare in città e nella Val di Susa, rendendo l'evento accessibile a più persone.

Il passare degli anni ha però evidenziato una vittoria per la città di Torino: sia grazie alla spinta dei giochi, sia grazie ad una maggiore attitudine globale al viaggio, la città è passata da un numero di presenze di 10 milioni circa, nel 2005 a una cifra di 15 milioni nel 2018. La pandemia ha limitato negli ultimi anni gli spostamenti, facendo momentaneamente scendere il numero di visitatori a 6 milioni nel 2020 (Osservatorio Turistico Regionale operante in Sviluppo Piemonte Turismo, 2020). Nel nuovo assetto mondiale, maggiormente dedicato al turismo, i giochi olimpici hanno dato a Torino l'occasione di essere messa in evidenza, permettendole

di affermarsi come "città da vedere". Torino è riuscita a trasformare un singolo evento olimpico nel motore del suo stesso cambiamento, in connessione con le politiche cittadine di medio e lungo periodo (Dansero, Puttilli, 2009). I giochi hanno avuto un impatto non solo turistico, ma anche in altri ambiti lavorativi e mentali. *"Nascono nuove vocazioni professionali, una psicologia e comportamenti collettivi tradizionalmente introversi e ora più attrezzati a sostenere e promuovere una "economia dell'accoglienza" sul piano della formazione, del lavoro e della percezione stessa di un territorio vasto, ricco di punti di forza, che travalica largamente i deboli e incerti confini metropolitani che hanno sempre caratterizzato il capoluogo piemontese."* (de Magistris, 2007, p. 9)

L'eredità post-olimpica si lega anche ad aspetti spaziali: molte delle strutture realizzate o ristrutturate per i Giochi, hanno portato ad una riqualificazione generale della città, come lo Stadio Olimpico, il Pala-

Vela, l'Oval Lingotto, Torino Esposizioni, il Palaghiaccio Tazzoli, il Palalozzaki (Dansero, Puttilli, 2009).

Alcune strutture sono oggi in stato di dismissione o di abbandono. E' il caso dell'ex-Moi, da tempo struttura "contenitore" occupata abusivamente, e negli ultimi anni sgomberata, con il progetto di trasformare gli edifici in sistemi abitativi per studenti, lavoratori e social housing.

3.5. Secondo Piano strategico di Torino: Torino Politecnica

La seconda agenda, viene chiamata "Torino Politecnica" e si concentra sul potenziamento in ambito scientifico, tecnologico e informatico. Il progetto si propone di creare una nuova "città della conoscenza": le università si espandono, migliorano i propri strumenti, avviano progetti di ricerca importanti. Grazie a fondi bancari, nascono centri di ricerca e luoghi attrezzati per imprese innovative, come l'Environnement Park e Virtual Reality & Multimedia Park; ven-

gono sostenute dal punto di vista economico diverse imprese non italiane e si creano collaborazioni internazionali per realizzare progetti tecnologici e scientifici rivoluzionari, come Torino Automotive, collaborazioni tra il Politecnico e Microsoft e la General Motors.

Il nucleo fondante di Torino Politecnica sono il potere pubblico, il settore business nelle sue iniziative più avanguardistiche, le accademie e università. Per completare l'assetto di sviluppo del progetto dal punto di vista economico, si uniscono le banche, la camera di commercio, e alcune imprese torinesi (Belligni, Ravazzi, Salerno, 2008).

Il progetto dell'Agenda Politecnica è opera delle autorità pubbliche, che in questo modello di sviluppo non si limitano ad un ruolo di regolazione. Il riferimento è il *modello a tripla elica* o "elica a tre pale" (Etzkowitz e Leydesdorff 2000; Bagnasco 2004), che punta al prototipo sovra-citato della società della conoscenza. La tripla elica è rappresentata dai tre

collettivi che agiscono, ovvero il potere pubblico, il business e le accademie. Essi stringono patti e così da richiamare in città capitali, talenti e risorse. Il modello governativo di Torino Politecnica è riscontrabile nel modello di "Government within governance", che considera importante il ruolo dell'attore pubblico, ma non di primo piano (Radicioni, 2009).

3.6. Terzo Piano strategico di Torino: Città metropolitana, Torino Pirotecnica

Torino Pirotecnica è incentrata sul ruolo della cultura e dell'intrattenimento in città, e viene definita tale da Belligni, Ravazzi e Salerno (2008). L'obiettivo è quello di valorizzare il lato culturale della città, che diventa il principale "lavoro" di quest'ultima.

Dato il declino industriale, Torino ricerca una competitività su scala internazionale puntando sul loisir. L'obiettivo è trovare una nuova spinta economica, tentando di coniugare quest'ulti-

ma con iniziative culturali, turistiche, sportive, d'intrattenimento etc. Torino Pirotecnica avvia un progetto che prevede l'organizzazione di grandi eventi, come le Olimpiadi, il Salone del Libro, CioccolaTo, Torino Jazz Festival, etc. Il modello d'azione non si limita ai grandi eventi ma potenzia anche le strutture e le attività museali, cinematografiche e teatrali. Gli interventi fatti vanno dal restauro della Reggia Sabauda, di Palazzo Madama e del parco di Venaria Reale all'ampliamento del museo del cinema, a nuovi allestimenti nel museo egizio, al sostegno ai teatri e al supporto finanziario alle fondazioni artistiche.

Il modello attuato da Torino Pirotecnica è quello della *entertainment machine model* (Lloyd, Clark, 2001). Tale modello si oppone al modello di città industriale che cercava di mantenere e produrre capitale nella città, attraendo le risorse dall'esterno. La città non produce più beni materiali ma attività e servizi: si mettono in scena mostre, fiere, spettaco-

li, etc., per richiamare i cittadini ed i turisti interessati ad attività ricreative.

I principali attori del modello sono la macchina statale, il settore business e le organizzazioni no-profit che si occupano di arte e cultura. Il settore pubblico, soprattutto Comune e Regione, ha una funzione di primo piano nell'entertainment machine model, poiché assume il ruolo di guida. Entrano in gioco, seppur in maniera minore, enti, agenzie di sviluppo per la cultura e università, per quanto riguarda gli ambiti maggiormente legati alle materie umanistiche (Haying, 1995).

Dal 2004 Torino si contraddistingue in Italia come città che più di tutte ha investito in arte, cultura ed intrattenimento. La spesa per musei, biblioteche e pinacoteche è di 100 milioni di euro, quella per teatri e attività culturali di 30 milioni. Milano e Roma, altre due poli culturali nella nazione, registrano un investimento che in entrambi i casi si trova al di sotto della metà della spesa torinese (Guarini, Preite 2006).

Torino oggi è una città che risulta costruita sulle tre agende descritte in precedenza, che convivono nello sviluppo urbano. Il mix delle tre agende ha portato alla coniazione del termine "Torino Polimorfa", che ne esplicita la natura ibrida e multidimensionale del modello, formato da un eterogeneo gruppo composto dalle tre forme di governo delle agende.

3.7. La gentrificazione a Torino

Dagli anni '90 sino ad oggi, alcuni quartieri di Torino hanno cambiato faccia attraverso processi di gentrificazione, ne sono esempi il quartiere Quadrilatero, come descritto da Semi (2004), e il quartiere San Salvario (Bolzoni, Semi, 2020).

Il Quadrilatero romano, di impianto antico (cardo e decumano), è oggi considerato uno dei quartieri più chic della città, sebbene si trovi a ridosso e in parziale sovrapposizione con la zona popolare di Porta Palazzo. Negli anni '90 l'impresa edile DE-GA,

finanziata da enti pubblici e privati, prende in carico l'opera di riqualificazione del quartiere. Tale riqualificazione prevedeva la realizzazione di spazi pedonali, locali commerciali e di moda e di spazi per il loisir. Il quartiere non è stato forzatamente spopolato: i residenti si sono autonomamente allontanati a causa della trasformazione della loro zona in un luogo che non somigliava più alla loro casa. Gli allontanamenti volontari non sono stati ulteriormente indagati poiché si trattava di famiglie dal basso profilo sociale ed economico, che non avrebbe permesso il realizzarsi appieno del nuovo progetto del Quadrilatero (Semi, 2010). Per marcare ulteriormente la disparità tra il nuovo ed abbellito quartiere Quadrilatero e la meno rinomata zona Porta Palazzo vicina, si separano i quartieri anche dal punto di vista della denominazione, così da non intralciare la nuova immagine che Torino vuole dare al quartiere riqualificato.

San Salvario è sempre stato un quartiere associato all'industria ed in se-

guito alla criminalità, ma nell'ultimo decennio ha subito una serie di trasformazioni radicali che l'hanno portato a cambiare faccia. A cavallo degli anni '90 iniziano ad emergere alcuni elementi di cambiamento, tra cui la riqualificazione di fabbriche dismesse e vuoti urbani, che pian piano modificano l'assetto sociale e commerciale del quartiere. La multietnicità del quartiere viene vista come un plus valore (Ciampolini, 2009) e nel 2006, grazie ai fondi derivati dai giochi olimpici, si modifica sostanzialmente il quartiere.

Si imputa la gentrificazione, in questo caso commerciale, di San Salvario (Bolzoni, Semi, 2020), alle iniziative promosse dai principali enti del quartiere (ad esempio l'Agenzia di sviluppo locale di San Salvario) e soprattutto alla facilità di rilascio delle licenze commerciali, che hanno permesso il proliferare degli esercizi di somministrazione. Ciò è avvenuto poiché si riteneva che la nascita di un certo tipo di locali avrebbe allontanato la criminalità e reso il quartiere più sicu-

ro. Ciò è in parte accaduto ma sono scomparsi gli esercizi di prossimità.

Oggi San Salvario è una zona caratterizzata da mixité sociale, diverse fasce di popolazione che vivono e frequentano l'area (studenti, lavoratori, esterni) che non sempre riescono a comunicare (Guazzo, 2014) e prezzi più alti rispetto al passato.

04. Metodologia della ricerca

Il capitolo 4 espone le metodologie di analisi messe in atto per rispondere alla domanda di ricerca. A fronte di un momento storico in cui la gentrificazione continua ad avere un forte impatto nelle città, si pone una questione nodale: In che modo le città si trasformano attorno al processo? Quali cambiamenti fisici e sociali stanno interessando l'area al centro dell'analisi? Per rispondere a tale domanda si possono attuare diverse metodologie di ricerca, nel caso dell'analisi del quartiere Aurora, in particolare dell'area di Borgo Rossini, si è scelto di utilizzare tre metodi distinte e complementari: l'analisi cartografica, la ri-fotografia e le interviste qualitative semi-strutturate.

4.1. Indagine cartografica e ri-fotografia

La prima tecnica utilizzata per capire i fenomeni di trasformazioni di Borgo Rossini, è la topografia. Sono state re-

alizzate 3 carte tematiche riguardanti l'area d'esame e i suoi cambiamenti e 3 carte comprendenti tutto il quartiere Aurora, per poter avere uno sguardo d'insieme e poter eventualmente sottolineare le differenze tra un'area e l'altra. Le carte sono a carattere funzionale, morfologico e contestuale, e possono supportare gli strumenti d'indagine di ri-fotografia e di intervista.

Le carte sono state composte attraverso l'uso di google maps, con la funzione street view tra 2008 e 2021 e in parte percorrendo le strade di Borgo Rossini, laddove Google street view non fosse aggiornato al 2021.

In relazione all'indagine cartografica, viene utilizzato il metodo della ri-fotografia. La ri-fotografia permette di osservare e mettere in evidenza i cambiamenti della città attraverso un confronto fotografico, prendendo spunto il lavoro svolto da Rieger (2011).

Secondo Gary McLeod (2018), la ri-fotografia è una disciplina che identifica un soggetto precedentemente acquisito e crea una nuova immagine dal medesimo punto di vista. E' un processo di indagine riconosciuto come valido per il raccoglimento di informazioni (Webb, Turner e Boyer 2010, Rieger, 2011) e per la documentazione del passato (Miles, 2016).

La fotografia da sempre crea analogie, tra esperienza vissuta e ricordo, e trasferisce informazioni (Silverman, 2015): la ri-fotografia fa un passo in avanti, attraverso un'immagine che viene creata per essere paragonata ad una prima fotografia, crea discussione e non si limita ad osservare lo scorrere del tempo, lo indaga.

La fotografia ci permette di studiare i cambiamenti sociali. Tali cambiamenti sono evidenziati con più forza attraverso la "fotografia ripetuta" o più semplicemente ri-fotografia. Con il termine ri-fotografia si fa riferimento ad un procedimento di indagine

che crea un'immagine temporalmente lineare, riproponendo uno stesso scorcio. La fotografia può mettere in evidenza cambiamenti non rilevabili attraverso statistiche, poiché non ritenuti essenziali; può rivelare dei particolari significativi che non possono essere evidenziati attraverso nessun altro tipo di analisi (Rieger, 2011).

La tecnica della ri-fotografia prevede di catturare un'immagine, e nel caso di Borgo Rossini, di comporre un collage fotografico di un asse urbano, ritraente un soggetto di cui si possiede una foto scattata in anni precedenti, sovrapponibile all'immagine originaria, così da analizzare i cambiamenti avvenuti nella città nel corso degli anni (Dottorini, Bori, 2019).

L'obiettivo è quello di rapportare i cambiamenti della città a fenomeni più ampi, di carattere economico e sociale, come la gentrificazione e più nello specifico, la diffusione di case e appartamenti affittati a una nuova e consistente popolazione di studen-

ti, l'ampliamento delle aree dedicate al loisir e ai turisti, la trasformazione delle attività commerciali. Di se-

guito si possono osservare 3 esempi di ri-fotografia (fig. 4.1., 4.2., 4.3.)



fig. 4.1. Progetto fotografico Then & Now Berlino, Chris John Dewitt & Jo Furch, 1985-2018,

jofurch.org.

Sono state prese in considerazione due vie specifiche su cui comporre il lavoro di confronto: Via Catania e Via Pisa. Alla base della scelta vi è stata una prima fase di ricognizione che ha individuato le due strade come fulcri dell'economia del divertimento in Borgo Rossini, ricche di locali, spazi per la socialità ed utenti esterni. Ciò ha fatto presupporre che tali vie potessero restituire una forte immagine della trasformazione e far capire meglio i processi in atto nell'area.

Le strisce fotografiche sono state costituite con fotografie ricavate in loco, per quanto riguarda la documentazione del 2021, e da Google Maps Street View, da cui sono state estrapolate immagini del 2008. Le fotografie del 2021 sono state scattate percorrendo le due vie e scattando una foto per ogni lato ogni 2/5 m. Ha avuto seguito una fase di montaggio su photoshop, con cui si sono realizzati i prospetti.



fig. 4.2. *The jumper* - Site of a dangerous leap, now overgrown. | Mark Klett and Byron Wolfe, 2008, <https://www.klettandwolfe.com/>



fig. 4.3. Progetto fotografico Then & Now Berlino, Wim Wenders Stiftung & Jo Furch,
1987-2017, jofurch.org.

4.2. Interviste qualitative semi-strutturate

Un terzo metodo che è stato utilizzato, è quello dell'intervista qualitativa semi-strutturata. Il metodo qualitativo è una tecnica di raccolta di informazioni fruttuoso nel campo delle indagini sociologiche, una *"successione di informazioni per produrre risposte a domande sulla realtà"* (Ricolfi, 1997, p. 19).

Al contrario del metodo quantitativo che tende a controllare più possibile il contesto delle interviste e le risposte, l'intervista qualitativa considera la persona, le sue opinioni e le eventuali digressioni come imprescindibilmente parte del lavoro di ricerca, utili al raggiungimento dell'obiettivo (Willig, Stainton-Rogers, 2008). L'indagine qualitativa, al contrario della ricerca quantitativa che presenta un ampio spettro di casi da analizzare, investiga su un minor numero di casi, con un approccio maggiormente descrittivo e osservativo (Della Porta, 2014).

L'intervista qualitativa eredita dal metodo qualitativo tali caratteristiche e può essere strutturata, non strutturata o semi-strutturata. L'intervista qualitativa strutturata prevede una serie di domande che limitano la libertà di espressione dell'intervistato, in modo da ottenere risposte mirate e poco ampie; l'intervista qualitativa non strutturata è composta da poche domande molto ampie, che offrono all'intervistato una totale libertà di espressione (Bichi, 2007).

L'intervista qualitativa semi-strutturata si colloca a metà tra due metodi: si basa su una rete di domande ampie utili a guidare l'intervistato ma senza limitare la sua libertà d'espressione (Willig, Stainton-Rogers, 2008). Le digressioni sono incoraggiate, infatti gli intervistati sono visti come esperti esperienziali con cui investigare il tema di ricerca (Smith, Osborn, 2006).

Tale tipologia di intervista permette di raccogliere informazioni in un ambiente empatico e persona-

le, utilizzando il rapporto umano e personale come alleato durante il colloquio (Fontana, Frey, 2000).

L'ultima domanda dell'intervista è uno strumento volto a proseguire la ricerca attraverso un campionamento a valanga (Goodman, 1961), una tecnica di reclutamento che permette agli stessi intervistati di indicare nuovi soggetti di studio.

La domanda di tesi si propone di analizzare processi, percezioni ed eventuali reazioni delle trasformazioni nella zona di Borgo Rossini ma al contempo vuole indagare la risposta degli esercenti del quartiere ai suddetti cambiamenti.

In base al concetto di commercial gentrification approfondito nel paragrafo 2.4., si considerano i locali e le attività commerciali come protagonisti nell'eventuale cambiamento del quartiere, ma anche involontariamente vittime. Per tale ragione gli esercenti di Borgo Rossini sono stati identificati come segmento di persone che potessero avere

impressioni ed opinioni da condividere.

Il campione di intervistati è composto da 9 persone: ogni colloquio è avvenuto all'interno dell'attività dell'esercente, e si è svolto tra il mese di aprile e quello di maggio; ogni intervista è durata circa 30 minuti. L'obiettivo è stato quello di raccogliere diversi punti di vista degli attori coinvolti che meglio di un esterno potessero aiutare a rispondere alle domande di ricerca, ovvero come le trasformazioni in Borgo Rossini hanno influenzato l'area dal punto di vista demografico, visuale, sociale ed economico. Le persone da intervistare sono state scelte secondo una logica spaziale, cercando di variare il più possibile tra attività recenti ed attività presenti sul campo da molti anni (informazioni ottenute attraverso Google Street View e Google Maps).

Ciò ha permesso di poter confrontare i concetti estratti dalle interviste con la letteratura e fare delle osservazioni puntuali e accurate. 2 intervistati su 9 risiedono nell'area, come indicato nella tabella 8.1. (Ap-

pendice I) mentre altri vivono Borgo Rossini solo come commercianti, alcuni hanno aperto da poco la loro attività, altri hanno potuto raccontare decenni di esercizio. Il campione è stato costruito concentrando la maggior parte degli intervistati nella zona delle due piazze di consumo di Borgo Rossini, allargandosi in 3 casi ai dintorni (fig. 8.1) dell'area. Si è cercato di tener conto anche della dimensione temporale, come detto prima, in modo da ottenere sia le impressioni di chi ha vissuto il cambiamento, sia di chi ne ha cavalcato l'onda.

Ogni intervista è stata registrata e in seguito trascritta, gli intervistati hanno potuto leggere un foglio informativo, fare domande prima dell'intervista e infine firmare un documento di consenso informato. Per motivi di privacy l'identità degli esercenti è anonima.

Le domande poste agli esercenti sono scaturite da una domanda più ampia, che chiameremo domanda di ricerca, che non viene posta diretta-

mente all'intervistato, ma cui si cerca di rispondere attraverso domande minori, mirate e maggiormente specifiche. La traccia completa dell'intervista è riportata nell'Appendice I.

Nonostante la specificità della maggior parte delle domande, il tentativo è quello di impostare un discorso con l'esercente che non risulti un semplice botta-risposta ma che gli permetta di esprimersi e di argomentare, se vuole.

Gli obiettivi conoscitivi possono essere divisi in 3 macro-aree: inquadramento, quartiere e locale.

Per quanto riguarda l'inquadramento, il tentativo è stato quello di capire la situazione di partenza, così da poter delineare un quadro conoscitivo più completo e preciso e svolgere al meglio l'intervista.

La finalità dell'indagine sul quartiere era quella di capire aspetti specifici dell'area in esame attraverso le esperienze di vissuto degli esercenti,

come popolazione, prezzi, cambiamenti visivi, cambiamenti dell'uso dello spazio, rinnovamento degli esercizi.

Si possono riassumere tali questioni in 3 domande di ricerca:

- Come appare il quartiere e la popolazione che lo abita?
- Come le riqualificazioni e i cambiamenti hanno avuto impatto sul quartiere?
- Com'è la vivibilità del quartiere?

La sezione di domande sul locale ha avuto come obiettivo quello di comprendere come i cambiamenti sovraposti abbiano impattato nell'attività commerciale: ci si è chiesti se tali trasformazioni abbiano portato la necessità di cambiare o se abbiano invece aiutato l'economia del locale, aumentandone i guadagni e la visibilità. E' importante anche evidenziare come possa essere variata anche la clientela e i prezzi nel tempo: nuovi luoghi

portano a nuove persone e di conseguenza ad un'alterazione dei prezzi.

Ciò scaturisce 2 specifiche domande di ricerca:

- Le trasformazioni hanno portato un innalzamento dei prezzi?
- Ci sono stati nel locale cambiamenti (fisici e non), dovuti al cambiamento del quartiere e della composizione della popolazione?

05. Caso studio: il quartiere Aurora di Torino e Borgo Rossini

Il quartiere preso in esame ai fini dell'indagine è Aurora, nella città di Torino, con un focus più approfondito sull'area di Borgo Rossini. Il quartiere Aurora è delimitato da corso Regina Margherita a sud, corso Principe Oddone a ovest, corso Novara a nord e dal fiume Dora a est, è schiacciato tra due quartieri dalle caratteristiche molto diverse, Centro e Barriera di Milano. Questi ultimi influenzano fortemente la zona e la rendono un quartiere filtro: sono presenti attività e servizi fruibili da un ceto sociale medio-alto ma al contempo il quartiere presenta le criticità tipiche dei quartieri periferici e degradati, come Barriera di Milano.

5.1. Cenni storici

Il quartiere Aurora nasce come area a carattere rurale e agricolo: nel Settecento la sua vicinanza alla Dora Riparia gli permette di diventare una zona

ricca di attività artigianali, come mulini, opifici e concerie. Nel corso del secolo successivo, si delineano le principali vie che caratterizzano il quartiere e si realizzano i primi landmark della zona, la Piccola Casa della Divina Provvidenza (il Cottolengo), il Ponte Mosca, la Cascina Aurora etc. (Cabodi e al., 2020).

Aurora subisce due ampie ondate di inurbamento, la prima sotto il regno di Vittorio Emanuele III, la seconda conseguentemente alla svolta industriale della città all'inizio del 1900.

Quest'ultimo fenomeno rende il quartiere popolato da un gran numero di operai e forza lavoro, il che porta alla realizzazione di numerose abitazioni a basso costo e all'arricchimento del quartiere dal punto di vista dei servizi.

Oggi Aurora si presenta come un'area fortemente frammentata, a cau-

sa del suo passato industriale, che la vede densa di edifici abbandonati, post-industriali e a causa della presenza di infrastrutture invadenti, come il fiume Dora, corso Regina Margherita e la limitrofa Stazione Dora.

5.2. Micro-Aree

Aurora è composta principalmente da 5 micro-zone (<http://www.comune.torino.it/decentr/>) (fig. 5.1):

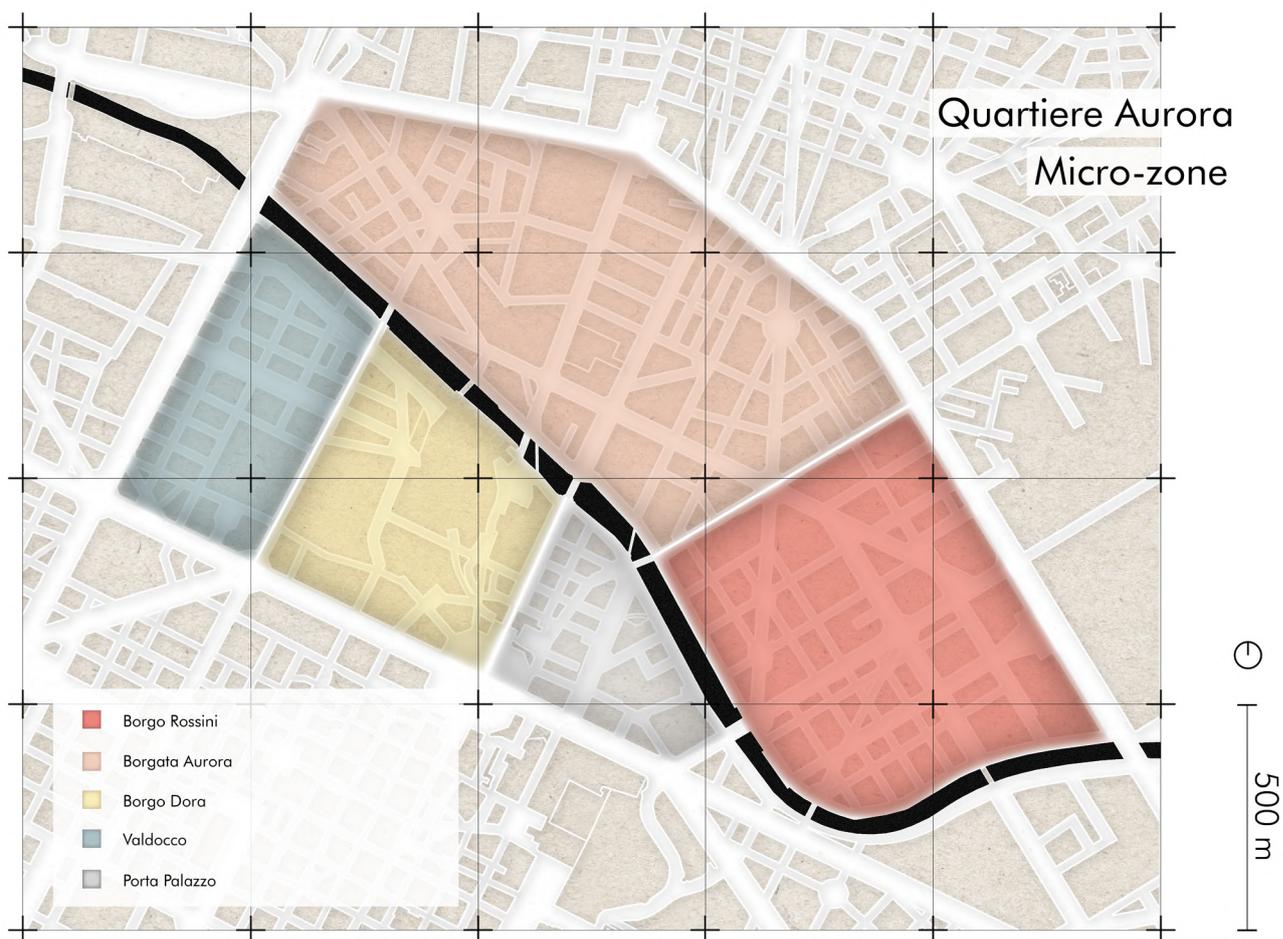


fig. 5.1 Micro-zone Aurora | Rielaborazione da <http://www.comune.torino.it/decentr/>, Aprile 2022.

- Borgata Aurora: delimitato da Via Bologna, Corso Novara, Corso Principe Oddone e il Fiume.
- Valdocco: area a sud-ovest del quartiere, tra Via Cigna, Corso Principe Oddone, Corso Regi-

- na Margherita ed il fiume Dora. Tale zona ospita la Basilica di Santa Maria Ausiliatrice oltre che il Museo Casa Don Bosco.
- Borgo Dora: area centrale, circoscritta da Via Cigna, Corso Regina Margherita, Corso Giulio Cesare e il fiume. Nella zona è presente il famoso Tempio di San Pietro in Vincoli (5.2.), l’Ospedale Cottolengo, il complesso del Maglio, la scuola Holden e l’Arsenale della Pace (Sermig).
 - Porta Palazzo: è racchiusa tra Corso Regina Margherita, Corso Giulio Cesare, Corso Regio Parco e la Dora. Tale area è famosa per i suoi mercati rionali e per il mercato delle pulci (Balon) (fig.5.3)
 - Borgo Rossini: zona di analisi, delimitata da Via Bologna, Corso Novara e il fiume Dora



fig. 5.2. Quartiere Aurora, San Pietro in Vincoli Borgo Dora | Foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.



fig. 5.3 Quartiere Aurora, Balon Porta Palazzo | Foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.

5.3. Popolazione

Aurora è caratterizzata da una densità abitativa di 15 000 ab./km², cifra maggiore della media torinese, pari a 6 500 ab./km², ed una popolazione residente pari a ca. 39 000 persone (Ufficio Statistica del Comune di Torino, 2016). Il quartiere, al contrario della maggior parte delle aree di Torino che perdono popolazione a favore di un inurbamento nella prima cintura, registra

una crescita di popolazione progressiva, in gran parte giovane. Analizzando la sola area di Borgata Aurora, zona più popolosa del quartiere, si rileva crescita da 20.131 a 20.432 abitanti, tra il 2008 e il 2018 (fig. 5.4.). L'età media degli abitanti di Aurora è data soprattutto dalla nuova popolazione immigrata, soprattutto nelle aree all'intorno di Corso Giulio Cesare. Tale popolazione risulta ben distribuita in tutte le aree del quartiere,

meno che in Borgo Rossini. Si registra un'età media tra la popolazione italiana di 50 anni mentre si scende ai 30/35 anni per la popolazione immigrata (Cabodi e al., 2020). La zona di Borgo Rossini è meno

popolosa delle altre, anche se, come vedremo più avanti, sta subendo un inurbamento da parte di una fascia di popolazione più abiente rispetto al resto di Aurora.

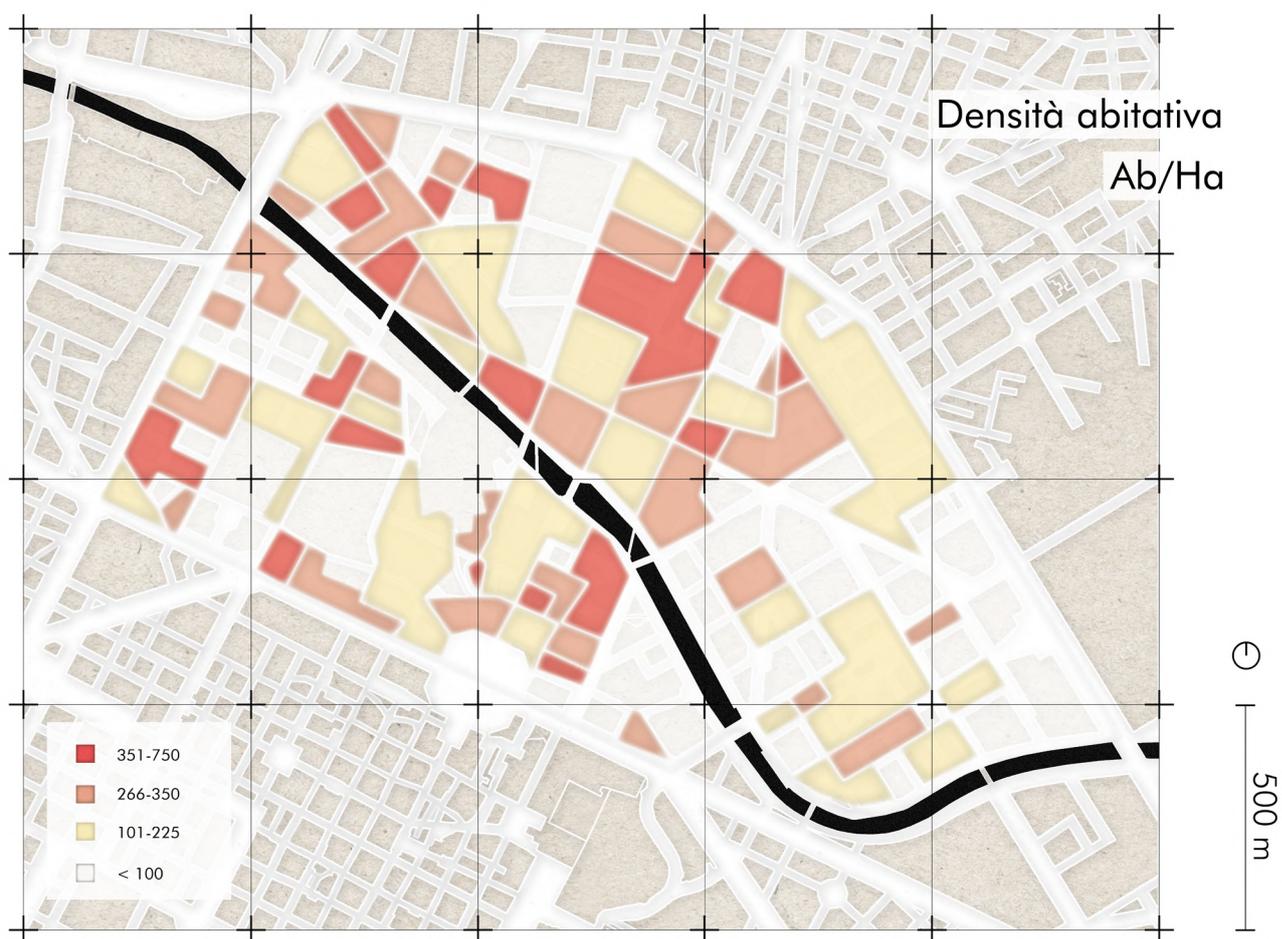


fig. 5.4. Densità abitativa 2018 Aurora | Fonte: Rielaborazione da Ufficio Statistica del Comune di Torino, Aprile 2022.

5.4. Condizioni abitative

La realtà metropolitana torinese presenta un prezzo medio delle abitazioni ridotto rispetto ad altre città italiane nelle medesime condizioni. Aurora è uno dei quartieri con il prezzo al mq più basso dell'intera città (1.517 euro/mq), nonostante ciò racchiude in sé molteplici problemi abitativi. Una grossa fascia di popolazione vive in una casa in affitto (29,5% delle famiglie) e fa fatica a sostenere le spese: il quar-

tiere è al terzo posto nelle zone con più sfratti all'anno (dati del 2016, Istat).

Si registra una notevole differenza tra i prezzi delle case in Borgo Rossini e nel resto del quartiere, come da fig. 5.5 (gli annunci riportati sono soltanto esempi e non costituiscono una vera e propria indagine di mercato).

Sono presenti in Aurora diversi edifici adibiti ad housing sociale, oltre che, per quanto riguarda le abitazioni per

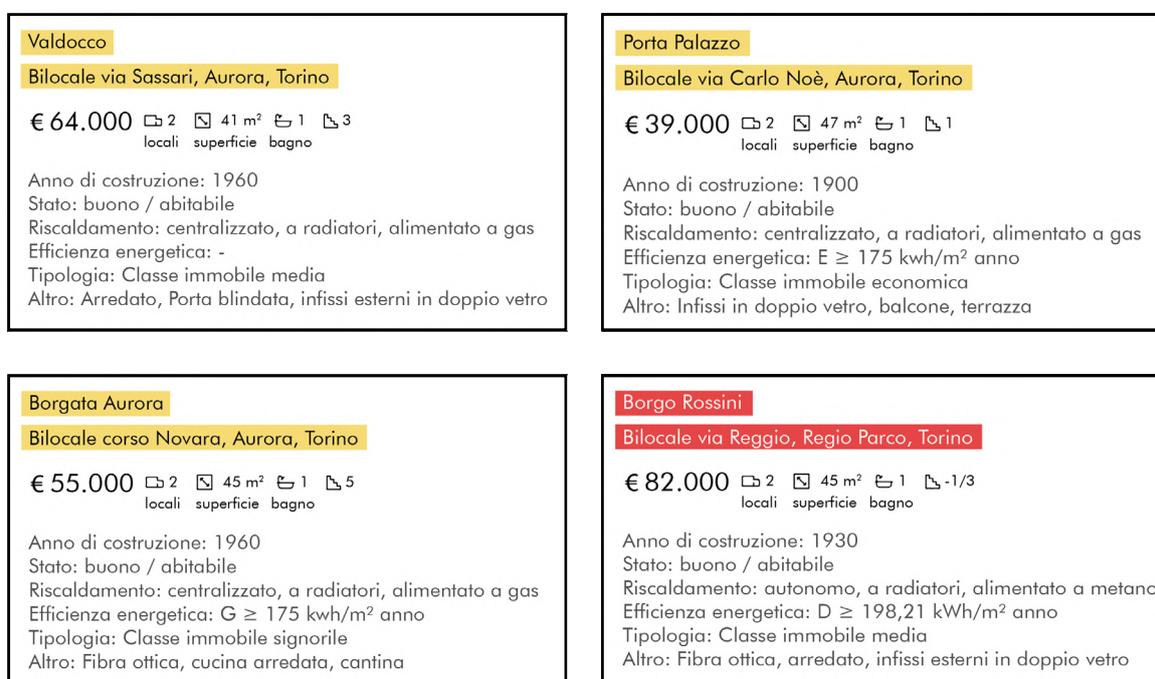


fig. 5.5. Annunci vendita Case Aurora | Fonte Immobiliare.it, Giugno 2022.

studenti, diverse residenze studentesche; inoltre Borgo Rossini è un'area molto ambita per gli studenti che cercano casa, come vedremo in seguito.

- Residenza Privata: Camplus Regio Parco: Via Perugia 45 (Borgo Rossini). L'accesso è regolato tramite iscrizione e pagamento di una retta.
- Residenza Privata: The Student Hotel: progetto avviato a febbraio 2022, che prevede una residenza studentesca nei pressi del Ponte Mosca (Borgata Aurora). L'accesso è regolato tramite iscrizione e pagamento di una retta.
- Residenza Privata: Maison Metropole Torino: poco oltre il quartiere, vicino alla micro-area Porta Palazzo, Via Goldoni 5. L'accesso è regolato tramite iscrizione e pagamento di una retta.
- Residenza Privata: Housing Giulia: residenza temporanea, adatta a studenti, lavoratori e turisti, come detto in precedenza (Borgo Dora). L'accesso è regolato tramite iscrizione e pagamento di una retta.
- Residenza Parificata: Collegio Universitario Salesiani Valdocco: Via Ausiliatrice 36, residenza per studenti gestita dalla chiesa di Santa Maria Ausiliatrice (Valdocco). L'accesso è regolato tramite iscrizione e pagamento di una retta.
- Residenza Privata: Il Mare a Torino: affittacamere per studenti, Lungo Dora Napoli 18 (Borgata Aurora). L'accesso è regolato tramite iscrizione e pagamento di una retta.
- Residenza Pubblica-Edisu: Residenza Universitaria Olimpia: residenza esterna all'area di Aurora ma molto vicina e per questo in stretta connessione (Lungo Dora Siena, 104). L'accesso è regolato tramite concorso Edisu.
- Residenza Privata: Ex-OGM: progetto non ancora in corso d'o-

pera. Si prevede la realizzazione di un centro logistico Esselunga, una residenza per studenti, una per anziani e un parco pubblico.

5.5. Attività economiche

Secondo un'analisi di Cabodi e al. (2020), le attività commerciali presenti in Aurora sono costituite soprattutto da attività di commercio al dettaglio ed esercizi di somministrazione (fig. 5.6.).

Le attività commerciali al dettaglio più presenti sono quelle legate al settore alimentare e agli esercizi specializzati. Il tasso medio annuo con cui crescono gli esercizi di somministrazione è del 9,8%, maggiore rispetto al tasso di crescita di ogni altro tipo di attività. Si evidenzia una crescente diminuzione della diversificazione delle attività: aumentando le attività legate alla somministrazione, si crea un quartiere quasi uniforme, e calano le attività di vendita di articoli culturali e ricreativi, abbigliamento, calzature, elettrodomestici, medici-

nali e cosmetici (Cabodi e al., 2020).

In base all'area è presente una diversa concentrazione di attività: nella zona intorno a Corso Giulio Cesare si addensano attività di diverso tipo, di media-piccola grandezza,

Nonostante l'economia della maggior parte delle aree di Aurora sia fondata sulle attività di commercio al dettaglio, si evidenzia una scarsa vitalità commerciale in molte di queste zone: si ipotizza che tali mancanze possano scaturire da un ambiente ricco di vuoti urbani e luoghi abbandonati, che ha man mano prodotto fenomeni di rarefazione delle attività. Borgo Rossini si discosta in parte dalle considerazioni suddette: si presenta come un'area piena di esercizi di somministrazione (attività predominanti), in continua espansione. Anche in tale zona il commercio al dettaglio ha subito una forte riduzione, non per abbandono, bensì per una conversione al commercio di somministrazione (Cabodi e al., 2020).



fig. 5.6. Attività economiche Aurora e Borgo Rossini | Fonte: database RETAIL, FULL, Politecnico di Torino e rielaborazione di Google Maps, Maggio 2022.

5.6. Borgo Rossini

La porzione del quartiere denominata Borgo Rossini, si trova nel lato est del quartiere, ed è individuabile nella mappa dall'incrocio tra via Bologna, corso Novara e parte del fiume Dora.

E' un'area caratterizzata da un insieme di edifici ad uso residenziale ed attività economico produttive e sta subendo i cambiamenti più evidenti dell'intero quartiere: ne è un esempio l'ex area Enel, oggi sede della Lavazza e del relativo museo (Cabodi e al., 2020). Borgo Rossini è caratterizzato da una morfologia edile variegata, la quale costituisce una vera e propria partico-

larità. Si possono notare edifici antichi, soprattutto '900eschi, accostati ad architetture di nuova fattura, forme semplici e forme maggiormente elaborate.

Ciò crea isolati caratterizzati da pieni e vuoti alternati, talvolta casuali, con forme rettangolari, trapezoidali sempre differenti, che creano un'immagine specifica e riconoscibile dell'area. Essendo un'area dal ricco passato industriale, presenta diversi edifici abbandonati di cui si prevede la riqualificazione, ed altri edifici industriali già riconvertiti in abitazioni, esercizi commerciali e servizi.

Vuoti:

5.16.) (ex Pastore)

- Ex Mercato dei Fiori (fig. 5.7.)
- Ospedale Maria Adelaide (fig. 5.8.)
- Galletificio Militare (fig. 5.9.)
- Fonderie Ballada (fig. 5.10.)

La scelta dell'area di Borgo Rossini è legata alla presenza di strutture per gli studenti, come residenze universitarie, poli universitari etc, alle recenti riqualificazioni avvenute, e al nuovo ambiente dinamico basato sul commercio di somministrazione, il che presuppone un'area movimentata dal punto di vista sociale ed economico.

Riconvertiti:

- Ex Ceat in Corso Regio Parco (oggi loft e attici) (fig. 5.11.)
- Film Commission Torino in Via Cagliari (ex lanificio) (fig. 5.12.)
- Basic Village (ex maglificio torinese) (fig. 5.13.)
- Nuvola Lavazza (ex Enel) (fig.4.14.)
- IAAD (ex Enel ed ex Ceat) (fig. 5.15.)
- Complesso Coop e Camplus (fig.



fig. 5.7. Mercato dei Fiori | Foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.

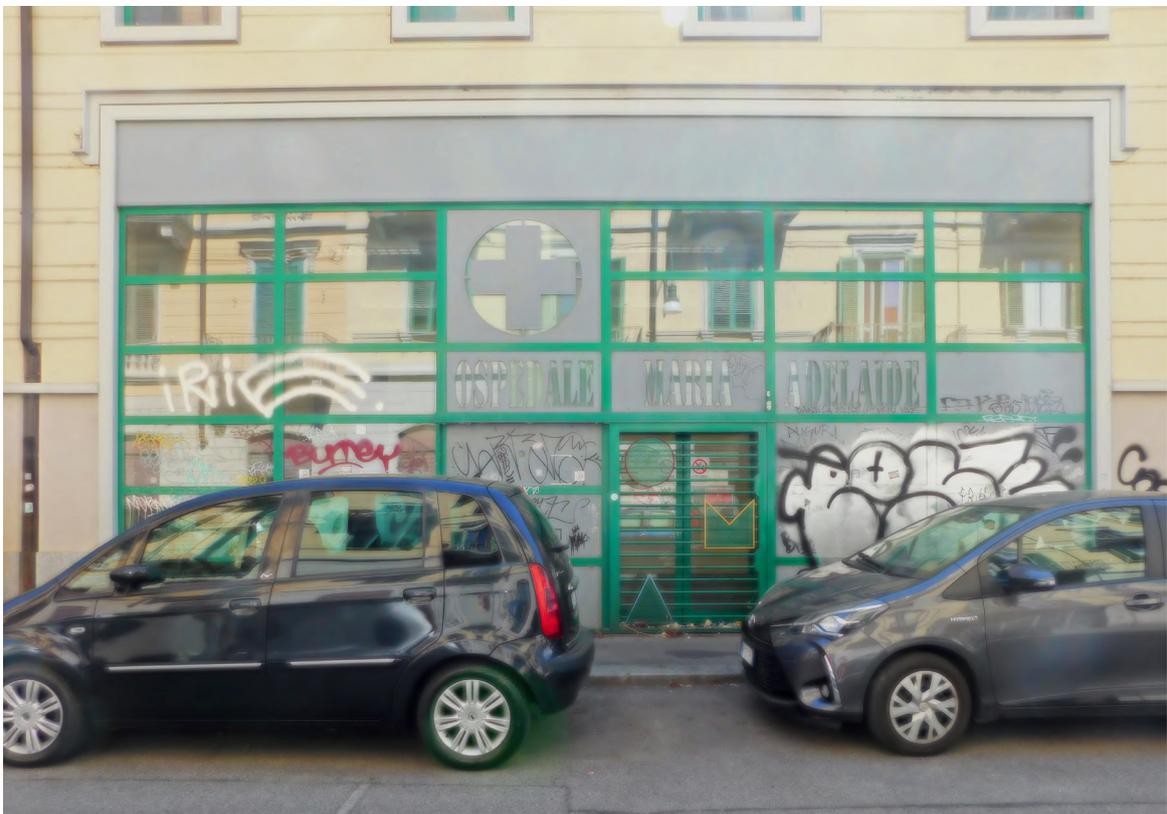


fig. 5.8. Ospedale Maria Adelaide | Foto di Ilaria Genzano, Giugno 2022.



fig. 5.9. Galletificio Militare | Foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.



fig. 5.10. Ex Fonderie Ballada | Foto di Ilaria Genzano, Giugno 2022.



fig. 5.11. Ex Ceat | Foto di Ilaria Genzano, Giugno 2022.



fig. 5.12. Film Commission Torino Piemonte | Foto di Ilaria Genzano, Giugno 2022.



fig. 5.13. Basic Village | Foto di Ilaria Genzano, Giugno 2022.

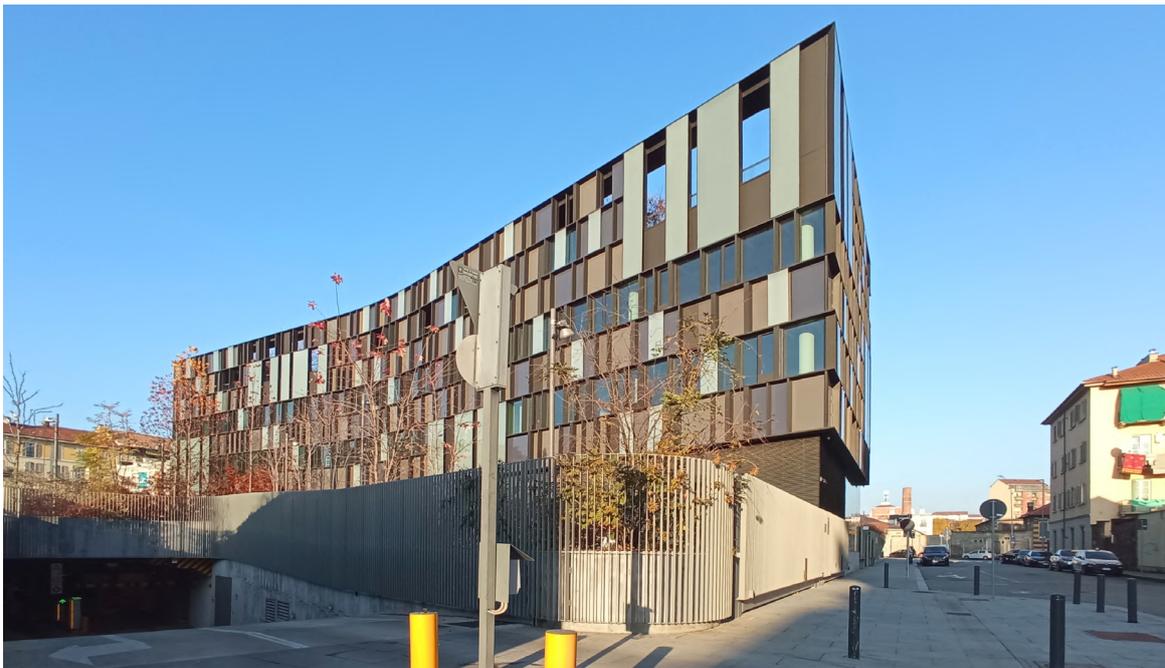


fig. 5.14. Nuvola Lavazza | Foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.



fig. 5.15. IAAD | Foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.



fig. 5.16. Camplus | Foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.

06. Borgo Rossini tra ieri e oggi: riflessioni sulla gentrificazione

Il capitolo 6 propone un'analisi dei dati raccolti attraverso le interviste con gli esercenti e dal lavoro di rifotografia.

Il capitolo avrà quindi l'apporto di due strumenti: si tratterà di riflessioni estrapolate dalle interviste qualitative semi-strutturate con alcune persone che vivono il borgo dal lato commerciale, supportate da confronti fotografici tra il 2008 e il 2021, che sono in grado di fornire uno spaccato visivo del cambiamento studiato.

Il capitolo è diviso in tre macro-paragrafi. Il primo tratta il lavoro cartografico svolto, vengono illustrate le mappe tematiche realizzate al fine di inquadrare l'area e di avere un primo confronto con il tema della gentrificazione. Il secondo paragrafo raccoglie gli elaborati ri-fotografici: grazie ad esso è possibile confrontare da

un punto di vista visuale il borgo tra il 2008 e il 2021. L'ultimo paragrafo riguarda le interviste condotte con gli esercenti di Borgo Rossini; tale approccio al concetto di gentrificazione permette di raccogliere percezioni e punti di vista differenti, affinché si crei un intreccio concettuale tra caso studio e concetti studiati in letteratura.

6.1. Carte tematiche

Le carte tematiche mostrano una restituzione grafica e schematica di ciò che si è evinto nei paragrafi precedenti. Le carte saranno divise per area, 3 carte raffigurano il quartiere Aurora, in cui si possono fare dei confronti tra le varie aree che lo compongono, 3 sono relative allo specifico Borgo Rossini, per poter entrare più a fondo della questione e comprendere gli aspetti di trasformazione.

6.1.1. Aurora

- **Quartiere Aurora**

La prima carta (fig. 6.1.) è un inquadramento stradale e urbano del quartiere. Sono evidenziate le strade principali, i parchi e i giardini, i punti di riferimento per l'area. Notiamo che Aurora sembra essere quasi "racchiusa" all'interno di strade grandi e di scorrimento, ovvero Corso Regina Margherita, Corso Novara, Corso Principe Oddone e il fiume Dora. Si ipotizza che in passato questo sia stato uno dei motivi per cui il quartiere Aurora fosse percepito come una periferia ben lontana dalle zone centrali, pur essendo vicinissima al quartiere Centro. Presenta numerose strade urbane di quartiere, come corso Giulio e Corso Brescia, che contribuiscono a creare un ulteriore frazionamento dello spazio, dando la percezione di trovarsi in mezzo a tante piccole aree accorpate in un solo quartiere. Borgo Rossini si dipana lungo il fiume,

lungo una strada urbana di quartiere (Via Bologna) e una strada urbana interquartiere (Corso Novara).

Le dimensioni degli isolati appaiono molto diverse tra loro e a volte frastagliate, conferendo all'area un'eterogeneità degna di considerazione. Vengono evidenziati i punti di riferimento principali di Aurora: il Sermig, la basilica di S. M. Ausiliatrice, Porta Palazzo, l'ospedale Cottolengo ed il relativo complesso, la Nuova Lavazza, il cortile del Maglio.

La carta è una rielaborazione di dati di Google Maps e del documento "Tavola 05 - Classificazione delle strade secondo il Piano Urbano del Traffico e PUMS, in Piano regolatore comunale dell'illuminazione della città di Torino, marzo 2011."

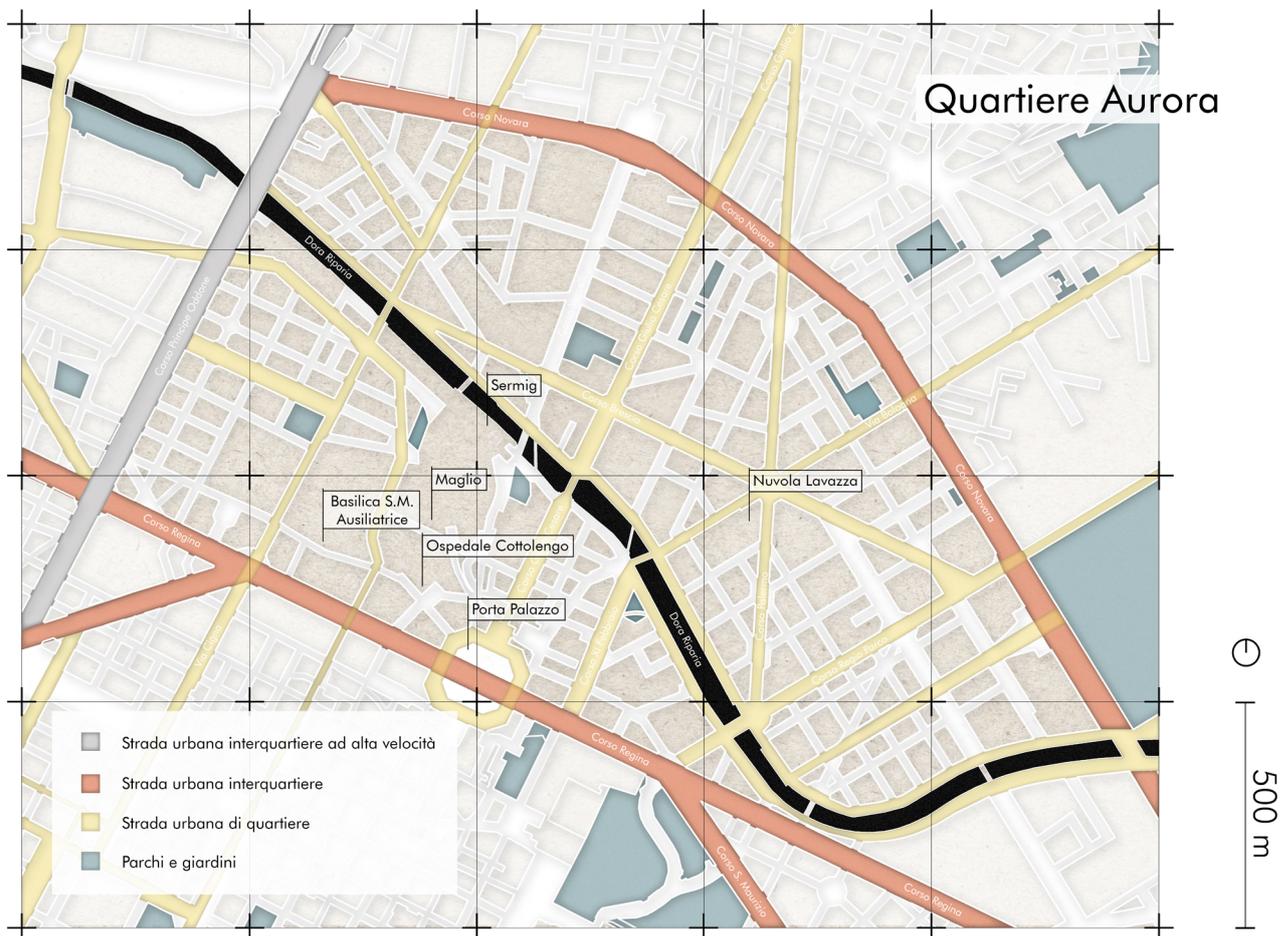


fig. 6.1. Quartiere Aurora, in grigio: Strada urbana interquartiere ad alta velocità, in arancio: Strada urbana interquartiere, in giallo: Strada urbana di quartiere, in blu: Parchi e giardini | Fonte: Rielaborazione di Google Maps e Tavola 05 - Classificazione delle strade secondo il Piano Urbano del Traffico e PUMS, in Piano regolatore comunale dell'illuminazione della città di Torino di marzo

2011,

- **Servizi per il turismo**

La carta rappresentata (fig. 6.2.) evidenzia i servizi per il turismo nel quartiere Aurora ed è stata realizzata con l'ausilio di Airbnb e Google Maps, al giorno 23 novembre 2021. Sono rappresentati due elementi spaziali: gli appartamenti in affitto su Airbnb in arancione e le strutture alberghiere in giallo.

Si può notare come siano presenti molte case in affitto a breve termine, soprattutto nella zona di confine con il centro e in Borgo Rossini, e ciò è causato da diversi fattori in base alla zona. Intorno a Porta Palazzo le camere in affitto è probabile che si siano moltiplicate vista la vicinanza con il centro, subendo la buona influenza di quest'ultimo. La zona di Borgo Rossini invece è caratterizzata da molti appartamenti in affitto su Airbnb per più motivazioni: ovvio che la vicinanza con il centro potrebbe giocare un ruolo fondamentale e che di conseguenza, si ipotizza possa

creare un'offerta ampia e variegata. Come evidenziato successivamente dalle interviste, Borgo Rossini presenta un'atmosfera di autenticità e di suggestioni bohemien.

Come si può chiarire il concetto di autenticità? Secondo Zukin (2011) per definirsi autentico e contraddistinto da una cultura dominante, un luogo deve avere 3 caratteristiche fondamentali: deve essere abitato da persone che hanno scelto di risiedere nel luogo; deve avere una storia locale che ha contribuito alla creazione di un paesaggio simbolico e visivo; gli imprenditori locali devono enfatizzare alcune particolarità del luogo per ottenere profitti, senza però costruirle ad hoc.

Al contrario di ciò, un paesaggio falsamente autentico si palesa nel caso in cui, nel creare un'identità di luogo, siano artificialmente riprodotti ele-

menti del passato dell'area. La comunità sociale e culturale composta da nuovi consumatori e nuovi produttori, promuove un senso del luogo completamente nuovo e sebbene grazie a ciò si possano rievocare specifici momenti e ambienti storici, l'obiettivo reale è una semplice commercializzazione della zona (Zukin, 2011).

E' importante chiedersi: nonostante ciò che può apparire, quanto c'è di autentico in questa area? Borgo Rossini rischia di diventare una nuova San Salvario (cfr. 3.7.)? Borgo Rossini non si trova in tali condizioni, è bene però regolare la zona affinché non venga inglobata dal centro nè diventi una zona artefatta, apparentemente autentica, ma in realtà richiamo per turisti.

Come emerso dalle interviste, Borgo Rossini viene percepita come una zona sicura, grazie alla grande affluenza di persone che arrivano da fuori zona per fruire dei servizi; possiede inoltre un grande fascino per

chi vuole vivere un'esperienza di divertimento, grazie alla movida serale.

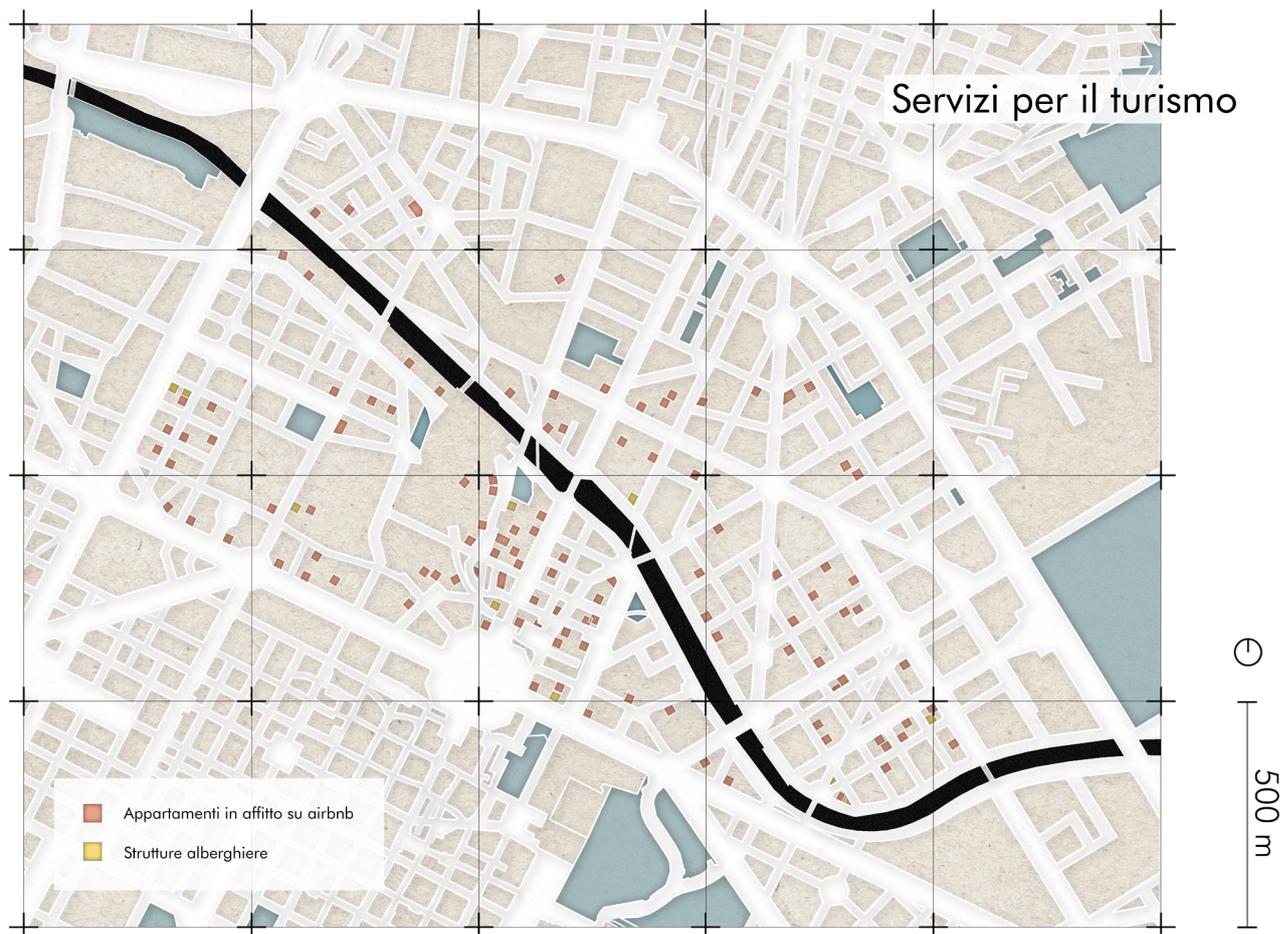


fig. 6.2. Servizi per il Turismo, in arancio: Appartamenti in affitto su Airbnb, in giallo: strutture alberghiere | Fonte: Rielaborazione da Airbnb e Google Map, Novembre 2021.

- **Servizi per studenti**

Questa carta (fig. 6.3.) riporta i servizi per gli studenti ed è una rielaborazione di Google Maps e Immobiliare.it al

giorno 23 Novembre 2021. La carta riporta quattro informazioni: in grigio sono evidenziate le biblioteche e le aule studio, in giallo le università e centri di formazione, in arancione le

residenze studentesche e in rosso gli appartamenti affittasi con caratteristiche adatte ad un pubblico studentesco. E' evidente come le università e i centri di formazione siano presenti in tutto il territorio, a partire dal CLE, appena fuori il quartiere, sino allo IAAD, nell'area di Borgo Rossini. Grazie alla presenza dei diversi poli studenteschi, si è creata una nuova domanda abitativa. Prima di tutto, alcuni edifici dismessi sono stati trasformati in residenze studentesche attraverso fondi privati come progetti speculativi, ad esempio Camplus in Via Perugia, precedentemente fabbrica abbandonata, e fondi pubblici, a sostegno del diritto allo studio, come la Residenza Olimpia, appena oltre il fiume, parte del complesso CLE. Sono presenti sul territorio una serie di abitazioni in affitto (dati estrapolati da immobiliare.it) che sono considerate appetibili per un eventuale target di studenti. Tali caratteristiche sono principalmente: immobile arredato, metratura ridotta, prezzo contenuto, eventuale condivisione, vicinanza ai mezzi di

trasporto oltre che ai poli di studio.

Esempio: Trilocale via Cagliari, Torino

€ 730/mese

3 locali

68 m²

Due camere da letto e cucina VIA CAGLIARI, quartiere Aurora-Rossini confinante con VANCHIGLIA, a pochi metri dal Colleage EINAUDI, zona ben servita da mezzi di trasporto, negozi, locali, supermarkets, proponiamo in locazione in palazzina anni trenta, al terzo ed ultimo piano (NO ascensore), luminoso appartamento trilocale in ottime condizioni ARREDAMENTO NUOVO, composto di: ingresso, cucina abitabile (dotata anche di lavastoviglie), una camera da letto DOPPIA, una camera da letto SINGOLA, bagno finestrato con doccia, due balconi, cantina. ADATTO A STUDENTI. Superficie commerciale circa mq. 68, Classe Energetica in definizione.

Affittasi a referenziati con idoneo reddito dimostrabile (o garante se studenti) ad euro 750 mensili, oltre a spese condominiali di circa euro

50 mensili, riscaldamento centralizzato con valvole contabilizzatrici circa euro 900 a stagione. Zona sicura, non distante dal centro.

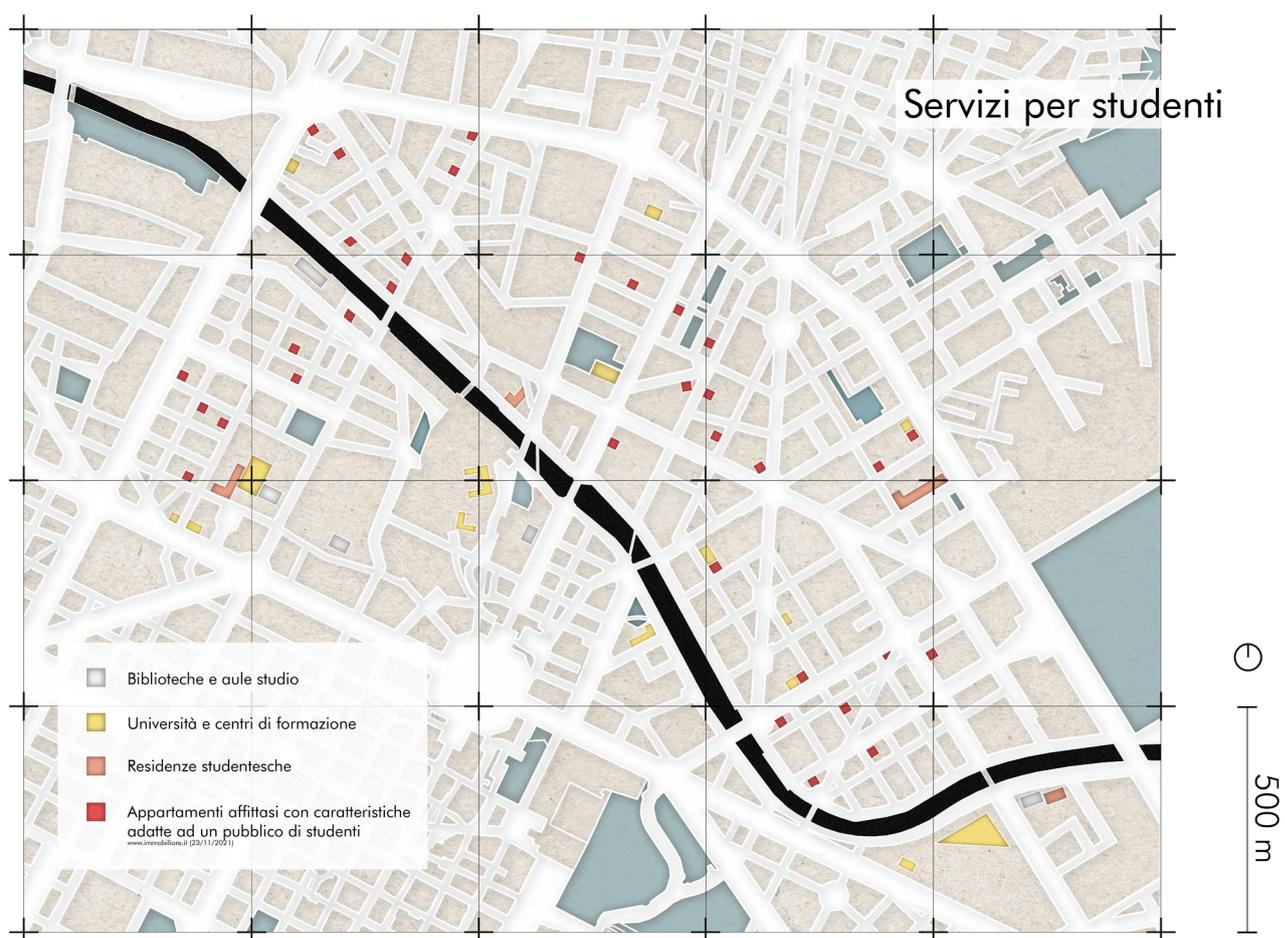


fig. 6.3. Servizi per studenti, in grigio: biblioteche e aule studio, in giallo: università e centri di formazione, in arancione: residenze studentesche, in rosso: appartamenti affittati con caratteristiche adatte ad un pubblico studentesco | Fonte: Rielaborazione da Google

Maps e Immobiliare.it, Novembre 2021.

6.1.2. Borgo Rossini

- **Condizioni di operatività**

La carta “Condizioni di operatività 2008-2021” (fig. 6.4.) espone le differenze funzionali tra 2008 e 2021 di ogni edificio/area della zona di Borgo Rossini.

La legenda riporta cinque informazioni: in blu sono riportate le attività attive nel 2008 e dismesse nel 2021, in arancio le attività dismesse nel 2008 e attive nel 2021, in grigio le attività dismesse sia nel 2008 che nel 2021, in giallo le attività che hanno mantenuto la stessa funzione tra il 2008 e il 2021, in rosso gli esercizi che hanno cambiato funzione tra il 2008 e il 2021.

La carta è stata realizzata con l’ausilio di Google street view, che permette di visualizzare gli scorci cittadini in diversi anni, partendo dal 2008 sino ad oggi. Per poter confrontare le attività, è stato percorso tutto il borgo su Google street view e nella carta ne sono

riportate le condizioni di operatività. Notiamo subito che le condizioni sono variegate, e la situazione appare eterogenea, soprattutto nella zona circoscritta dal fiume e da Corso Regio Parco. Da tale via in su, c’è una maggiore preponderanza per attività ed edifici con funzione uguale tra il 2008 e il 2021. E’ da sottolineare come in prossimità alle due piazze centrali, si possa notare un più alto ricambio funzionale.

Si ipotizza che tale situazione sia data in partenza dalla vicinanza con il campus, che ha generato un’ondata di cambiamenti nel suo intorno. Con il passare del tempo, i nuovi poli creati (piazze) hanno assunto loro stessi la funzione di motore delle trasformazioni, creando al loro intorno nuove zone di cambiamento.

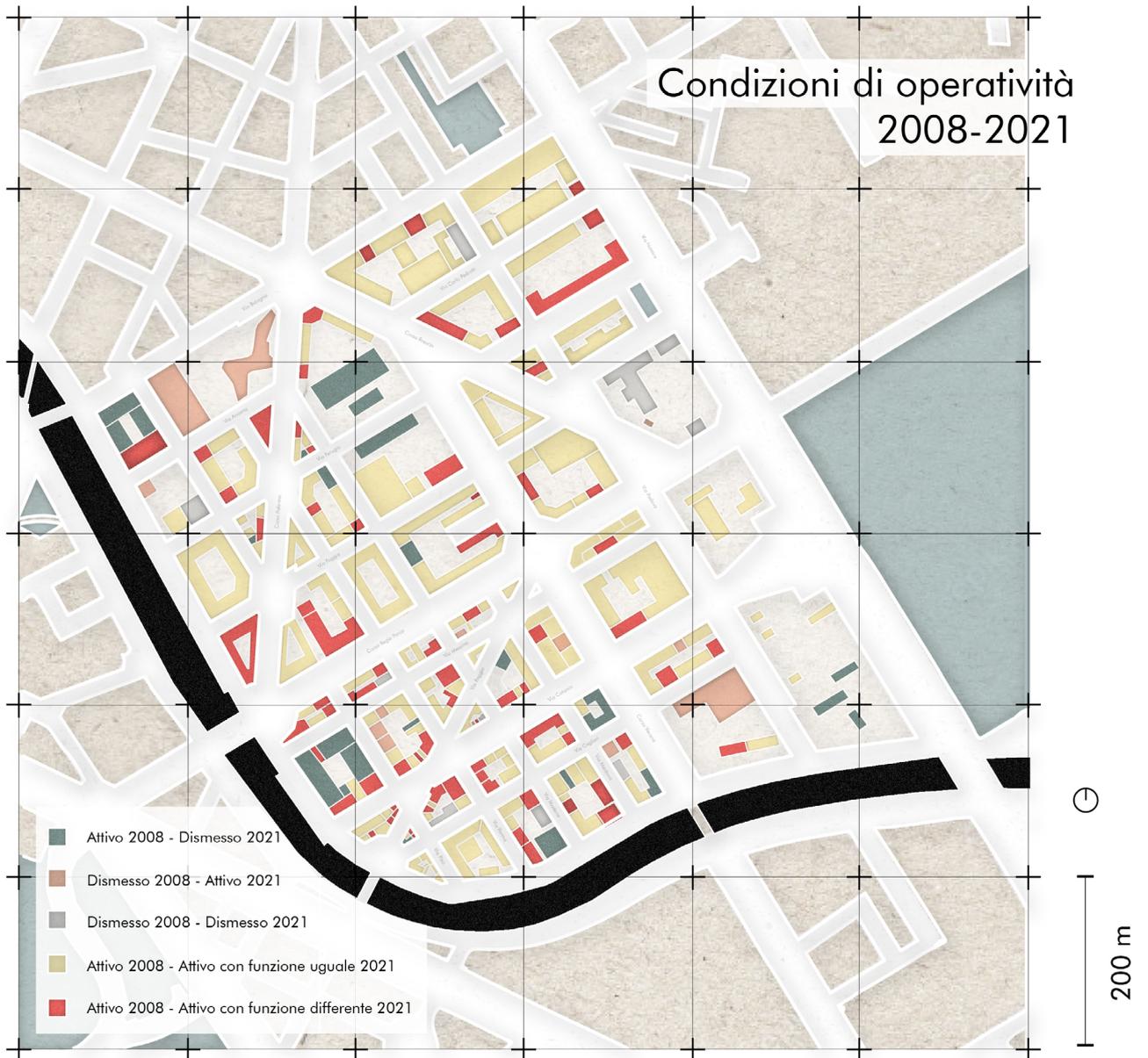


fig. 6.4. Condizioni di operatività 2008-2021, in blu: attivo 2008-dismesso 2021, in arancio: dismesso 2008-attivo 2021, in grigio: dismesso 2008-dismesso 2021, in giallo: attivo 2008-attivo con funzione uguale 2021, in rosso: attivo 2008-attivo con funzione diversa 2021 | Fonte:

Rielaborazione da Google Street View, Maggio 2022.

- **Trasformazioni del tessuto urbano**

Se dal punto di vista funzionale il borgo mostra una situazione eterogenea, dal punto di vista visivo ed estetico, il tessuto urbano si presenta una predominanza di zone rimaste invariate dal 2008, al di là di piccole modifiche puntuali. Si sono verificate alcune trasformazioni radicali ma isolate. L'unica di rilievo per la città è la nascita del complesso Lavazza, che ha modificato fortemente l'assetto dell'isolato (fig. 6.5.).

Si presuppone che l'atmosfera bohémien descritta dagli esercenti sia data anche da questo: un borgo che cambia ma che mantiene un aspetto parzialmente autentico e che proprio per questo motivo attira nuovi residenti e fruitori più giovani e numerosi.

E' da sottolineare come il quartiere, pur non cambiando in maniera consistente, sia stato messo a nuovo. Molte facciate di palazzi sono state ri-tinteggiate e laddove la differen-

za è maggiormente visibile, è stato indicato nella mappa come "modifiche parziali". Le modifiche più importanti sono nuovamente da riscontrarsi nell'area del complesso Lavazza, che non solo ha dato una nuova funzione alla micro-area ma l'ha anche rivoluzionata esteticamente.

Tale carta, come la precedente, è stata realizzata tramite il confronto tra l'attuale e le foto di Google street view del 2008. Si evidenziano in rosso le trasformazioni radicali, in arancio le modifiche parziali e in giallo nessun cambiamento di rilievo.

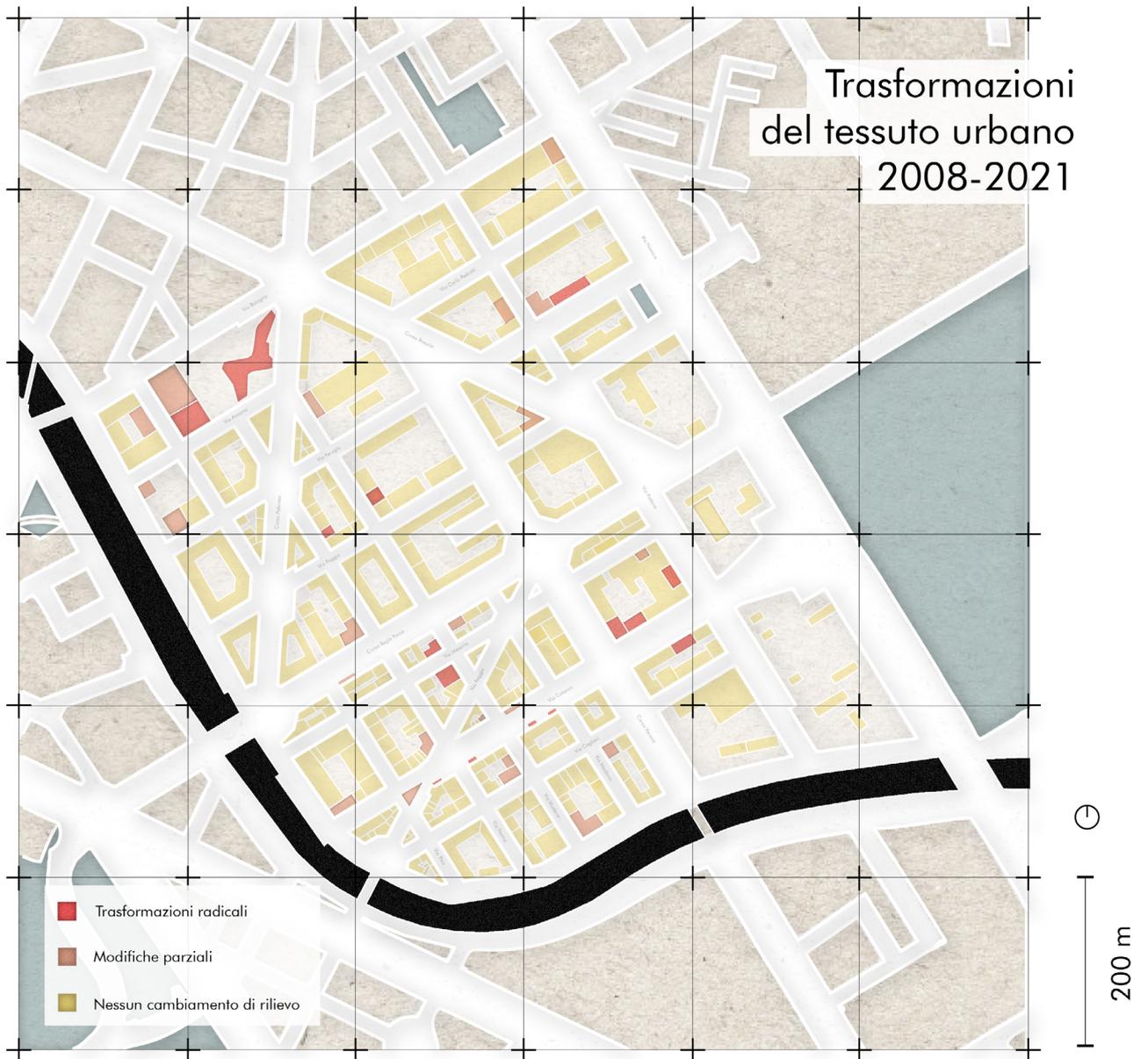


fig. 6.5. Trasformazioni del tessuto urbano, in rosso: trasformazioni radicali, in arancio: modifiche parziali, in giallo: nessun cambiamento di rilievo | Fonte: Rielaborazione da google Street View, Maggio 2021.

- **Esercizi di somministrazione**

Tale carta (fig. 6.6.) illustra i principali esercizi di somministrazione sul territorio di Borgo Rossini. Si evince dalla carta e se ne avrà conferma nelle interviste, che le aree maggiormente ricche di esercizi di somministrazione, sono le due piazze comprese tra via Cagliari, Via Reggio e il Lungo Dora Firenze (Esedra di Borgo Rossini), e via Pisa, Via Reggio e Via Catania. Come verrà in seguito confermato dagli esercenti, tali piazze sono diventate punti nodali per la movida notturna e per il loisir.

Ciò presuppone lo sviluppo di una gentrificazione commerciale (Featherstone, 1991), che ha esponenzialmente cancellato i vecchi negozi di quartiere per far spazio a luoghi per il divertimento.

Ciò punta a creare un nuovo tipo di società e di stile di vita in Borgo Rossini, che come vedremo nelle interviste, non è sempre ben accolto dai residenti. La carta rappresenta in rosso i ristoran-

ti, in arancio i locali notturni, in blu i lo-

cali che si occupano principalmente di asporto, in giallo i bar e le caffetterie.

Come in precedenza, la mappa è stata realizzata con l'ausilio di Google Street View e Google Maps.

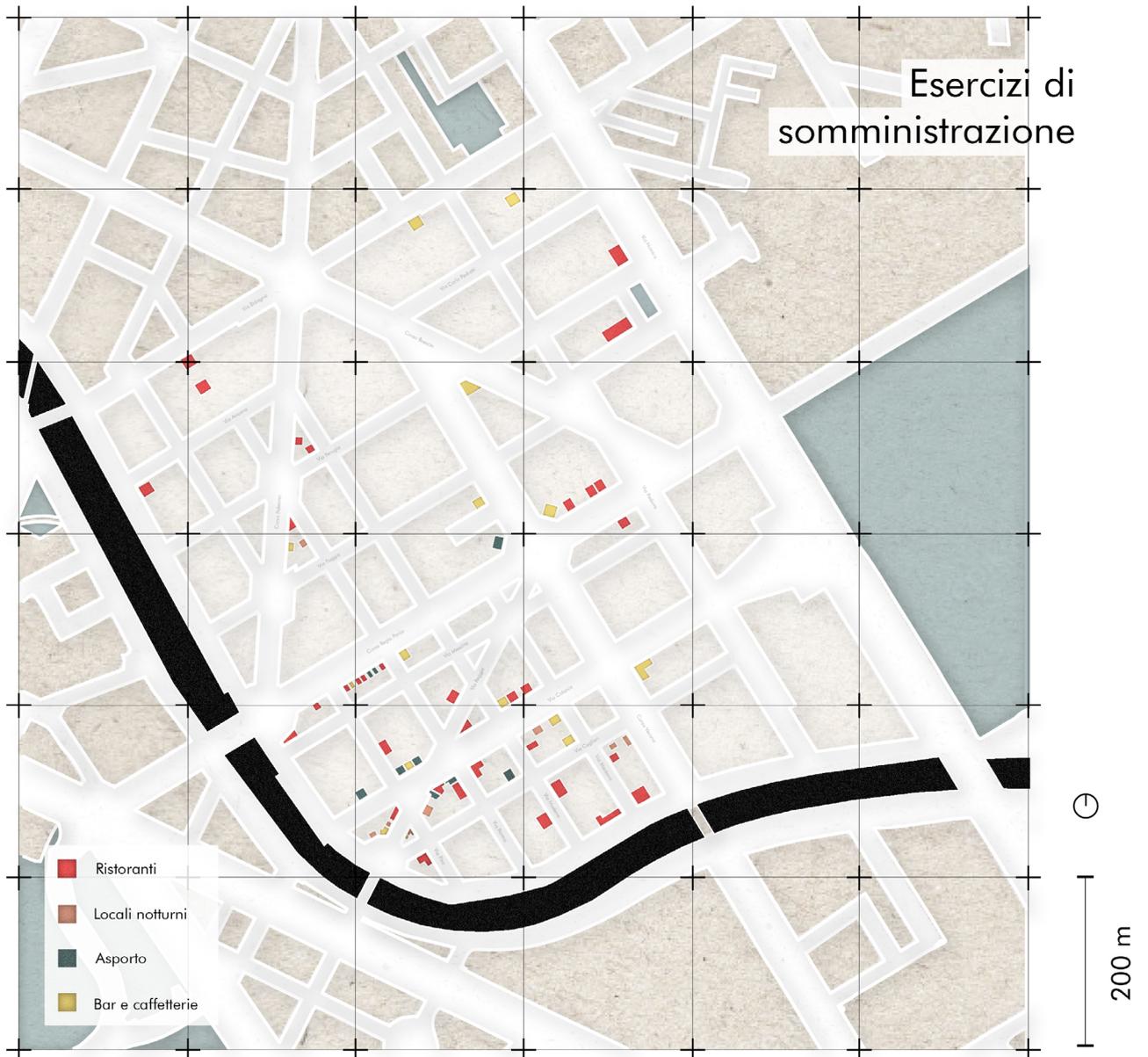


fig. 6.6. Esercizi di somministrazione, in rosso: ristoranti, in arancio: locali notturni, in blu: locali asporto, in giallo: bar e caffetterie | Fonte: Rielaborazione da Google Maps e Google Street View, Maggio 2022.

6.2 Rifotografia

In questo paragrafo verranno illustrati i cambiamenti di Borgo Rossini attraverso fotografie puntuali, che inquadrino l'area e strisce fotografiche a confronto. Come già spiegato nel capitolo 4, si farà riferimento al lavoro di Rieger

che prevede l'accostamento di due fotografie catturate dallo stesso punto di vista, a distanza di anni (in questo caso il gap temporale sarà di 13 anni, tra il 2008 e il 2021), per comprendere visivamente le differenze, i cambiamenti e i segni del tempo (cfr. cap. 4.1)

2008



2021



fig. 6.7. Corso Palermo 25, 2008 - 2021 | Fonte: Google Street view 2008, foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.

2008



2021



fig. 6.8. Via Perugia 45, 2008 - 2021 | Fonte: Google Street view 2008, foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.

2008



2021



fig. 6.9. Corso XI Febbraio 9, 2008 - 2021 | Fonte: Google Street view 2008, foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.

2008



2021



*fig. 6.10. Corso XI Febbraio 10, 2008 - 2021 | Fonte: Google Street view 2008,
foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.*

2008



2021



fig. 6.11. Via Bologna 6, 2008 - 2021 | Fonte: Google Street view 2008, foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.

2008



2021



fig. 6.12. Via Lanino 5, 2008 - 2021 | Fonte: Google Street view 2008, foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.

2008



2021

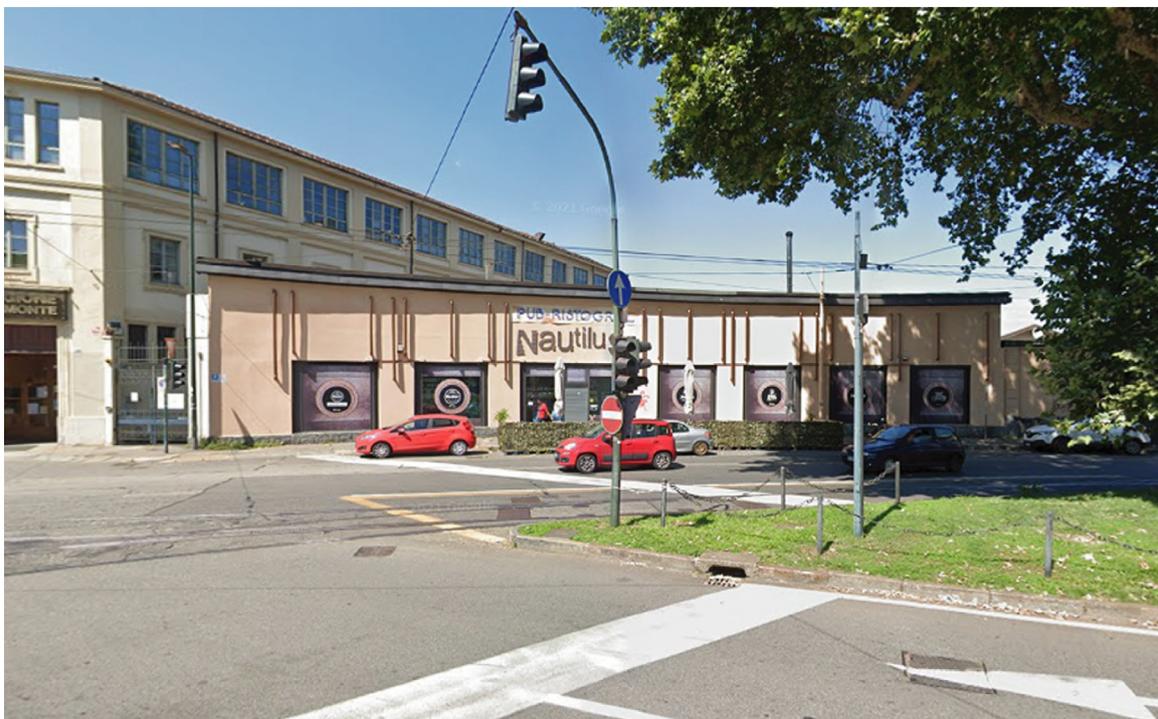


fig. 6.13. Rondò della Forca 172, 2008 - 2021 | Fonte: Google Street view 2008,

foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.

2008



2021



fig. 6.14. Via Cigna 8, 2008 - 2021 | Fonte: Google Street view 2008, foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.

2008



2021

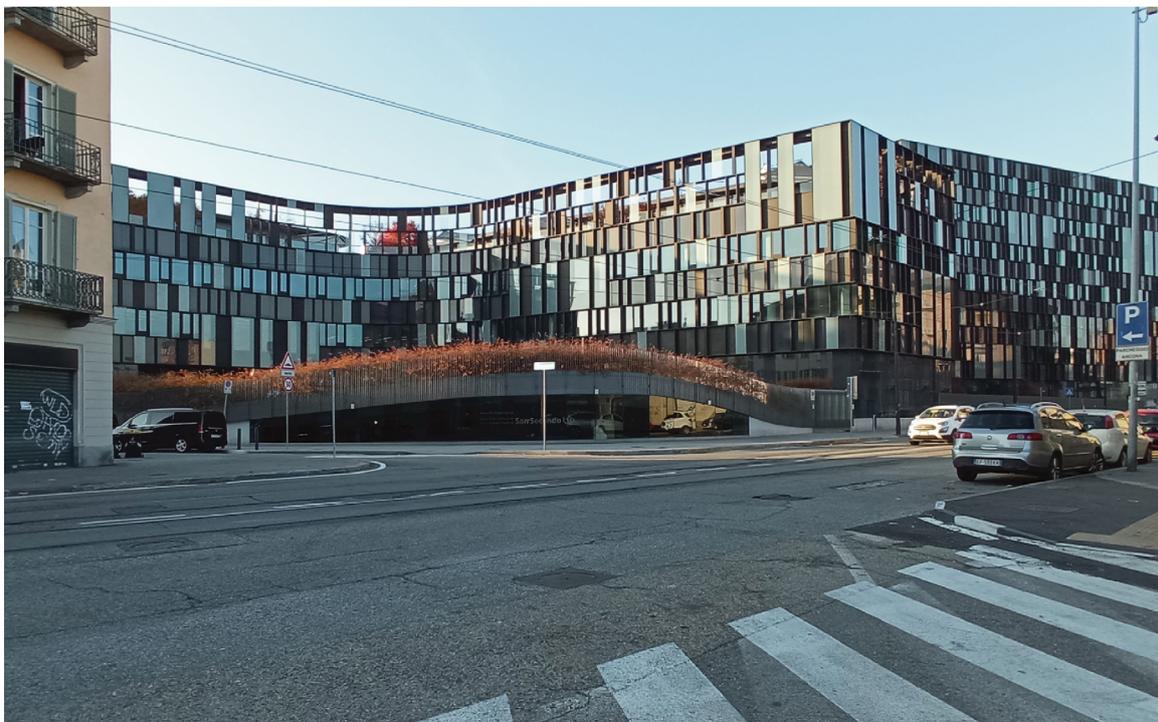


fig. 6.15. Via Modena 9, 2008 - 2021 | Fonte: Google Street view 2008, foto di Ilaria Genzano, Novembre 2021.

Strisce fotografiche a confronto:

Borgo Rossini

- **Via Catania**

Il primo confronto fotografico (fig. 6.16.; fig. 6.17.) mostra il cambiamento su una porzione di Via Catania. La più evidente trasformazione si trova nell'edificio a sinistra, che da basso fabbricato diventa un edificio moderno (costruito tra il 2020 e il 2021); tale edificio si accompagna ad un contesto che non ha subito trasformazioni radicali: si evidenzia in tale confronto, il carattere eterogeneo di Borgo Rossini, come descritto nel Cap. 5. L'edificio centrale, così come il muro divisorio sulla restante porzione di strada, sono rimasti invariati ma hanno beneficiato di un intervento di manutenzione: le pareti appaiono ridipinte, segno della volontà di non far apparire l'area vecchia e stantia.



fig. 6.16. Striscia fotografica Via Catania, 2008 | Fonte: Rielaborazione di Google Street View, rielaborazione di Ilaria Genzano, Dicembre 2021.

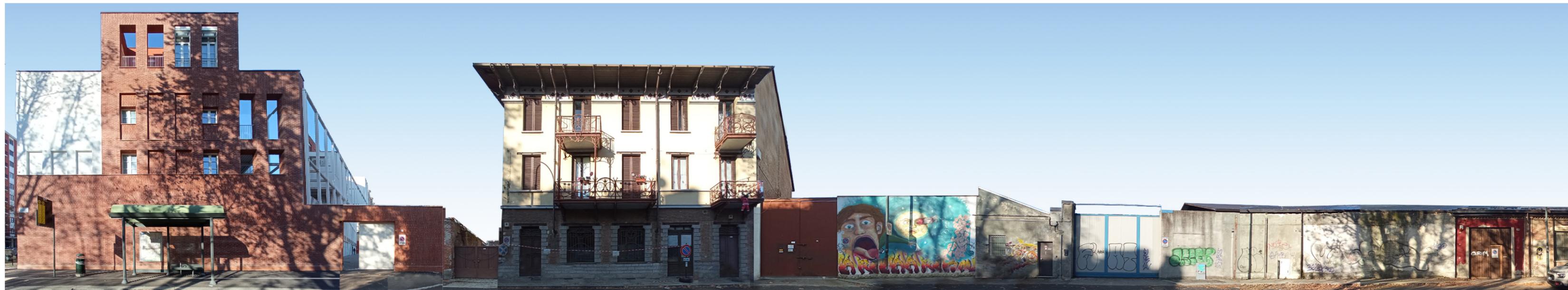


fig. 6.17. Striscia fotografica Via Catania, 2021 | Fonte: Ilaria Genzano, Dicembre 2021.

- **Via Pisa**

Il secondo confronto (fig. 6.18.; fig. 6.19.) interessa la prima porzione di Via Pisa, via interessata dalla riqualificazione dell'isolato che ospita la Nuvola Lavazza. I cambiamenti sono visivi ma anche funzionali: la prima porzione a sinistra è oggi sede dello IAAD e l'edificio a sinistra è stato demolito, al fine di creare una piazza per la socialità. L'edificio che ospita lo IAAD non è stato modificato radicalmente ma ha evidentemente subito un forte ringiovanimento, con alcune modifiche ed alcune aggiunte (ad esempio l'ingresso all'università). Il confronto conferma la direzione intrapresa da Borgo Rossini negli ultimi anni: un'area universitaria, commerciale e riqualificata, perfetta per le nuove generazioni di famiglie e di residenti singoli.



fig. 6.18. Striscia fotografica Via Pisa, 2008 | Fonte: Google Street View, rielaborazione di Ilaria Genzano, Dicembre 2021.



fig. 6.19. Striscia fotografica Via Pisa, 2021 | Fonte: Ilaria Genzano, Dicembre 2021.

- **Via Catania - Via Reggio**

Il terzo confronto (fig. 6.20.; fig. 6.21.) mette in evidenza i cambiamenti funzionali che si sono susseguiti in Borgo Rossini tra il 2008 e il 2021. Le vie interessate sono Via Catania come prolungamento di Via Reggio. Si riscontra una continuità nelle forme architettoniche degli edifici, i cambiamenti avvenuti sono relativi agli esercizi commerciali e alle loro vetrine. Le attività presenti in entrambe le strisce sono: un bar, la Bottega del Bronzo, una tabaccheria e un negozio di abbigliamento. I restanti esercizi sono stati sostituiti da altre attività più consone alla nuova immagine della piazza. La maggior parte di tali esercizi è da catalogarsi come esercizio di somministrazione. Anche in questo caso è evidente come il Borgo, in particolare le due piazze, abbiano assunto una funzione di loisir per giovani e studenti, che non prevede più, o prevede meno, negozi di vicinato e servizi per i residenti. Tale questione sarà approfondita maggiormente nel paragrafo successivo.



fig. 6.20. Striscia fotografica Via Catania-Via Reggio, 2008 | Fonte: Google Street View, rielaborazione di Ilaria Genzano, Dicembre 2021. Striscia fotografica Via Catania-Via Reggio, 2008 | Fonte: Rielaborazione di Google Street View, Giugno 2021.



fig. 6.21. Striscia fotografica Via Catania-Via Reggio, 2021 | Fonte: Ilaria Genzano, Giugno 2021.

6.3. Interviste qualitative semi-strutturate

Le interviste con gli esercenti della zona, hanno permesso di studiare il tema della gentrificazione dall'interno.

Ogni esercente ha avuto la possibilità di esprimere la sua visione e da ciò si è cercato di ricavare delle informazioni percettive, prospettive e punti di vista, ricercati anche nel lavoro di rifotografia e nella realizzazione delle carte tematiche. Con le risposte degli esercenti si cercherà di rispondere alle domande di ricerca riportate nel capitolo 4 (cfr. 4.2.), che comprendono questioni riguardanti la popolazione, il quartiere, la vivibilità del luogo, il prezzo degli immobili e dei prodotti, e il locale specifico.

Tali temi sono indagati sempre in relazione al cambiamento: l'obiettivo è trovare una chiave di lettura che possa intersecare questi argomenti con la situazione di trasformazione che è avvenuta e avviene tutt'oggi nel borgo.

6.3.1 Le due piazze di Borgo Rossini

Le domande di ricerca a cui cerchiamo di rispondere riguardano i cambiamenti visivi e dell'uso dello spazio e come tali trasformazioni abbiano avuto impatto nella vita di quartiere. Esiste una divisione, emersa dalle interviste, tra la piazza compresa tra via Cagliari, Via Reggio e il Lungo Dora Firenze (Esedra di Borgo Rossini), la seconda piazza tra via Pisa, Via Reggio e Via Catania, il resto di via Catania ed il resto del Borgo.

Le due piazze sono state maggiormente protagoniste di riqualificazioni, fisiche e funzionali, anche grazie all'apertura di molte nuove attività commerciali che contribuiscono a mantenere ordinata e pulita l'area, attraverso convenzioni con ditte di pulizia e sanificazione:

“Le attività che hanno aperto hanno creato dei dehor, mantengono pulita l'area circostante. E' tuo, ci vivi tu, non vogliamo avere problemi

con i condomini; trovo che il fatto di aver aperto tante attività, di aver rinnovato un po' la zona, faccia sì che si cerchi di tenere tutto "carino". Gli edifici non sono nuovissimi, c'è una continua manodopera, ma penso che il cambiamento ci sia stato e ci sia grazie alle attività.

Ci sono lavori continui, aggiornamento macchinari, pulizia, sanificazione ecc, il lavoro è quotidiano, sia all'interno del locale che per quanto riguarda il quartiere. Si cerca sempre di rendere il tutto carino per la gente, alla fine il posto di lavoro è il posto in cui vivi e deve essere piacevole per noi e per gli altri."

(Esercente 3)

Secondo la maggior parte degli intervistati, il motore della trasformazione delle due piazze è stato, in larga parte, il nuovo Campus Luigi Einaudi, realizzato ed aperto nel 2012, situato dall'altro lato del fiume, su Lungo Dora Siena. Ciò ha portato un forte

ricambio di persone che frequentano il Borgo: se prima Borgo Rossini fungeva da parcheggio per la zona del Centro, adesso si trova ad essere una delle zone più frequentate da studenti e da giovani lavoratori.

"E' difficile in questo borgo far star bene tutti e accontentare tutte le esigenze. C'è una struttura molto ampia, variegata ed eterogenea che fa fatica a volte a comunicare."

(Esercente 1)

L'apertura del Campus (2012) ha coinciso con altri episodi urbani particolari, come la chiusura dei murazzi (2012) e l'apertura dello IAAD (2013): si sono create delle circostanze che hanno dato luogo alle trasformazioni urbane sotto esame.

Gli esercenti riportano che tali trasformazioni hanno comportato conseguenze sia positive che negative per la popolazione che abita il quartiere.

Da un lato il loro borgo ha assunto un aspetto maggiormente curato, dal punto di vista dell'arredo urbano, c'è più movimento; dall'altro lato la movida serale che si è creata intorno ai locali notturni, che sono perlopiù concentrati nelle due piazze, ha creato una condizione di difficile convivenza tra gli abitanti e i frequentatori della zona.

“Il quartiere è cambiato rispetto ad una decina di anni fa, secondo me in parte in meglio. C'è più gente che gira, più giovani, a volte però non è sempre positivo. Penso ad esempio al Largo Rossini (esedra) che è diventato un reale problema per i residenti e non è un'attività che porti un reale vantaggio per chi vive qui. La movida è un po' malata qui, compromette il sonno di chi ci vive ma anche le attività commerciali, il valore delle case, ecc. Però comunque io conosco questo quartiere per com'era 30 anni fa, ormai ha uno spirito un po' bohemien ed è apprezzato anche per questo. Non è il fascino del cen-

tro ed è molto ricercato anche per quello. E' cambiato in meglio ma si potrebbe fare di più, un po' per dialogare con chi vive qui da tanti anni, un po' per fare arrivare attività che non siano solo serali ma anche qualcosa che porti beneficio al quartiere stesso e per i residenti. Loro vivono solo il disagio del parcheggio, del rumore notturno e non riescono ad apprezzare quello che potrebbe essere il quartiere.”

(Esercente 7)

Possiamo provare a leggere le trasformazioni in atto attraverso le lenti teoriche della gentrification commerciale e della studentification.

Per quanto riguarda la gentrificazione commerciale, la si può riscontrare nell'apertura di attività volte a modificare l'assetto sociale e la creazione di markers commerciali, che sono diventati punti d'incontro ed icone del borgo. Il quartiere, prima di essere luogo di movida, è stato un luogo pieno di

fabbriche e di negozi di vicinato, sacrificati per lasciare spazio a nuove attività di consumo, che attirano una nuova classe media. Ciò trova corrispondenza nel concetto di gentrificazione commerciale (Featherstone, 1991).

Le due piazze di Borgo Rossini sono diventate luoghi del loisir, che hanno creato un ambiente maggiormente variegato dal punto di vista delle persone che frequentano l'area ma hanno dato luogo ad disagi per i residenti, privandoli ad esempio della tranquillità che contraddistingueva il quartiere fino a pochi anni fa. La maggior parte dei negozi di vicinato è stata sostituita da attività mainstream e residuali. I disagi più evidenti che sono emersi dalle interviste sono stati l'assenza di tranquillità a causa della movida sfrenata notturna, la nascita di molte attività commerciali targettizzate per un'utenza esterna al borgo, la mancanza di parcheggi a causa della forte affluenza nelle ore serali, l'aumento dei prezzi delle case, proprio come testimoniano diversi esercenti:

“C'è una fascia molto più alta, perché c'è molta più richiesta e da quel che vedo gli appartamenti sono stati rivalutati molto. Ho sentito tempo fa di un appartamento comprato parecchi anni fa per 40 mila euro, e che oggi ne vale quasi il doppio. Tutto viaggia in base all'andamento del mercato, più la richiesta è alta più bassa è la fascia di persone che si può permettere una determinata spesa.”

(Esercente 3)

“Abbiamo moltissimi clienti che abitano sopra la piazzetta che in un anno e mezzo hanno svenduto casa pur di andarsene. Il comune poteva evitare che ciò accadesse, facendo rispettare delle regole che ci sono sul consumo di alcol per strada o eventualmente mettendo delle altre. Credo che il sindaco adesso stia intervenendo.”

(Esercente 7)

Le due piazze sono diventate luogo di Playscape (Chatterton e Holland, 2002): richiamano persone esterne al borgo, attratte dall'atmosfera ricca di luoghi ricreativi e di zone per la socialità. Tali gruppi, secondo alcuni esercenti, sono considerati elementi remunerativi per il luogo. Come sottolinea Crivello in Torino di notte: politiche urbane, consumo e dinamiche spaziali nel Playscape della città (2009) è necessario porre l'attenzione anche ai cittadini, che si ritrovano a vivere al centro di attività e servizi che non hanno richiesto e di cui probabilmente non riescono ad usufruire appieno.

Le due piazze presentano comunque delle differenze. L'esda Rossini è un luogo che spinge maggiormente una fruizione dello spazio di tipo movimentato, frequentato da diverse fasce d'età ma in particolar modo da una fetta di popolazione giovane, attirata anche dalla convenienza dei prezzi. Nell'esda troviamo il locale Le Panche, che sembra essere stato uno dei pri-

mi a subire gli influssi positivi del CLE.

“Tanti dicono che sono state le Panche a dare il via. Negli ultimi due anni hanno aperto tante altre attività, alcune seguendo la loro impronta, vedendo che la gente arrivava. Io sono dell'idea che ci sia lavoro per tutti, ognuno fa la sua politica, però da quello che dice la gente Le Panche sono state il motore.”

(Esercente 2)

Tale locale esisteva e funzionava anche prima, anche se in maniera più contenuta, ma che con l'apertura del Campus e la convenienza dei prezzi ha avuto un ulteriore slancio positivo ed ha incentivato altri esercenti a seguire il suo esempio (fig. 6.22.).

La seconda piazza, quella compresa tra Via Pisa, Via Reggio e Via Catania, presenta degli elementi comuni all'esda ma al contempo subisce anche gli influssi del vecchio Borgo. Alcuni dei locali che si trovano al suo

interno sono dediti ad un'esperienza di loisir più tranquilla, meno veloce e movimentata. I residenti del borgo, a detta degli esercenti, non frequentano l'esedra, ma è invece possibile incontrarli in uno dei locali di questa piazza.

“Noi lavoriamo con quelli che si autoeliminano dal casino e voglio-

no avere un'esperienza più “lenta”. Da qui in poi sembra di essere quasi in un altro posto. In queste due piazzette non riesci a passare in macchina ma da qui in poi sono locali popolati che lavorano ma più tranquilli, con gente seduta, musica più soft, ecc. Tutti quelli che hanno aperto locali di là (prima piazzet-



fig. 6.22. Esedra di Borgo Rossini | Foto di Ilaria Genzano, Maggio 2022

ta) si sono dovuti uniformare alle Panche come prezzi, altrimenti non c'era mercato. Di qui in poi ti sembra di essere in un altro quartiere. I residenti vengono maggiormente di qua, di là sono più esterni, universitari e gente che viene da fuori. I professionisti, ad esempio i lavoratori della Lavazza, vengono più da noi. Noi siamo a metà tra la prima piazzetta e la zona più tranquilla di via Catania."

(Esercente 3)

Molti degli intervistati riportano esperienze di persone che vivono nel quartiere: in base alla riqualificazione del quartiere, i prezzi delle abitazioni sono aumentati.

Ciò ha portato disagio per gli abitanti in affitto che in alcuni casi si sono dovuti trasferire fuori. Alcune abitazioni ed alcuni locali commerciali sono al momento vuoti: secondo alcuni intervistati, i proprietari degli immobili si aspettano che i prezzi salgano

ancora di più e vogliono attendere il momento più proficuo per vendere.

La popolazione di Borgo Rossini mantiene da un lato uno zoccolo duro di vecchi residenti, persone anziane o che hanno sempre vissuto qui, dall'altro si è aperta a nuovi abitanti che sono studenti, persone attratte nel borgo per il suo fascino bohemien, persone che vogliono essere più vicine al centro e coppie giovani. La popolazione, rispetto agli anni passati, è molto variegata e si è fortemente rinnovata.

"Nel giro di 3 anni la popolazione è cambiata moltissimo, non solo dal punto di vista generazionale ma anche economico. Ci sono moltissime giovani famiglie e giovani professionisti e il quartiere ne sta traendo beneficio, sono persone che spendono nel quartiere. Il senso di comunità non è solo sociale ma anche economico. La fascia d'età che vedo di più sono 30-50 con una buona fetta di coppie giovani con figli. Nel giro di un anno

moltissime coppie qui hanno avuto un figlio.”

(Esercente 6)

Molti anziani, soprattutto nella zona delle due piazzette, hanno deciso di lasciare le loro abitazioni a causa del rumore e dei prezzi che sono saliti. Tali appartamenti sono però molto ambiti poiché la zona è diventata semi-centrale e vicina all'università: è necessario un reddito elevato per vivere qui ed anche per questo c'è stato un grande ricambio di popolazione. E' emerso come molti garage o cantine a piano terra, si stiano trasformando in abitazioni, per provare a trarre guadagno dall'improvviso rialzo dei prezzi delle abitazioni. E' quindi possibile parlare di un nuovo gruppo di gentrifiers (Bell, 1973) che ha modificato l'assetto sociale della zona. Sebbene tali categorie di persone siano state concettualizzate soprattutto nel dopoguerra, in questa zona vediamo l'avvicendamento di gentrifiers moderni, le cui caratteri-

stiche sono comunque riscontrabili nel modello di Daniel Bell del 1973. Le motivazioni per cui questi nuclei si sono avvicinati all'area di Borgo Rossini sono culturali, economiche e in parte demografiche.

Dal punto di vista culturale, c'è un interesse esterno verso borgo Rossini, come già detto in precedenza, per la sua atmosfera bohémien e per le urban amenities che caratterizzano l'area. Borgo Rossini è provvista di due scuole materne, una scuola primaria, una scuola secondaria di I grado, un'università (IAAD) ed un'università appena oltre il fiume, un dipartimento di polizia, l'ospedale cottolengo (non direttamente nel borgo ma molto vicino e ben raggiungibile), molti negozi di consumo, un centro commerciale (BasicNet), diversi supermercati e un ambiente urbano riqualificato e messo a nuovo. E' inoltre da considerare che le due piazze fungono da forti attrattori per le nuove generazioni, interessate non solo ad un tipo di vita familiare ma anche ad esperienze notturne

e movimentate. Le persone cercano un ambiente in cui vivere che offra il più possibile e Borgo Rossini negli ultimi anni sembra offrire molti servizi.

Dal punto di vista economico è necessario tener presente come i prezzi delle case in Borgo Rossini abbiano subito un'impennata: da un lato ciò porta un logico ricambio di popolazione, con un reddito medio più alto della popolazione precedente, dall'altro gli stessi gentrifiers potrebbero considerare la zona come un investimento, ed acquistare per poi affittare (a lungo o a breve termine) e trarre guadagno. E' da considerare anche come la vicinanza con il centro giochi un ruolo chiave nella scelta di abitare o di affittare case in questa zona: è un punto strategico, per chi lavora, per chi studia e anche per chi visita la città (Butler, 1997).

Il modello di gentrifier esposto da Bell prevede anche una terza ragione, quella demografica. Seppur diversamente da come erano in passato, le

ragioni demografiche sono presenti anche in questo caso di gentrificazione: se nel dopoguerra i gentrifiers erano persone che si allontanavano dagli standard familiari e sociali degli anni precedenti a seguito di avvenimenti come la legge sul divorzio, più donne nel mondo del lavoro etc., oggi le persone sono cambiate ancora, anche storicamente. Ci sono meno nascite, le donne sono ancor più presenti nel mondo del lavoro, non esiste più soltanto la classica famiglia tradizionale.

Ciò ha portato le persone a cercare un nuovo ambiente in cui vivere, per necessità, per reddito oppure per semplice fascinazione del luogo: Borgo Rossini ha visto una nuova tipologia di popolazione prendere piede. Il nuovo assetto del borgo ha anche permesso l'espansione di una tipologia di affitti a breve termine, con piattaforme come Airbnb. Dalle interviste emerge che molti residenti hanno colto l'occasione per avere un'ulteriore entrata, considerato anche che in alcuni casi non ritengono

più la zona vivibile per loro stessi; anche alcuni esterni hanno acquistato in Borgo Rossini per poter affittare, sia a lungo termine sia attraverso piattaforme di affitto a breve termine, come Airbnb. Ciò ha comportato anche un primo flusso turistico che però non si ritiene essere problematico. Come sostengono Marcuse e Madden (2016), in tale caso Airbnb viene promosso anche dal settore comunale poiché è un modo di favorire il turismo ma senza intaccare il patrimonio pubblico, oltretutto crea una circolazione di persone che contribuiscono a rendere la zona più rinomata e accessibile.

Il secondo tipo di gentrificazione in atto nelle due piazze, la studentificazione, è da rileggersi nel fatto che dopo l'apertura del Campus, che ha rilanciato positivamente la zona, ci sono state una serie di trasformazioni volte a soddisfare un'utenza perlopiù studentesca, mettendo in secondo piano i residenti. Ciò che si è evinto dalle interviste è che molte attività hanno aperto a seguito dell'apertura del Campus, at-

tirate dalla possibilità di guadagno sugli studenti, oltre che sui frequentatori interni ed esterni. Se il cliente tipo dei locali nuovi mette già in conto gli studenti, i locali storici hanno visto un rinnovamento della loro clientela.

“Sì, è cambiato perché cambiano le generazioni. Oggi chi aveva 60 anni quando io ne avevo 40 non c'è più oppure si è trasferito, nel frattempo da quando hanno allargato l'università, abbiamo moltissimi studenti e quindi la clientela che si avvicina a questo negozio, oltre alla fascia di mezza età che è la più consistente e agli anziani, è anche formata da giovani che stanno maturando per poter essere interessati a mangiare qualcosa di buono. Ci sono sia residenti che studenti, dividendo direi 40-50 % sono residenti, c'è poi un 20% di giovani e il resto tra stranieri e gente che arriva da tutte e parti d'Italia per venire a vedere questo negozio.”

(Esercente 4)

La presenza di studenti è riscontrabile nel fatto che ci siano molti locali ed attività il cui cliente tipo è proprio lo studente, mentre, sebbene ci siano case affittate a studenti, è meno riscontrabile dal punto di vista abitativo. Ci sono diverse abitazioni affittate a studenti e sono state realizzate due residenze universitarie, il Camplus Torino Regio Parco in via Perugia e la Residenza Olimpia, appena oltre il Borgo: al momento non sono stati raccolti dati sufficienti per ipotizzare un'eventuale studentificazione, la presente ricerca perciò farà riferimento soprattutto ai movimenti riconducibili alle trasformazioni commerciali.

Il disagio che si crea a causa degli studenti è relativo soprattutto alla movida serale: i prezzi, soprattutto nell'esda Rossini, sono molto bassi e spingono gli studenti ad avvicinarsi a questa zona per riunirsi ed intrattenersi. Ciò, come già detto in precedenza, da un lato contribuisce a migliorare il quartiere, con una maggiore attenzione agli spazi pubblici e alla pulizia dell'a-

rea, dall'altro lo rende perennemente rumoroso.

“In questo periodo sento di tanti che se ne vogliono andare, proprio perché non riescono a dormire. C'è movimento, il movimento piace a tutti anzi, allontana il degrado, allontana la gente malavitosa e allontana i ladri, la gente apprezza il movimento però da una parte porta anche molto rumore e impedisce di dormire. Se la città trovasse un accordo, anche con i commercianti stessi, stabilendo un punto di chiusura, sarebbe ideale, anche se poi le persone rimangono comunque per strada.”

(Esercente 5)

Secondo gli esercenti intervistati, Borgo Rossini ha sempre avuto una prerogativa quasi rionale. Il fascino di questa zona risiede proprio nella sua autenticità, nel fatto che seppur si trovi a pochi passi dal centro, sia molto diverso. Da qualche anno il boom improvviso

di locali e di movida, ha portato una impensata intersezione tra quartiere di vicinato in cui tutti si conoscono e quartiere glamour, pieno di locali e di persone che arrivano da fuori. La convivenza tra i due mondi è complicata, alcuni ne sono felici, altri meno. Gli esercenti sono, per la maggior, felici di lavorare e/o vivere qui.

“Io vivo in un altro quartiere ma sto cercando casa qui. L’idea è quella di spostarsi perchè io sono più qui che a casa, anche mia moglie e i miei figli, mia moglie lavora con noi, i miei figli vanno a scuola qui e si sentono più a casa qui.

E’ una zona viva, la cosa bella è che è un quartiere quasi rione. Incontrati ancora i bambini che giocano nella piazzetta, tutti si conoscono, c’è una bella atmosfera.”

(Esercente 3)

Da ciò si potrebbe dedurre che il quartiere, pur avendo subito cambiamenti, ha mantenuto la sua identità di quar-

tiere “di vicinato”. E’ necessario però sottolineare come il processo di trasformazione sia solo all’inizio ed il rischio sia quello di perdere l’unicità del borgo per uniformarsi al Centro, man mano che le trasformazioni si compiranno. A sostegno di ciò possiamo analizzare via Catania ed il restante Borgo Rossini.

6.3.2. Dintorni delle piazze

Si evidenzia una visione molto diversa tra gli esercenti con attività nelle due piazze sopracitate e gli esercenti di via Catania e del restante Borgo. Questi ultimi, sebbene siano consci di alcuni cambiamenti nel quartiere, non sentono l’influsso del Campus in maniera forte, lo considerano più che altro un elemento che ha leggermente variato la loro clientela, ma senza rivoluzionarla. Alcuni esercenti, soprattutto da Corso Regio Parco verso Nord, hanno sottolineato come i complessi Docks Dora e BasicNet abbiano dato una forte sterzata positiva al quartiere: a seguito del loro arrivo sono state riqualificate molte abitazioni ed aree, probabil-

mente per accogliere i possibili clienti.

“Dal 2008 è cambiato tanto: qui dove ora ci sono questi loft, c’erano dei ruderi della ceat, sono stati portati a nuovo pur mantenendo da fuori un’apparenza industrial, ci sono uffici, lo iaad e i loft, e infine delle ville con dei bellissimi terrazzi sulla sommità. L’utenza chiaramente è cambiata in questa zona, un tempo era una zona operaia, una brutta zona con brutte persone. Ora tante aziende sono diventate abitazioni ed è più tranquillo. La nostra chicca come borgo è stata la BasicNet. Ha una gioventù dentro molto internazionale e quindi tanti passi che sono stati fatti, ad esempio la riqualificazione del viale, tanti eventi nel borgo, tanto lo dobbiamo all’internazionalità che il signor Boglione ha portato alla nostra zona. La testa della carovana di giovani che ha con sé il signor Boglione sono portatori i una ventata di freschezza e di internazionalità. Noi siamo molto piemontesi e quindi un po’ ancorati nelle nostre cose, lui invece ha portato tante cose nuove, dagli anni 90 in poi. Ci ha messo una 30ina d’anni a stravolgere la nostra zona. Per quanto riguarda la Nuvola Lavazza e il Campus Einaudi invece sono dei mondi a parte. Tutti noi eravamo molto felici quando stavamo costruendo la nuvola, dicevamo “arriva lavoro, arrivano impiegati”, invece poi hanno tutto dentro il loro complesso. Per il Campus invece ci sono gli studenti, ma loro vengono qua per studiare, hanno possibilità economiche contenute, non riescono a smuovere il mondo del lavoro. Portano un po’ di movimento nella zona delle Panche ma di qua non portano grosso movimento.”

(Esercente 8)

Questi locali hanno un target fisso, che corrisponde perlopiù ai clienti abituali del Borgo. L’atmosfera al di fuori delle due piazze è molto più tranquilla e immutata, non risente dei disagi del-

la movida sfrenata delle ore notturne.

Viene evidenziato come in questa zona vi fosse una maggior facilità nell'aprire locali per la movida poiché non c'era mai stata un direzione commerciale di questo tipo né una tipologia di clientela ben inquadrata. Ciò ha permesso di aprire locali senza doversi adattare a standard prestabiliti. Un esempio sono i locali di San Salvario in cui chi non fa asporto è penalizzato, dal momento che la politica commerciale della zona prevede una prevalenza di take away, a cui le persone hanno ormai associato il quartiere. Questa condizione di libertà al momento è rimasta nel borgo che non comprende le due piazze, nelle quali invece la competizione si gioca sul ribasso dei prezzi.

Al contempo la zona di Via Catania e il resto di Borgo Rossini non hanno risentito appieno neanche delle riqualificazioni seguite all'apertura dei locali nelle due piazze. Le vie all'intorno delle due aree di consumo hanno

subito una sorta di periferizzazione in relazione ai due poli del Borgo: vengono occupati molti parcheggi che dovrebbero servire ai residenti, non c'è una manutenzione così attenta come nelle due piazze, la maggior parte dei negozi di quartiere sono stati chiusi a seguito dell'apertura dei locali e di centri commerciali, gli abitanti si ritrovano a vivere in una zona messa da parte per meglio valorizzare le due piazze di consumo.

“Questa zona ha delle grandi possibilità ma ci vuole qualcuno che abbia voglia di coglierle. Ad esempio c'è un ampio viale pedonale che è quasi fatiscente, le panchine sono rotte, il verde è appena decente. Servirebbero degli investimenti. Stanno pulendo abbastanza le strade. Credo che il futuro sarebbe bello che fosse un po' più a misura d'uomo, magari mettere le zone 30, gli orari, sfruttare il viale con delle attività come mercatini mensili. Qua chiudono i negozietti a causa della coop dando

un'ulteriore mazzata a chi vorrebbe aprire un'attività. Qua c'è ancora uno zoccolo duro di commercianti vecchi che ormai sono abituati così e non hanno interesse. Qui non ci si accorge nemmeno che sia Natale. Questa sarebbe una zona con molte più opportunità. Mi piacerebbe che cambiasse la viabilità, magari con dei parcheggi a pagamento, in modo da scoraggiare le persone a parcheggiare qua per poi andare in centro, prendendo tutti i parcheggi dei residenti e dei commercianti. Mi piacerebbe anche che in questa zona ci fossero più negozi diurni di un certo livello, che portino più gente e più passaggio. Qua tante attività erano legate al cimitero, marmo, attività funerarie, fiori, ecc. Hanno chiuso tanti vecchi negozi di quartiere, già ce n'erano pochi, un po' perchè erano anziani, un po' perchè hanno venduto a prezzi altissimi. C'è stato un insieme di fattori, ancora adesso ci sono molte vetrine abbassate di persone che non af-

fittano e non vendono e aspettano che il prezzo salga ancora di più."

(Esercente 7)

C'è comunque una differenza anche tra via Catania e le altre vie di contorno alle piazze e il restante Borgo Rossini. Paradossalmente, le vie all'intorno dei due poli, si sentono molto più sobborgo delle due piazze di quanto non si senta il restante borgo. Ciò si ipotizza che sia dovuto ad una questione di vicinanza/lontananza: le aree più vicine alla zona di consumo si percepiscono come più inglobate ma al contempo, se confrontate, non riescono ad emergere con una personalità forte, il restante borgo, probabilmente grazie alla minor vicinanza alle piazze, riesce a crearsi un'identità personale, non sottostante a quella dei due fulcri della movida.

Per quanto i dintorni delle due piazze e il restante borgo non abbiano subito gentrificazione diretta, è necessario prestare attenzione: sono zone

che man mano che le trasformazioni avverranno, potrebbero uniformarsi alle piazze oppure potrebbero diventare sempre più "custodia" dei due poli di consumo. Vanno perciò prese precauzioni per riuscire a far dialogare bene il cittadino con il frequentatore, ad esempio aprendo attività non solo di consumo ma anche di quartiere, riqualificando le aree non solo per gli esterni ma anche per gli abitanti, creando spazi in cui in cui il residente possa ritrovarsi. Ciò potrebbe anche aiutare l'area a non diventare un Centro 2.0 e a mantenere la sua unicità di borgo caratteristico.

07. Conclusioni

La tesi in oggetto mi ha dato l'opportunità di ampliare ed approfondire un argomento di mio interesse ed estremamente attuale. Le indagini mirano a rispondere alla domanda di ricerca "quali cambiamenti fisici e sociali stanno interessando l'area al centro dell'analisi?" e ad offrire materiali di riflessione per future ricerche e considerazioni.

Il soggetto di studio, Borgo Rossini, area vicina al centro ma con caratteristiche molto diverse da quest'ultimo, è stato scelto in quanto da alcuni anni è al centro di una serie di trasformazioni, come riqualificazioni e nuove aperture ed è diventato una meta serale gettonata. La vicinanza con il CLE e con la Nuvola Lavazza ha ancor più cementato l'idea di studiarne le influenze e le trasformazioni, spinti dalla curiosità di comprendere come un'area semi-marginale sia diventata nel giro di pochi anni un luogo desiderato, sia dal punto di vista residen-

ziale (con conseguente aumento dei prezzi) sia commerciale e di svago.

7.1. Considerazioni sulla metodologia di ricerca

Le metodologie di ricerca attuate hanno permesso di affrontare il fenomeno a fondo e dall'interno. Il primo passo è stata la realizzazione di carte tematiche, che hanno sottolineato quali potessero essere le vie più interessate dal fenomeno, più ricche di locali oppure di servizi per studenti. Le vie che sono state individuate sono state Via Catania, Via Reggio, Via Pisa e i loro dintorni: da tale assunto si sono scelte le vie a cui dedicarsi per il lavoro di ri-fotografia. Tali carte hanno dato anche una prima risposta al quesito di ricerca "E' in corso una trasformazione? Di che tipo?". Si è riscontrato un ingente ammassamento di esercizi di somministrazione nelle due piaz-

ze principali di Borgo Rossini, il che ha presupposto una gentrificazione orientata verso il settore commerciale.

La ri-fotografia ha avuto un ruolo visivo e ha messo in evidenza i margini del fenomeno: la gentrificazione commerciale è in atto solo nei due nuclei tra via Catania e via Pisa al momento.

L'isolato Lavazza ha subito molti cambiamenti ma il suo intorno non si è modificato: ha influenzato l'apertura di alcuni esercizi di somministrazione ma sempre nella zona di Via Catania, essendo un'area probabilmente già remunerativa grazie alla vicinanza con il CLE ed essendo una zona più centrale. Ciò ha indirizzato l'intervista su esercenti delle due piazze e dei relativi dintorni, in modo da poter confrontare le risposte di proprietari di attività in contesti diversi, seppur molto vicini, che fossero al centro o in prossimità del fenomeno.

L'intervista semi-strutturata ha messo in evidenza con forza quali fossero le

zone maggiormente colpite da trasformazioni e dove ci si trovasse in presenza di gentrificazione. Come anticipato dai primi due metodi di indagine, le aree che più hanno mostrato segni di gentrificazione sono le due piazze tra via Cagliari, Via Reggio e il Lungo Dora Firenze (Esedra di Borgo Rossini), e via Pisa, Via Reggio e Via Catania.

Dialogare con gli esercenti di Borgo Rossini ha sottolineato le diverse percezioni, in base al luogo dell'attività: gli esercenti con le attività più centrali hanno riscontrato una forte presenza di esterni e di fruitori notturni, gli esercenti non direttamente nelle piazze percepiscono meno il fenomeno.

Da ciò si può evincere come le due piazze e le aree esterne ad esse (in particolare via Catania e corso Regio Parco) sono al momento in corso di gentrificazione, anche se caratterizzate da una tipologia di commercio differente, meno evidente nel caso delle suddette vie; è necessario prestare attenzione affinché la gentrificazione non si esten-

da anche alle strade in loro prossimità.

7.2. Considerazioni sul fenomeno

Le vie all'intorno delle piazze presentano una rarefazione di esercizi commerciali di vicinato, attività che i residenti vorrebbero in parte ripristinare, in modo da non sentirsi solo una cornice delle due piazze di consumo.

Si può affermare, attraverso l'osservazione visiva e il dialogo con i proprietari di attività, che dalle due piazze di Borgo Rossini nasca un raggio di influenza che induce i commercianti ad aprire esercizi di somministrazione, che va man mano a sfumare: più ci si allontana dalle piazze più la percezione è diversa, non ci si trova più in una zona movimentata, dedicata al loisir e alla movida, ma in una zona vuota, con attività diradate e non sempre al passo con i tempi.

E' emerso dalle interviste come un secondo problema sia il rumore notturno: molti cittadini di Borgo Ros-

sini vorrebbero che fosse istituito un coprifuoco nella zona oppure che la movida serale venisse in qualche modo limitata dal Comune di Torino. In conclusione il lavoro ha permesso di provare ad applicare la lente della gentrification a uno specifico caso studio, per meglio comprendere le dinamiche in atto. Ciò potrebbe portare un futuro più consapevole: Borgo Rossini ha bisogno che cittadini e frequentatori riescano a dialogare e che si riesca a trovare un compromesso tra zona del divertimento, quartiere bohemien e area residenziale.

La tesi ha anche il compito di avvertire sul possibile sviluppo del borgo: ci si trova ad un punto di svolta chiave per la trasformazione della zona ed è necessario andare nella giusta direzione, senza inglobare i dintorni nelle piazze nelle aree di consumo già gentrificate ma al contempo dando voce anche ai residenti di Borgo Rossini, che chiedono maggior tranquillità e servizi rivolti a loro.

7.3. Limiti e futuro della ricerca

L'indagine propone da un lato risultati visuali, attraverso carte tematiche e ri-fotografia, dall'altro risultati legati alle interviste semi-strutturate. Ciò presuppone due strade che hanno limiti differenti. Dal lato quantitativo, lo studio è stato condotto principalmente con l'utilizzo di Google Maps e Google street view.

Creare un database per raccogliere i dati, soprattutto quelli relativi alle carte tematiche, potrebbe essere un modo per incrementare e agevolare le future ricerche sul tema di Borgo Rossini e al contempo ha rappresentato un limite per lo svolgimento di tale tesi, in quanto le informazioni talvolta non erano certe o non erano aggiornate.

Differentemente, le interviste, pur essendo uno strumento di ricerca che ha permesso di estrapolare concetti chiave per i risultati dell'indagine, sono personali e nello svolgimento di esse entrano in gioco fattori imprevedibili e sempre

diversi, come il carattere dell'intervistato, le sue esperienze di vita che potrebbero averlo portato ad avere una visione pregiudicante, le tempistiche.

E' da sottolineare anche come un numero più ampio di intervistati avrebbe permesso di raccogliere più informazioni e di ricavare idee ancor più radicate nella realtà ma date le tempistiche si sono potuti intervistare solamente 9 esercenti.

Dati tali limiti, da tale tesi può nascere una prospettiva di ricerca futura, che includa più aree di ricerca e amplii la visione proposta. Per quanto riguarda le interviste, potrebbero essere incluse nel processo di ricerca qualitativo altre categorie di intervistati, ad esempio affittuari di case per studenti, frequentatori dell'area oppure residenti. A fronte di ciò l'intervista potrebbe essere affiancata da uno strumento di ricerca qualitativo più mirato, ad esempio un questionario a risposta aperta e chiusa. Per quanto riguarda la ri-fotogra-

fia potrebbero essere utilizzati strumenti maggiormente all'avanguardia per le fotografie attuali, come i droni, e un database originale per le foto del passato, più definite e più facilmente ricollegabili tra loro. Potrebbero essere utilizzate fotografie ancor più vecchie, in modo da creare un confronto a più voci, che mostrino il cambiamento in più momenti.

La questione abitativa può essere ulteriormente approfondita, attraverso l'utilizzo di strumenti immobiliari che considerino anche fattori ambientali, ad esempio una campionatura precisa e ampia dei beni immobiliari in vendita e in affitto, al fine di creare grafici e statistiche descrittive che raccontino della zona, oppure attraverso la capitalizzazione dei redditi.

La mia tesi vuole essere un punto di partenza per la realizzazione di uno studio più ampio sui possibili risvolti della gentrificazione, positivi e negativi. Torino è una città-laboratorio come sostiene Montanari (2018) ma ogni

trasformazione deve essere ponderata e deve avere un approccio sociale inclusivo: la sostenibilità deve essere declinata anche sotto la lente del sociale, in modo da creare una rete urbana partecipativa, in cui c'è spazio per tutti.

o8. Fonti

Bibliografia

- Aalbers M. B., Introduction To The Forum: From Third To Fifth-Wave Gentrification, Journal of economic and human geography, 2018.
- Allen I., The Ideology of Dense Neighborhood Redevelopment: Cultural Diversity and Transcendent Community Experience, Urban Affairs Review, vol. 15, 1980.
- Anson B., I'll fight you for it! : behind the struggle for Covent Garden, Cape, London, 1981.
- Avarello P., Ricci M., Politiche urbane: dai programmi complessi alle politiche integrate di sviluppo urbano, Roma, 2000.
- Bagnasco, A., Città in cerca di università. Le università regionali e il paradigma dello sviluppo locale, in «Stato e mercato», n. 3, 2004.
- Bailey A. J., Population geography: lifecourse matters. Progress in Human Geography 33, 2009.
- Basso S., Roveroni S., Tecnica e pianificazione urbanistica TPU, Edizioni Università di Trieste, Trieste 2012.
- Bazzoli N., Kazepov Y., La Gentrification nelle Città di Media Dimensione:

Cambiamenti Socio-Spaziali in Prospettiva Comparata. Un Confronto tra Bologna e Bristol, Tesi di dottorato, DESP, Urbino, 2016

- Bell D.; *The Coming of Post-Industrial Society: A Venture in Social Forecasting*, New York, Basic books, 1973.
- Belligni S., Ravazzi S., Salerno R., *Regime urbano e coalizione di governo a Torino*, Polis, Torino, 2009.
- Bichi R., *La conduzione delle interviste nella ricerca sociale* Carocci, Roma, 2007.
- Bolzoni M, Semi G., *La gentrification commerciale et le renouvellement urbain à Turin*, in *Le petit commerce dans la ville-monde*, L'oeil d'or, 2020.
- Bondonio P, Dansero E., Guala C., Mela A., Scamuzzi S., *Narrazioni olimpiche. L'immagine di Torino nella stampa nazionale e internazionale*, A Giochi Fatti, Carocci Editore, Roma, 2007.
- Boyer, R., *Is a Finance-led Growth Regime a Viable Alternative to Fordism? A Preliminary Analysis*, *Economy and Society* 29, 2000.
- Bragaglia F., *L'eredità dei Programmi Complessi e le nuove pratiche urbane di rigenerazione: Torino e Roma, due casi a confronto*, *Atti e rassegna tecnica della società degli ingegneri e degli architetti in torino*, anno 149 - lxx - n. 1-2-3 - dicembre 2016.
- Brizzi M., Maurizio Sabini, *La nuova Torino: atti del convegno internazionale*,

Firenze, Alinea Editrice, 2011.

- Butler T., *Gentrification and the Middle Classes*, Aldershot: Ashgate, 1997.
- Cabodi, Caruso, Mela, Pede, Rossignolo, Saccomani, *Aurora: a sud di Torino Nord*, AuroraLab, DIST, Politecnico di Torino, 2020.
- Calbet L., *Financialised rent gaps and the public interest in Berlin's housing crisis, Reflections on N. Smith's generalised gentrification, Gentrification as a Global Strategy*, 2017.
- Caruso N., Pede E. e Rossignolo C., *The Reinvention of Turin's Image*, *disP - The Planning Review*, vol. 55, 2019.
- Chatterton P., Holland R., *Theorising urban playscapes producing regulating and consuming youthful nightlife city spaces*, *Urban Studies*, 2002.
- Ciampolini T., *Indagare le nuove forme di povertà: scelte di senso*, in *Osservatorio delle Povertà e delle Risorse della Caritas diocesana di Torino*, *In precario equilibrio, vulnerabilità sociali e rischio povertà. Un'osservazione a partire dal quartiere San Salvario di Torino*, Edizioni Gruppo Abele, Torino, 2009.
- Clay P. L., *Neighborhood renewal: Middle-class resettlement and incumbent upgrading in American neighborhoods*, Lexington, Mass: Lexington Books, 1979.
- Corsico F., *Per un nuovo approccio al recupero delle aree urbane dismesse*, in: Dansero E., *Le aree urbane dismesse: un problema, una risorsa*, Working

Paper n.7, Dipartimento Interateneo Territorio DIT, 1996.

- Crivello S., Torino di notte: politiche urbane, consumo e dinamiche spaziali nel Playscape della città, pp 106-107, Archivio di studi urbani e regionali, Franco Angeli, 2009.
- Dansero E., Puttilli M., Turismo e grandi eventi. torino e le prospettive post-olimpiche: da città fabbrica a meta turistica?, Riv. Geogr. Ital. 116, pp. 00-00, 2009.
- Della Porta D., L'intervista qualitativa, Laterza edizioni, Roma-Bari, 2010.
Dottorini E., Bori S., Reflex city: la ri-fotografia come strumento di conoscenza: il caso studio di Perugia, Gangemi Editore, 2019.
- Etzkowitz, H., Leydesdorff, L., Dynamics of Innovation: From National System and "Mode" 2 to Triple Helix of University-Industry-Government Relations, in "Research Policy", 2000.
- Featherstone M., Consumer Culture and Postmodernism, SAGE Publications, 1991.
- Fields, D., Constructing a new asset class: Property-led financial accumulation after the crisis. Economic Geography, vol. 94, 2018.
- Fields D., Automated landlord: Digital technologies and post-crisis financial accumulation, Environment and Planning A: Economy and Space, 2019.
- Florida R., The Rise of the Creative Class: And How It's Transforming Work,

- Leisure, Community and Everyday Life, New York: Basic Books, 2002.

- Fontana, A., Frey, J., The interview: From structured questions to negotiated text. In N. K. Denzin, & Y. S. Lincoln (Eds.), Handbook of qualitative research, Sage, 2000.

- Freeman, L., There Goes the 'Hood: Views of Gentrification From the Ground Up. Philadelphia, Temple University Press, 2006.

- Glass R., London: Aspects of Change, pp. 22-23, London, MacGibbon & Kee, 1964.

- Goodman, L. A., Snowball sampling, Annals of Mathematical Statistics, 1961.

- Gotham, K.F., The Secondary Circuit of Capital Reconsidered: Globalization and the US Real Estate Sector. American Journal of Sociology 112, 2006.

- Governa F., Rossignolo C., Saccomanni S., Turin: Urban regeneration in a post-industrial city, in Journal of Urban Regeneration and Renewal, Vol. 3, 2009.

- Guala F., The Philosophy of Social Science: Metaphysical and Empirical, Philosophy Compass, vol. 2(6), 2007.

- Guazzo C., Un quartiere che cambia: abitare e resistere nella San Salvario della movida, Università degli Studi di Torino, 2014.

- Guercio S., Robiglio M., Toussaint I., Periferie partecipate: cinque casi di ri-

qualificazione urbana a Torino (Italia), *Ciudades: Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid* n°. 8, 2004.

- Guarini, E. e Preite, D., *Analisi dell'informativa di bilancio degli enti locali: la comparazione dei bilanci delle grandi città italiane*, Milano, Bocconi, 2006.
- Guironnet, A., Attuyer, K., & Halbert, L. (2016). Building cities on financial assets: The financialisation of property markets and its implications for city governments in the Paris city-region, *Urban Studies*, vol. 53, 2016.
- Hackworth J., *Postrecession Gentrification in New York City*, Sage Journal, 2002.
- Hackworth J., Smith N., *The Changing state of gentrification*, Royal Dutch Geographical Society KNAG, Maggio 2000.
- Haying, C.H., *Civic Élites: Civic Institutions, and the Urban Growth Dynamic*, PhD dissertation, Department of Political Science, University of North Carolina at Chapel Hill, 1995.
- Hamnett C., Williams P., *Social Change in London: A Study of Gentrification*, *The London Journal: A Review of Metropolitan Society Past and Present*, volume 6, 1980.
- Harvey D.; *The right to the city*, *Ijurr* vol. 27, 2003.
- Hubbard P., *Geographies of studentification and purpose-built student accommodation: leading separate lives?* *Environment and Planning A* 41, 2009.

Jackson, J. L., *Real Black: Adventures in Racial Sincerity*. Chicago: University of Chicago Press, in Keegan, P. 2000. "Who Owns Harlem?" Inc. magazine, 2005.

- Ley D., *Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment*, *Annals of the Association of American Geographers*, Vol.76, Oxford, UK: Taylor & Francis Group, 1986.
- Ley D., *The new middle class and the remaking of the central city*, Oxford, Oxford University Press, 1996.
- Lees L., Slater T., Wyly E., *Gentrification*, London, Routledge, 2008.
- Lloyd, R., Clark, T.N., *The City as an Entertainment Machine*, in *Research in Urban Sociology: Critical Perspectives on Urban Redevelopment*, 2001
- Mantini P., *Manuale di diritto urbanistico*, Giuffrè editore, 2013.
- Marcuse P., Madden D., *In defense of housing: The politics of crisis*, Verso Books, 2016.
- Marvin G., Davis R., *Turismo e Città d'Arte. Quali costi sociali a Venezia?*, Atti della conferenza "Turismo e Città d'Arte", Venezia 2007.
- McLeod G., *The Past is a Different Time Zone: notes on rephotography, place and time*, *GIS journal*, vol. 4., Department of Global and Interdisciplinary Studies, Hosei University, 2018

- Mendes L., Gentrificação turística em Lisboa: neoliberalismo, financeirização e urbanismo austeritário em tempos de pós-crise capitalista 2008-2009, *Cadernos Metrópole*, vol. 39: 479-512, 2017.
- Merrifield, A., The Canary Wharf debacle: from 'TINA'—there is no alternative—to 'THEMBA'—there must be an alternative. *Environment and Planning A*, vol. 25, 1993.
- Miró S. V., *Cos'è la gentrificazione e perché il turismo ne ha bisogno?*, Tot Inclos, 2016.
- Molotch, H., The City as a Growth Machine: toward a Political Economy of Place, in *American Journal of Sociology*, n. 2, 1976.
- Molotch, H. e Logan, J., *Urban Fortunes: The Political Economy of Place*, Los Angeles, University of California Press, 1987.
- Montanari G., Torino può ancora essere un laboratorio, *Il Giornale dell'Architettura*, 2018.
-
- Muselaers M., *Touristifying Mouraria*, University Utrecht, Utrecht, 2017.
- Paccoud A., Buy-to-let gentrification: Extending social change through tenure shifts, *Sage Journal*, 2016.
- Peck, J., *Austerity Urbanism: American Cities under Extreme Economy*, City, 16, 2012.

- Pola A. P., Magrin A., Torino 1987-1995 un palinsesto per la modificazione, La triennale di Milano, Settembre 2015.
- Peano A., Torino ieri, oggi, domani: una visione di sintesi, Macramè 1, 2007.
- Radicioni R., Torino invisibile, Firenze, Alinea Editrice, 2009.
- Ricolfi L, La ricerca qualitativa, Carocci Editore, 1997.
- Rieger J. H., Rephotography for documenting social change, SAGE handbook of visual research methods, 2011.
- Rose D., Rethinking gentrification: beyond the uneven development of Marxist urban theory. Environment and Planning D: Society and Space, 1984.
- Sage J., Smith D., Hubbard P., New-build Studentification: A Panacea for Balanced Communities?, Urban Studies, Ottobre 2012.
- Salerno G. M., Per una critica dell'economia turistica. Venezia tra museificazione e mercificazione, Quodlibet, 2020.
- Sampaio J. C. R., Gentrification: is it possible to avoid it?, City & Time 3, 2007.
- Scamuzzi S., Ragioni di fiducia e interesse, bisogni di informazione a Torino e nelle valli olimpiche: cause e tipologie, in Segre A., Scamuzzi S. (a cura di), op. cit., pp. 77-83, 2004.
- Scandurra G., Cosa sarà della Bolognina? Territori in trasformazione, FrancoAngeli, 2016.

- Semi G., Il quartiere che (si) distingue - Un caso di «gentrification» a Torino, pp. 84-85, Studi Culturali, anno I, n. 1, Giugno 2004.

- Semi G., Gentrification. Tutte le città come Disneyland?, Bologna, Il Mulino, 2015.

- Semi G., Tonetta M., Marginal hosts: Short-term rental suppliers in Turin, Italy, EPA: Economy and Space, 2020.

- Schumpeter J., Capitalismo, socialismo e democrazia, Etas, 2001.
Sequera J., Nofre J., Shaken, not stirred: New debates on touristification and the limits of gentrification, City - Analysis of Urban Change, Theory, Action, 2018.

- Silverman K., The Miracle of Analogy or The History of Photography Part 1, Stanford University Press, 2015

- Smith D., Studentification: The gentrification factory, in R. Atkinson and G. Bridge, "Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism", Routledge, London, pp. 72-89., 2005.

- Smith D.P., Holt L., Studentification and 'apprentice' gentrifiers within Britain's provincial towns and cities: extending the meaning of gentrification. Environment and Planning, vol. 39, 2007.

- Smith D., Hubbard P., The Rapidity of Studentification and Population Change: There Goes the (Student)hood, Joanna Sage, 2011.

- Smith D., Hubbard P., *The Diverse Geographies of Studentification: Living alongside people not like us*, Joanna Sage, 2012.
- Smith J. A., Jarman M., Osborn M., *Doing Interpretative Phenomenological Analysis*, in Murray, M. and Chamberlain, K., Eds., *Qualitative Health Psychology: Theories and Methods*, Sage, London, 1999.
- Smith, Williams, *The Rent gap hypothesis: Changes in Rents and Values in an Inner city Neighborhood Source*, 2006.
- Smith N., *Gentrification and Uneven Development*, in *Economic Geography*, Taylor & Francis, 1982.
- Smith N., *Gentrification of the City*, Oxfordshire, New York, 1986.
- Spilling O., *The entrepreneurial system: On entrepreneurship in the context of a mega-event*, *Journal of Business Research*, vol. 36, 1996.
- Tulumello S., *L'urbano in trasformazione: alcune cautele concettuali per l'uso della gentrificazione nel sud Europa*, *Etnografie del contemporaneo*, Anno III, n.3, 2020.
- UNWTO, *Overtourism? Understanding and Managing Urban Tourism Growth beyond Perceptions*, 2018.
- Van der Borg J., *Tourism and Urban Development. The impact of tourism on urban development: towards a theory of urban tourism, and its application to*

the case of Venice, Italy, Rotterdam, 1991.

- Van Loon J., Aalbers M.; How Real Estate Became 'Just Another Asset Class': The Financialization of the Investment Strategies of Dutch Institutional Investors, KU Leuven / University of Leuven, Department of Geography and Tourism, 1993.
- Vitale Brovarone E., Trasformazioni, in Futuro rinviato. XX Rapporto Giorgio Rota su Torino, Politecnico di Torino, 2019.
- Willig C., Stainton-Rogers W., The SAGE Handbook of Qualitative Research in Psychology, Sage Publications, 2008.
- Zukin S., New Retail Capital and Neighborhood Change: Boutiques and Gentrification in New York City, City and Community, 2009.
- Zukin S., Reconstructing the authenticity of place, Theory and Society, 2011.

Sitografia:

- <http://www.comune.torino.it/comitatoparcodora/>
- <http://www.comune.torino.it/torinoplus/trasformazioneinnovazione/trasformazioni/spinacentrale/index.shtml>
- <https://ilgiornaledellarchitettura.com/2018/03/06/guido-montanari-torino-puo-ancora-essere-un-laboratorio/>

- <https://www.museotorino.it/site/exhibitions/history/level/6>
- <http://www.comune.torino.it/decentr/>
- <http://www.immobiliare.it>
- <https://www.klettandwolfe.com/>
- <https://servizi.regione.piemonte.it/catalogo/osservatorio-turistico-della-regione-piemonte>
- <http://www.comune.torino.it/statistica/>
- <https://www.google.com/maps>

Appendice I

In questa appendice viene riportata la struttura dell'intervista per intero ed una classificazione degli esercenti intervistati, che aiuterà a comprendere meglio il loro punto di vista nel capitolo 6.

Inquadramento:

1. Mi piacerebbe che mi dicesse qualcosa in più del suo locale/esercizio commerciale (descrive che cosa tratta/per chi), mi raccontasse come è arrivato ad aprire questo locale e come mai si trova proprio qui.

2. Si ricorda che tipo di attività ci fosse in questo locale prima della sua? Sa come mai il precedente negozio non si trova più qui? Sa se l'attività precedente ha cambiato indirizzo o ha chiuso definitivamente? ha acquistato i muri del negozio o è in affitto? in entrambi i casi il precedente proprietario/attuale proprietario è chi aveva qui l'attività prima? In caso contrario e se non è lei, sa qualcosa in più sull'attuale proprietario?
3. Lei vive nel quartiere o ci ha vissuto in passato? Se no, ha mai pensato di trasferirci? se sì, come mai se n'è andato?
4. Le piace vivere/lavorare nel quartiere? Vorrebbe che qualcosa nel quartiere fosse diverso/cambiasse. Che cosa pensa potrebbe succedere in futuro nel quartiere?
5. Lei pensa di mantenere la sua attività in questo quartiere o pianifica di spostarsi? Perché?

Quartiere:

6. Potrebbe descrivermi il quartiere in cui si trova il suo locale e le persone che vede abitualmente?
7. C'è un segmento di popolazione che le sembra caratterizzare maggiormente il quartiere? Le sembra cambiato nel tempo?
8. Mi sembra che questo pezzo di città sia cambiato e stia cambiando

intensamente negli ultimi anni. Cosa ne pensa? Se dovesse immaginare un momento in cui è iniziato questo processo, quando lo metterebbe? In relazione a che cosa/quale dinamica. Quali sono, secondo lei, i punti d'interesse e di riferimento principali del quartiere? Quali erano in passato?

9. Cosa sta concretamente cambiando secondo lei? (es. negozi ristrutturati o nuovi, rinnovamento arredo urbano etc.) (sia da un punto di vista materiale che da un punto di vista di uso dello spazio e di persone presenti)
10. Ad esempio, la Nuvola Lavazza (ma anche CLE, IAAD, etc.) secondo lei, che implicazioni hanno avuto per l'area?
11. Ha mai sentito parlare di Airbnb? Che impatti pensa che stia avendo/abbia avuto sul quartiere?
12. Continuando il nostro discorso sulle trasformazioni, secondo lei, potrebbero comportare a dei cambi in termini di persone che risiedono nel quartiere? da cosa potrebbero essere attratte - o, al contrario, da cosa potrebbero essere spinte ad allontanarsi (residenzialità+frequentazione/commercio). ha qualche esempio in mente/conosce qualcuno?

Locale:

13. Parlando del suo locale invece, vorrei chiederle se lei ne è proprietario o se l'immobile è in affitto. Se è in affitto, il suo contratto è stato variato ultimamente? Ha riscontrato un innalzamento del prezzo? è a conoscenza di altri esercenti che hanno vissuto/stanno vivendo un incremento di prezzo? Oltre

che nell'affitto, ci sono altri incrementi che le sono saltati all'occhio?

14. Lei ha variato i prezzi nel suo locale? ha visto anche altri esercenti farlo?
15. Ha fatto dei cambiamenti/modifiche recenti nel suo locale? Di che tipo?
Come mai?
16. Qual è il cliente tipo che aveva in mente quando ha aperto?
17. E qual è invece il cliente tipo/principale che ha oggi? Le due figure corrispondono?
18. Guardando il quartiere oggi, rispetto ad alcuni anni fa, mi pare che abbia subito diverse azioni di riqualificazioni, come la presenza del centro Lavazza, nuovi locali, il polo universitario IAAD, ect; lei crede che questi "nuovi luoghi" abbiano avuto rilevanza nella tipologia di clientela e nell'affluenza di persone che il suo locale ha?

8.1. Classificazione esercenti intervistati |

Fonte: rielaborazione interviste, Maggio 2022

Esercizio	Tipologia di esercizio	Anno di apertura	Posizione del locale	Affitto/proprietà	Vive nel quartiere?
1	Somministrazione	2021	Piazze	Affitto	No
2	Somministrazione	2014	Piazze	Affitto	No
3	Somministrazione	2015	Piazze	Affitto	No
4	Commercio alimentare/ Somministrazione	1980	Piazze	Proprietà	No
5	Somministrazione	1997	Piazze	Affitto	No
6	Somministrazione	2020	Dintorni piazze	Affitto	Si
7	Commercio alimentare/ Somministrazione	2013	Dintorni piazze	Proprietà	No
8	Commercio alimentare/ Somministrazione	1959	Dintorni piazze	Affitto	Si
9	Commercio	2014	Piazze	Proprietà	No

Ringraziamenti

Grazie,

Prima di tutto vorrei ringraziare i miei relatori, Giancarlo Cotella e Magda Bolzoni, per avermi supportata, per avermi permesso di approfondire un argomento di grande fascino, guidandomi e aiutandomi sempre. Un grazie di cuore a tutti gli esercenti di Borgo Rossini che si sono prestati alla mia ricerca, per la gentilezza, la disponibilità e per avermi raccontato le proprie storie.

Nello scrivere queste ultime pagine, mi sento in dovere di riconoscere quanto questo ultimo lavoro universitario rappresenti per me, non solo la conclusione di un percorso di studi, ma anche la fine di un'epoca, un punto e virgola nella mia vita. Per questo voglio ringraziare coloro che ci

sono stati dall'inizio sino a qui, parti imprescindibili del mio essere Ilaria.

In particolare rivolgo un pensiero a mia mamma, Antonella, per essere sempre in prima linea nell'aiutarmi, per la pazienza e per la grande bontà; a mio padre, Pasquale, per avermi insegnato a sognare, per la musica e per aver dato una colonna sonora alla mia vita; a mio fratello, Roby, per le chiacchierate, il continuo confronto e per quelle cose che fanno ridere solo noi. Grazie a tutta la mia restante famiglia, in particolare a mio zio Pasquale, per saper sempre come alleggerire l'atmosfera, a mia nonna, Domenica, per le storie e i proverbi, e a mio nonno, Giuseppe, per essersi preso cura di me. Grazie a zia Mary, a Donatella, ai miei nonni calabresi e a tutti gli altri.

In secondo luogo, non per importan-

za, un grazie a tutte le persone che sento parte di una mia seconda famiglia, in particolare ringrazio Gio, perchè ad ogni mia nuova idea mi risponde sempre "perchè no?", per farmi sentire sempre a casa, perchè basta poco per essere felici; Giulia, per i continui stimoli, per i lunghi discorsi, per farmi vedere ogni volta appena un po' oltre il velo di Maya. Grazie ad Adele, per il supporto, l'incoraggiamento e per essere ancora oggi la mia double L e a Claudia, per le elementari, perchè siamo cresciute ma in fondo non così tanto.

Grazie a tutti gli altri e a tutto il resto, per le birre al vecchio Gipson o dovunque ci porti Gian, per le serate giochi da tavolo, per i pomeriggi passati a suonare e cantare con l'ukulele. Grazie a Carlotta, per avermi accolta in studio e avermi permesso di entrare in un mondo nuovo, grazie a tutte le persone che ho incontrato durante il mio percorso ad architettura, per avermi, ognuno in modo diverso,

arricchito, grazie a Marco e a Palmira, colei che, prima di chiunque altro, mi ha fatto amare la conoscenza.

Infine, grazie a Lapis, la mia dolcissima gatta, per avermi fatto compagnia durante le mie serate al computer.

Ahinama