

Gentrification: l'altra faccia della rigenerazione urbana

Sergio Pasquinelli, | 30 maggio 2022

Gentrificazione è la “trasformazione di un quartiere popolare in zona abitativa di pregio, con conseguente cambiamento della composizione sociale e dei prezzi delle abitazioni” (definizione di Google).

Dopo due anni e mezzo di pandemia, di narrazioni sulle cose belle e positive che questa avrebbe portato, scopriamo i rovesci della medaglia. Dinamiche già in atto prima, che sembrano avere messo l'acceleratore. Uno di questi rovesci è proprio la **gentrificazione di paesi, quartieri, intere città italiane**.

Quali effetti ha sull'abitare e il piccolo commercio locale la speculazione immobiliare legata ai processi del turismo e della rigenerazione urbana?

“Il turismo è ripartito – afferma [Sarah Gainsforth](#) – e le conseguenze in termini di accesso alla casa sono drammatiche. Prima della pandemia a Roma il 17% dello stock di case ad uso residenziale disponibili era su Airbnb, il 22% a Venezia, il 30% a Bologna e a Firenze. Molti di questi appartamenti sono sottratti al mercato degli affitti ad uso residenziale e nemmeno la pandemia, che sembrava dover introdurre una discontinuità senza precedenti, ha invertito questo trend, in piena risalita con il ritorno dei flussi turistici”.

Può darsi che le piattaforme abbiano salvato borghi dimenticati e marginali ma, come afferma [Giuseppe Imbrogno](#), “per il piccolo proprietario senza reddito è forte la tentazione di **mettere a valore, massimizzandolo, l'unico patrimonio disponibile**, ma è chiaro che questo significa pezzi e pezzi di città sottratti alla disponibilità di affitti lunghi, aumento di affitti e prezzi al metro quadro, città sempre meno adatte a chi ci risiede e trasformate in piattaforme alberghiere”.

La dinamica è trasversale, investe grandi e piccoli centri come **Pietrasanta, provincia di Lucca**, soprannominata la “cena-town” della Versilia. Un paese la cui amministrazione comunale ha scientemente e per anni puntato a trasformare in attrazione turistica, anche artisticamente di livello con decine di gallerie d'arte, ma così estromettendo completamente una antica trama di piccoli negozi, osterie alla buona, botteghe.

E poi abbiamo il caso di intere metropoli come **Milano, una città non più per il ceto medio**, come hanno bene argomentato Flavio Bini e Raffaele Ricciardi su “La Repubblica” del 16 maggio: “la prima vittima della trappola tra inflazione galoppante e stipendi congelati rischia di essere il ceto medio”. In una città dove i prezzi delle abitazioni hanno raggiunto livelli record, con affitti che costano in media 20 euro al metro quadro, contro gli 11 della media nazionale.

Sono molti i fattori che concorrono a far diventare la casa un bene di lusso, complice un'inflazione che sta facendo schizzare il costo dei mutui. Una spirale che può innescarsi in un grande centro così come in un paese di ventimila anime. A Milano, l'amministrazione Sala ha pianificato **ottomila nuovi alloggi in housing sociale**. Molti di più delle amministrazioni precedenti, ma ancora una goccia nel mare di cui è legittimo chiedersi il senso, rispetto a dinamiche che ci investono frontalmente e che hanno tutt'altre dimensioni. O non piuttosto, ed è amaro dirlo, un pannicello superato, per un mercato che segue potentemente sue regole, suoi interessi, suoi percorsi.

La casa si è aggiunta all'insieme dei fattori generativi di grandi diseguaglianze. Tema complesso, esposto a molti fattori

diversi, anche ambivalenti. Così progetti di “rigenerazione urbana” (CityLife a Milano, San Salvario a Torino, ma anche alcuni micro dispositivi del cosiddetto “urbanismo tattico”), anziché riaprire all'uso per includere, generano nuove disparità nel (accresciuto) valore del territorio e nelle possibilità di accedervi, di viverci. **Occorre allora uno sforzo di policy** che vada nella direzione di governare le trasformazioni urbane in senso inclusivo, e il fenomeno delle locazioni, in modo particolare, con attenzione a tutelare - e mediare - tutti gli attori coinvolti: proprietari e locatari, ciascuno con i suoi interessi e i suoi obiettivi.