

Geografia urbana

Maurizio Memoli
Corso di Laurea in Scienze dell'Architettura
Università di Cagliari

8 – Gentrificazione

Il termine **gentrification**, utilizzato per la prima volta alla fine degli anni Sessanta per rappresentare le trasformazioni materiali, sociali e simboliche che avvenivano del centro di Londra, è ormai acquisito nella letteratura delle discipline scientifiche che si occupano di questioni urbane ma anche ampiamente diffuso in una pubblicistica più ampia.

Il contributo principale si deve a un modello spaziale del ciclo di vita delle unità immobiliari, ispirato **alla teoria del divario di rendita (Rent Gap) di Neil Smith (1979)**.

L'introduzione della parola **Gentrification** nel linguaggio comune segna, oltre al processo di assuefazione linguistica all'inglese in molte lingue, la diffusione del fenomeno cui ormai tutti (o quasi tutti) i cittadini delle città europee e nordamericane sono abituati.

per **Gentrification** si intende quel **processo di riqualificazione e rigenerazione urbana e urbanistica delle città e dell'immissione di nuovi abitanti** (più colti e più ricchi dei precedenti) che **esprimono nuovi usi dello spazio e stili di vita più innovativi attirando nuove categorie di commercio** (e essendone a loro volta attratti).

Si tratta di un fenomeno complesso (quanto ormai comune) cui fa da corollario una contestuale impennata dei **prezzi degli immobili e del consumo**.

E' una trasformazione che colpisce il centro urbano (o sue parti) e che è ormai diffusa anche nelle città medie e piccole, periferiche e marginali europee e nord-americane estesa anche ad altri continenti (latinoamericano ad esempio).

cause della gentrification

A partire da Ricardo e Von Thünen, Christaller.... **l'economia urbana ha considerato la rendita fondiaria generata sostanzialmente dalla domanda di accessibilità.**

La prossimità al centro urbano, massimizzando il "valore di posizione" (Marshall, 1961) e minimizzando i costi di trasporto (Alonso, 1964), rappresenterebbe un vantaggio certo in grado di garantire la stabilità o crescita dei valori immobiliari nel tempo.

Si da per acquisito che la rendita misuri la domanda di **abitanti** e di **attività** che si avvantaggino della **prossimità**, condizione necessaria e sufficiente a determinarne il valore.

questa teoria **classica** non spiega

- la presenza di quartieri deteriorati in aree centrali della città (Hoyt, 1933),
- le fluttuazioni di valori della rendita in termini comparativi tra le varie parti della città aventi la stessa distanza dal centro.

Le lente modificazioni della qualità fisica del costruito e i conseguenti ricambi di popolazione nei vari quartieri urbani, risultano sfasate nel tempo e di segno contrastante nello spazio.

da: https://aisre.it/images/old_papers/322-Diappi.pdf

come un «ciclo di vita» dello spazio urbano

in tutte le aree centrali si evidenziano **quartieri fortemente degradati sia da un punto di vista sociale che economico/ambientale.**

gli **edifici obsolescenti** accolgono abitanti sempre più poveri e marginali;
i **servizi commerciali** chiudono o si spostano;
i **luoghi pubblici** (il verde, i servizi sociali e gli spazi aperti) entrano in una fase di crescente incuria ed abbandono per effetto degli elevati livelli di criminalità e vandalismo.

Dopo un certo tempo però possono manifestarsi gradualmente **segni di miglioramento**: improvvisamente obsoleti volumi produttivi si trasformano in originali spazi per attività innovative, studi di artisti ed architetti, laboratori fotografici, moda, gallerie d'arte.

A poco a poco si moltiplicano le ristrutturazioni di alloggi ed edifici e le riconversioni di spazi tecnici e aree industriali.

La crescente **qualità edilizia e urbana avvia un ricambio demografico** attraendo **popolazione più giovane**, acculturata ed affluente in grado di pagare prezzi in continua crescita.

Il fenomeno non si manifesta sporadicamente a **livello del singolo edificio o del singolo isolato**, ma piuttosto riguarda **interi quartieri urbani**: una dimensione intermedia che potremmo definire **"di vicinato"**.

Tutto il processo sembra l'esito dell'interazione di tante decisioni individuali che si influenzano reciprocamente all'interno di in un certo "intorno" spaziale.

Sia pure con le dovute differenze e in norme locali, ogni area urbana può (o forse ormai deve) vantare **un grande, medio, piccolo o piccolissimo spazio "gentrificato"**, un nucleo centrale nel quale l'architettura, lo stile degli abitanti, la tipologia dei commerci, l'uso dello spazio, la percezione che ne hanno i residenti e i visitatori non siano più che ispirati agli stessi luoghi già **"gentrificati"** nelle città più note, più grandi, globali.

due ipotesi principali sulla "Gentrification " urbana

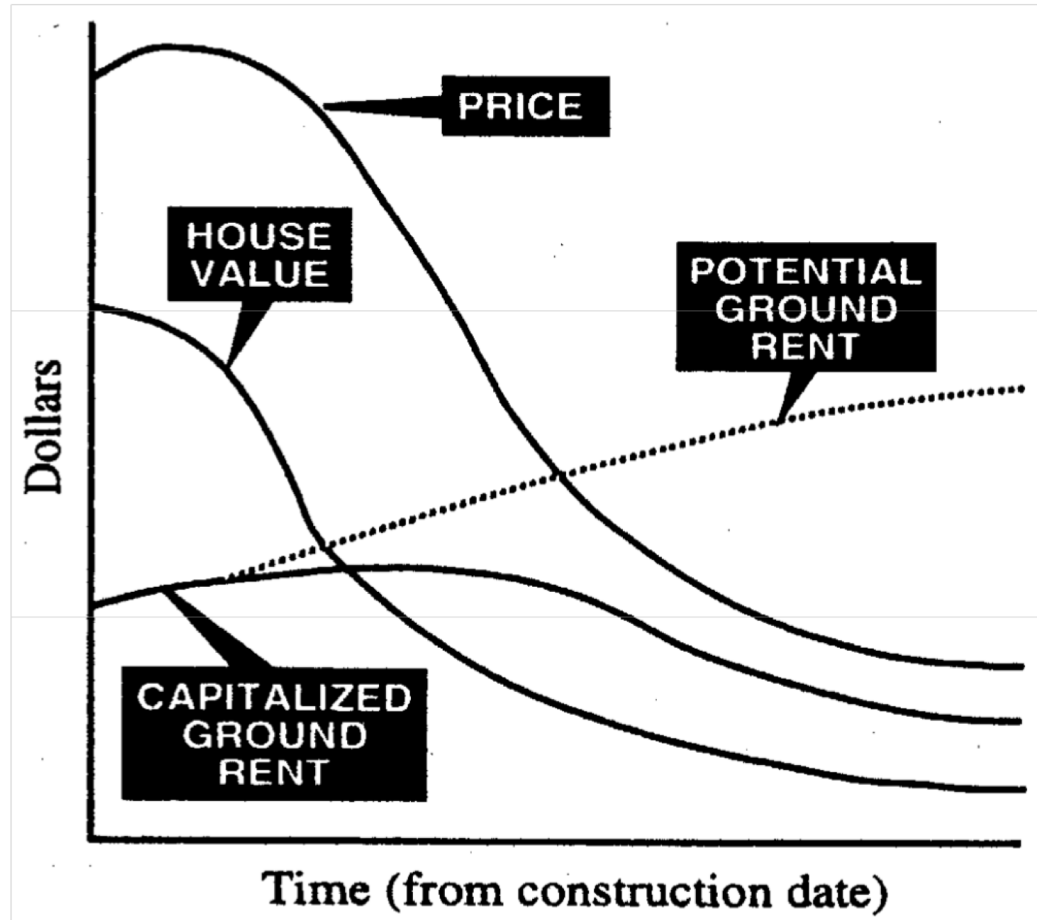
- a) **fenomenologica**. la **G**. è una **condizione** spiegabile in termini di domanda e di preferenze di utenti che optano per il ritorno alla città dopo un deludente trascorso di vita nel peri-urbano, o nei quartieri moderni (seconde generazioni)
- b) **economica**. la **G** segue la logica di offerta secondo cui sono i capitali investiti nelle aree degradate ad innescare il processo sulla base del divario crescente tra rendita attuale, deprezzata dal degrado, e **rendita potenziale** che si potrebbe realizzare dopo l'intervento.
Sia il processo di degrado che di rinnovo sono esito di un comportamento imitativo collettivo che deprime gli investimenti di manutenzione in fase discendente e li catalizza in fase di riqualificazione e Gentrification.

due posizioni

da una parte gli studi di matrice sociologica prevalentemente (Ley, 1996 e 1987; Lipton, 1977) ritengono che si tratti di un **fenomeno culturale** guidato dalla **domanda**: il ritorno della middle-high class dalle graziose, ma isolate ville delle aree residenziali suburbane alla vivace e varia vita di città

i sostenitori del meccanismo di offerta (Smith ed altri) afferma invece che sono i **capitali** che, in opportune condizioni, possono trovare conveniente **investire nei quartieri degradati della città** e promuovere un'offerta di abitazioni e qualità urbana tali da determinare il ricambio di popolazione verso l'alto della scala sociale

Il ciclo di vita dell'edificio, connotato da una fase iniziale di costruzione, da una successiva di uso e regime di manutenzione, quindi di degrado, viene riavviato con interventi di rinnovo per **effetto del divario che si viene a creare tra la rendita attesa e la rendita attuale**, cioè tra **rendita capitalizzata e rendita potenziale**.



Il ciclo di deprezzamento della rendita “di vicinato” e la formazione del Rent Gap (Smith, 1979)

https://aisre.it/images/old_papers/322-Diappi.pdf

in sintesi, la Rent Gap Theory (RGT): in 4 stadi

Nel primo stadio dopo la "nuova costruzione e primo ciclo d'uso":

possibili fonti di deprezzamento: miglioramento delle tecnologie costruttive, obsolescenza estetica e funzionale, logoramento da uso quotidiano.

La scala d'analisi è l'individuo, proprietario o affittuario, e la singola unità immobiliare.

L'eventuale insufficiente disponibilità di capitale per la manutenzione ordinaria e straordinaria porta al deprezzamento degli immobili.

In questa condizione di modesto degrado **si avvia il secondo ciclo "da proprietari occupanti a locatori"** in cui gli abitanti di alloggi in proprietà, se poco propensi ad investire e per proteggere i propri capitali, **possono decidere di vendere o affittare** l'alloggio ad altri.

In regime di affitto le logiche di investimento per manutenzione cambiano, divenendo convenienti gli investimenti solo **se hanno un ritorno sui canoni d'affitto.**

Ma poiché la rendita dell'immobile è **influenzata dalle condizioni degli edifici circostanti** si produce generalmente una diffusa **sotto manutenzione** che a questo punto si traduce in un degrado non puntuale del singolo edificio, **ma del quartiere circostante (rendita di vicinato)**

terzo ciclo

- processo di **Crescente degrado**, di disinvestimenti a favore di aree meno rischiose e più redditizie, e di filtraggio verso il basso della popolazione;
- crollano **rendita capitalizzata e valore della casa** producendo ulteriori diminuzioni del prezzo di vendita.
- **vandalismo e criminalità** accelerano il degrado e diventano un problema, particolarmente se vi sono alloggi temporaneamente non occupati.

quarto ciclo

nell'ultimo ciclo la situazione **può collassare al punto da produrre l'abbandono degli immobili.**

Il crollo della rendita produce una condizione economica ottimale per l'interesse razionale del mercato: **la rivalutazione dell'area attraverso investimenti induce Gentrification.**

La spiegazione del processo è basata sulla RGT la cui formulazione si basa su due distinte fondamentali accezioni di rendita: **la rendita capitalizzata e la rendita potenziale.**

rent gap corrisponde : *"a reduction from the surplus value over and above the cost-price by producers on the site"* (Smith, 1979, p.543). **a una riduzione del plusvalore al di là del prezzo di costo pagato dai produttori sul sito (proprietari, investitori, etc.).**

La rendita capitalizzata è: *"the actual quantity of ground rent that is appropriated by the land owner, given the present land use"*. **La quantità effettiva di canone di locazione del suolo che è stanziata dal proprietario del terreno, tenuto conto dell'attuale uso del suolo.**

La rendita potenziale invece rappresenta, *"the amount (of rent) that could be capitalised under the land's highest and best use"*. **L'importo della rendita che potrebbe essere capitalizzato in base all'utilizzo migliore e più vantaggioso del suolo.**

https://aisre.it/images/old_papers/322-Diappi.pdf

Quando una porzione immobiliare è stata appena edificata o ristrutturata, rendita capitalizzata e rendita potenziale si equivalgono.

Nel tempo però l'unità immobiliare che si degrada fisicamente o si rende obsoleta fa declinare la rendita capitalizzata, mentre la rendita potenziale, essendo correlata ai crescenti investimenti nella città nel complesso, continua a crescere.

Si viene così a creare un crescente divario tra rendita potenziale e rendita capitalizzata (il Rent Gap), che rende conveniente la riqualificazione degli edifici con l'immissione di nuovi capitali.

***Teoria Rent-gap* descrive la disparità tra "la rendita fondiaria (prezzo del terreno) effettivo capitalizzato di un appezzamento di terreno dato il suo uso attuale, e il potenziale di rendita fondiaria che potrebbero essere raccolte sotto un uso 'maggior e migliore'.** "

Gli attori di questa dinamica :

- **Proprietario/occupante** ha tutto l'interesse ad investire nell'alloggio in cui vive. Ma, se il contesto comincia a degradarsi, per salvare i propri capitali e continuare a vivere in un ambiente urbano gradevole, può decidere di vendere l'alloggio o portarlo sul mercato dell'affitto, spostandosi in altra zona.
- **Il locatore (Proprietario che affitta)** valuta se investire in manutenzione ordinaria o straordinaria confrontando l'investimento con l'incremento di rendita capitalizzata che potrebbe scaturirne. Il criterio di scelta è basato sul confronto del divario tra rendita attuale e rendita attesa e i costi di ristrutturazione. La rendita attesa coincide però, come detto precedentemente, con la rendita di vicinato. Se la differenza è positiva il proprietario interverrà, altrimenti l'unità immobiliare continuerà a degradare.
- **L'occupante/affittuario** è connotato dall'appartenenza ad una fascia di reddito e quindi da un intervallo di valori di canone d'affitto che è disposto a spendere; se il canone, determinato dalla rendita capitalizzata, sale o scende oltre i valori limite in funzione della variazione di stato dell'unità immobiliare, il locatario si trasferirà in un altro alloggio.

- **L'investitore** valuta i propri investimenti sulla base di una conoscenza allargata almeno a scala metropolitana, decide dove intervenire sulla base del divario locale (Rent Gap) tra rendita attuale e rendita potenziale.

La quantità di investimenti disponibili ad ogni tempo t non è illimitata, ma precisamente definita. Si intende così tener conto implicitamente del livello di liquidità del mercato in rapporto a condizioni **macro economiche** (es: **convenienza rispetto agli investimenti in beni mobili**) o delle **politiche di credito bancarie** (**mutui, interessi bancari**). L'investimento in un singolo vicinato deve essere superiore ad una soglia minima, in quanto solo l'intervento di scala può innalzare la rendita potenziale;

- **L'unità immobiliare** è connotata da una localizzazione nello spazio urbano e da un proprio stato di degrado che si traduce in rendita capitalizzata attuale. In assenza di interventi, essa degrada con un tasso costante.

Quando vengono effettuate opere di ristrutturazione la sua rendita sale alla rendita di vicinato. Se invece intervengono gli investitori e quindi l'unità immobiliare si rinnova totalmente e la sua rendita capitalizzata coinciderà con la rendita potenziale.

**come visto, non conta solo un edificio, o un terreno,
ma conta il contesto urbano o, meglio, può contare**

un alloggio degradato, ma inserito in un contesto di buona qualità, diviene un investimento favorevole in quanto la sua rendita capitalizzata attesa è innalzata dal contesto.

Si verifica quindi una sorta di processo imitativo a livello locale che porta a dinamiche complesse,

Negli ultimi 60 anni nonostante la distanza fisica tra di loro e delle ancor più grandi differenze storiche, geografiche, economiche, sociali, culturali etc..., **le capitali (prima) e le grandi città (poi) europee e nordamericane** sono state marcate dal destino simile di vedere i loro quartieri centrali invasi da un processo di imborghesimento e rinnovamento senza precedenti.

Una osmosi che si produce in virtù di molti elementi contestuali ma che pure è possibile ricondurre a pochi tratti essenziali:

- **la struttura del mercato immobiliare che incrocia i comportamenti degli attori privati** (promotori immobiliari ma anche singole famiglie)
- **e di quelli pubblici** (la politica urbana di molti stati e di molti comuni).

dunque: **il ruolo della politica e a quello delle città** in quanto moltiplicatori della crescita economica

Sia la prima sia le seconde, comprenderanno quanto le **connessioni tra il mercato e i poteri pubblici siano inevitabili in tutti i contesti** perché associati in sistemi di **interessi e di procedure** di (dubbia) **democraticità** e di **produzione di effetti di ingiustizia sociale e spaziale**.

I processi di **gentrification** (questo soprattutto a partire dagli anni Novanta) non scaturiscono **dal funzionamento autarchico del mercato immobiliare**, ma sono sempre spinti da piani perlopiù **"strategici" di rigenerazione** assunti dalla **politica nazionale e locale** ma ben concepiti anche in sede di grandi **organismi internazionali**.

La rapidissima **riduzione** della presenza dello Stato sulla scena economica e **"l'imprenditorializzazione"** del governo urbano sono fattori che spingono il bene collettivo (materiale o immateriale che sia) verso la **"religione della crescita"** che diviene prioritario (se non unico) interesse comune.

passaggio dai **modelli del governo (government)** della città e del territorio ai **modelli della governance urbana** e territoriale.

Mentre il termine *governo* indica il potere dello Stato, organizzato in agenzie settoriali, formali e gerarchiche che agiscono attraverso procedure burocratiche, la *governance* denota l'insieme complesso, e parzialmente sovrapposto, delle relazioni che coinvolgono nuovi attori, tradizionalmente estranei all'arena politica: in questo insieme di attori, il governo è solo uno dei tanti e può esercitare solo un «controllo imperfetto» (Rhodes, 1997, p. 8).

Schematizzando al massimo, nell'idea di governo è centrale il ruolo del soggetto pubblico; l'idea della *governance* prefigura una modalità di intervento che coinvolge un insieme complesso di attori, basata sulla flessibilità e la volontarietà della partecipazione.

La *governance* è quindi considerata come un insieme di azioni, di pratiche e di processi che connotano l'esercizio del governo, mentre il *government* richiama il campo delle istituzioni politiche e delle loro strutture organizzative

Altri considerano il *government* come l'insieme delle attività sostenute dalle autorità formali e la *governance* come insieme delle attività sostenute da fini condivisi.

- Nei due modelli agiscono attori diversi:
- - il *government* vede coinvolti unicamente *governmental actors*, ovvero quelli appartenenti alle istituzioni del governo direttamente eletti;
- - la *governance*, invece, prevede la partecipazione degli attori istituzionali e dei *non-governmental actors*, ovvero anche di soggetti esterni all'arena politica istituzionale, come le imprese private, i mass-media, le organizzazioni sovranazionali ecc.

La *governance* indica quindi un fenomeno più ampio rispetto alle sole strutture del governo: al suo interno sono comprese non solo le organizzazioni governative formali, ma anche i meccanismi informali che vedono la partecipazione di una molteplicità di attori.

ingiustizia spaziale

Del resto, e da un altro punto di vista, le **disuguaglianze** che si producono sul piano territoriale, nelle forme accentuate di **segregazione residenziale di gruppi svantaggiati**, sono enfatizzate dalla *gentrification* eppure sempre appaiono come un destino ineluttabile o, al massimo, come il minore dei mali della crescita.

L'arrivo di nuovi residenti nei quartieri centrali ristrutturati produce una lunga (e ineguale) serie di effetti a catena che, semplificando, si riassumono in una dicotomia tra "vincitori" e "vinti" della scena urbana:

- da una parte le classi medie e medio-alte, i giovani, colti e creativi o artisti che possono permettersi i costi di un quartiere rigenerato;
- dall'altra, gli abitanti (perlopiù anziani, deboli in termini di patrimonio economico e poco interessanti su quello culturale) costretti a lasciare i quartieri storici di residenza.

questi processi non sono un destino, una fatalità ineluttabile, quanto invece una strategia del neo-liberismo.

La riqualificazione urbana e i cambiamenti nel mercato fondiario registrati nelle grandi città d'Europa e Stati Uniti tra gli anni Sessanta e Duemila, sono coevi dell'ascesa sociale determinata dalla terziarizzazione dell'economia e alla contestuale riduzione del lavoro operaio e del proletariato urbano.

Anche se ogni città ha la sua storia, va rilevato che i nuovi salariati del terziario (pubblico e privato, prima borghesi e dell'*upper-middle class*, poi *yuppies* tecnologici, quindi *hippies* a vocazione intellettuale e artistica, e fino ai contemporanei *hipster* militanti dei loisir chic o forzati dell'*aperi-cena* ecc.) hanno corrisposto perfettamente alle esigenze del mercato della rigenerazione urbana: attraverso i loro modi di vita, l'accesso alla proprietà e la capacità d'innovazione residenziale.

Si tratta di un fenomeno tanto diffuso quanto modaiolo che però finisce per tradursi in una serie di articolazioni legate alle condizioni locali, certamente, e alle tipologie di attori che se ne fanno portatori.

Al contrario delle ipotesi di costruzione di *mixité* sociale e di scenari di *melting-pot* cosmopoliti (pure paventati da qualche promotore e amministratore locale), **nelle città emergono piccoli gruppi sociali che "fanno" la città (o una sua parte) e che sono individuabili attraverso comportamenti d'acquisto più che per pratiche spaziali d'urbanità.**

Si tratta di **consumatori** più che di **utilizzatori**, di **clienti** più che di **abitanti**, di **operatori** più che di **cittadini**.

Gli agenti immobiliari, i creativi, i *babyboomers*, gli artisti e i venditori d'arte, le famiglie che scelgono la residenza in ragione della scuola dei figli, gli studenti Erasmus, gli appassionati del culto del caffè e del consumo di gelato artigianale, di pizza gourmet e di vino biologico, di arredamento globale e design, etc.

alcuni neologismi propri dell'universo della "gentrificazione": *trend-setter*, *studentification*, *creative*, *foodism*, etc.

l'Isola di Milano, Trastevere o Monti a Roma, il Marais parigino etc.

L'urbano rappresenta il luogo in cui gli effetti delle politiche neoliberali si manifestano con maggiore evidenza (Castel, 1995; Sager, 2011), sotto **la forma di strategie di privatizzazione, imprenditorializzazione e managerializzazione** della città che, in un contesto internazionale reso sempre più competitivo, rendono l'ambiente urbano appetibile per interventi di capitalizzazione e valorizzazione economica degli spazi pubblici e privati.

i progetti e gli interventi di **risanamento, rigenerazione, valorizzazione e turisticizzazione di quartieri** e parti della città possono istituire spazi di opportunità per alcune categorie sociali generando al contempo una tensione sempre più conflittuale tra rendita e cittadinanza (Salzano, 2011).

È un tipo di città idealmente riconoscibile anche sul piano delle forme e del paesaggio urbano: le politiche urbane dirette a riqualificare, "rilanciare" e creare interesse attorno ad aree "deprese" della città produrrebbero paesaggi omologati o stereotipati i cui spazi si assomigliano almeno per la replica dei criteri di **commerciabilità, residenzialità, turisticizzazione e pratiche del consumo legate ai temi dell'ordine, della pulizia e della sicurezza.**

il caso di Cagliari è interessante in quanto consente di osservare lo sviluppo e il consolidamento di un progetto neoliberale urbano gestito in-house, di taglia media, messo in pratica da un capitalismo immobiliare di origine prevalentemente regionale e in relazione con la classe politica locale. Al contempo, consente di osservare la relazione tra le trasformazioni in corso e gli usi e le pratiche dello spazio urbano da parte dei (vecchi e nuovi) residenti.

Non vi è dubbio che la realtà cagliaritano abbia conosciuto, nell'ultimo ventennio e con una decisa accelerazione negli anni più recenti, diverse operazioni e progetti (alcuni realizzati e altri no) riconducibili a un modello di città neoliberale: sia nel ramo della riqualificazione urbana e degli investimenti immobiliari (e dei relativi effetti contraddittori in termini di gentrificazione), sia in quello della valorizzazione commerciale e turistica degli spazi della città.

E similmente, più o meno nello stesso arco temporale, la città è stata interessata da diversi flussi migratori, concentratisi in particolare in quegli stessi quartieri centrali coinvolti nei progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana di stampo neoliberale.

Il quartiere storico di **Villanova**, oggetto di un recente intervento di riqualificazione sia dal punto di vista urbanistico sia edilizio e di una parziale gentrificazione.

il caso di Villanova consente di analizzare e ricostruire da vicino, da un lato,

- le logiche, la genesi e l'evoluzione dei progetti che hanno interessato il quartiere e,
- dall'altro, i loro effetti sia dal punto di vista
 - **economico** (ad esempio, sull'andamento del mercato immobiliare locale e delle attività commerciali)
 - **sociale**, in termini di nuovi processi di inclusione e di esclusione così come di coesistenza e conflitto tra nuovi e vecchi abitanti del quartiere e mutamento delle pratiche urbane da parte della cittadinanza residente nel quartiere di origine straniera e non.

Villanova è, in ordine di fondazione, l'ultimo dei quattro quartieri che formano l'attuale Centro Storico di Cagliari.

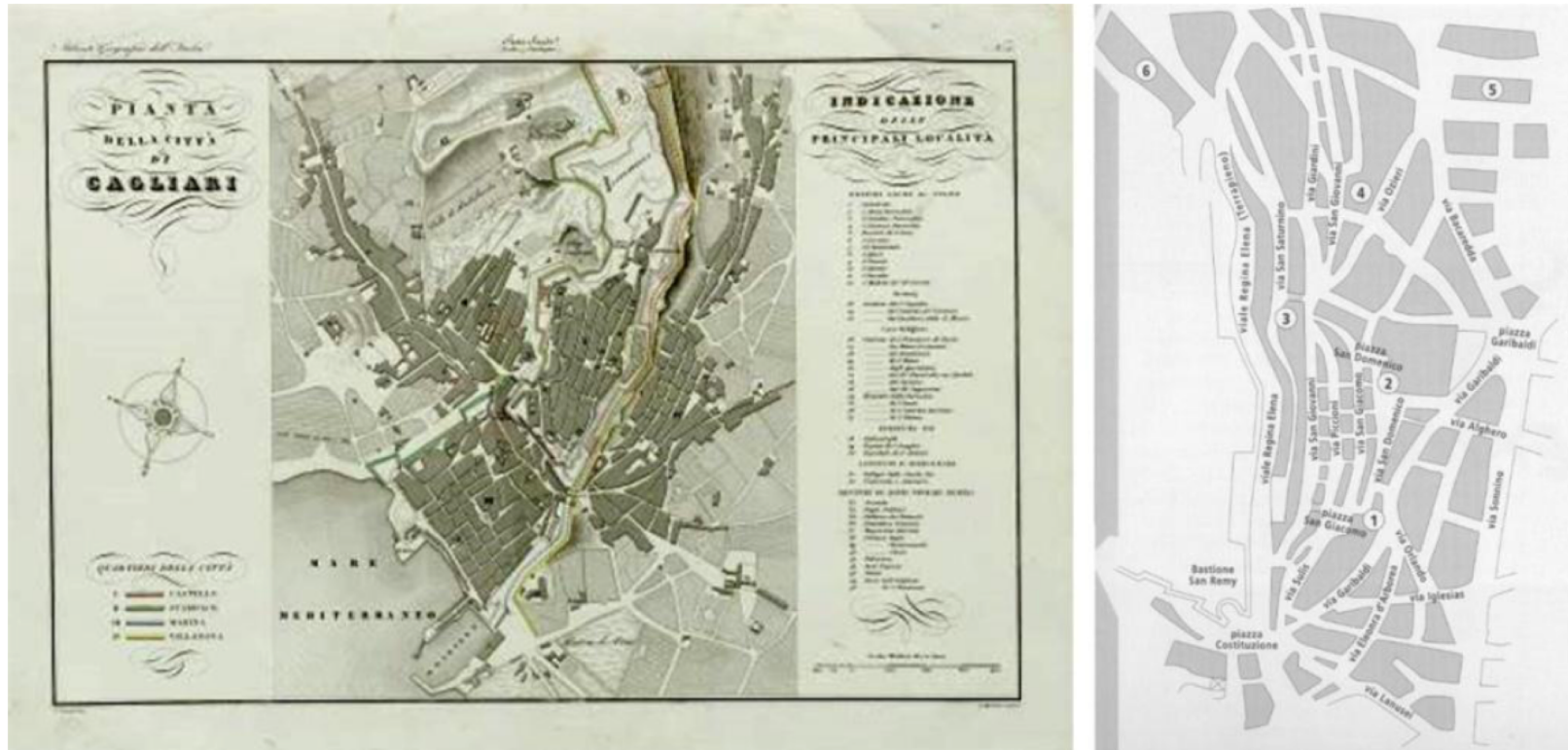
La nascita della "città nuova" si può far coincidere con la fondazione del convento di S. Domenico nel 1254 e all'insediamento di un primo agglomerato al suo intorno. Per i frati mendicanti come per i primi residenti la vicinanza a ridosso del borgo fortificato di Castello significava avere protezione e, soprattutto, accesso al commercio o al lavoro nella città murata (Atzeni, 2008).

Il declivio collinare del sito obbliga la struttura urbanistica a seguire l'andamento delle curve di livello replicate negli assi perpendicolari alla lunga e centrale via S. Giovanni e compongono una "scacchiera" allungata, seduta sulle terrazze collinari con le piccole costruzioni addossate le une alle altre e che avevano, in origine, il doppio ingresso: a monte e a valle (Mureddu, 1991).

Intorno alle aree pertinenti gli edifici religiosi di S. Giacomo e S. Domenico prendono spazio le piazze omonime, spazi pubblici che concedono aria, luce e spazio pubblico al ristretto tracciato.

La forma chiusa del rione, la natura popolare della sua popolazione e la qualità estetico-architettonica medio bassa, ha conferito al Villanova l'aria di un vero e proprio "villaggio nella città".

Fig. 1 – Pianta della città di Cagliari nel 1844 e dettaglio del quartiere di Villanova



Fonte: elaborazione da Sardinia insula // Calaris Sardiniae caput, particolare pagina 279 in Sebastian Münster, Cosmographia Universale, libro II, Colonia, 1575, tratta da: sardegnacultura.it; elaborazione da Comune di Cagliari - Quartieri Storici

il conflitto mondiale segna pesantemente il quartiere, colpito dai bombardamenti anglo-americi del febbraio e del maggio 1943: alcuni dei vuoti provocati dalle bombe permangono ancora visibili, mai riattati e ricostruiti.

Il problema delle abitazioni, e quindi la priorità di procurare una casa ai cittadini rimasti senza, fece sì che il piano **di ricostruzione prediligesse più che il recupero di singoli edifici la costruzione ex-novo dei quartieri orientali**, tralasciando un vero progetto urbanistico che rigenerasse organicamente la città semi-distrutta.

Il quartiere Villanova, come tutto il centro storico, rimase estraneo al processo di riqualificazione di Cagliari, patendo di tutti quei mali comuni ai comparti antichi:

degrado fisico

carezza di servizi

invecchiamento

impoverimento della popolazione.

Il progetto di riqualificazione e di trasformazione immobiliare. –

- Un simile stato di abbandono del centro storico dura fino agli inizi del 2000 e, per Villanova, al 2007, quando viene approvato il piano di riqualificazione della parte antica del rione storico.
- Il programma di risanamento e valorizzazione voluto, e finanziato, **dal Comune è avviato l'11 ottobre 2007** con l'approvazione e il finanziamento del progetto di **"Sistemazione dei sottoservizi e delle pavimentazioni stradali nel quartiere Villanova – 1° Lotto"**.
- Finanziato con importo complessivo di 4.238.670 euro, e dopo varie vicissitudini, i lavori partono nel gennaio 2009 e vedono la loro conclusione alla fine dell'ottobre 2010.
- Il progetto di riqualificazione di Villanova rende possibile
- il riordino di tutta la rete dei sottoservizi e
- il rifacimento delle pavimentazioni stradali per le quali, come per gli altri quartieri storici di Castello, Marina e Stampace, sono stati utilizzati i materiali simili a quelli originari.

Via San Giovanni, l'arteria principale che percorre longitudinalmente il quartiere, è pavimentata in marmo grigio, le strade sono illuminate e una parte del rione storico è pedonalizzata; anche le altre vie di principale percorrenza del quartiere, come via Piccioni, via San Domenico, via e piazza San Giacomo, via Sulis e parte di via San Giovanni vengono rese pedonali, come tutti i vicoli che vi confluiscono. Le vie principali, ridipinte con colori dalle tonalità pastello e i lampioni di ghisa, moderni ma che hanno quel sapore di antico, danno a Villanova un aspetto prezioso, elegante e delicato (fig. 3 e 4).

L'intervento di riqualificazione dei servizi e del manto stradale nel quartiere rappresenta la scintilla che in grado di innescare una serie di interventi immobiliari tesi alla sua trasformazione commerciale e turistica, con l'obiettivo di trasformare Villanova in uno dei salotti "gentrificati" della città.

Tra i primi a investire a Villanova è **Nicola Grauso**, imprenditore cagliaritano che negli anni Ottanta aveva compreso le potenzialità dei nuovi mercati della comunicazione investendo nei settori dell'editoria (televisioni, radio, giornali, provider, internet, telefonia).

Nel 2010, Grauso ritorna alla tradizionale (e redditizia) attività immobiliare e investe nel rione storico delle botteghe artigiane, dei sagrati di chiese, delle casette basse e colorate, delle vie strette e degli orticelli nascosti, nel tentativo di liberare le potenzialità nascoste del quartiere.

Come egli stesso racconta: «*Via Sulis era abbandonata da anni, fatiscente, malinconica eppure bellissima, lontana dal ritmo pulsante della città. Era lì, come un piccolo uovo di Colombo, non occorreva troppa immaginazione per capirne le potenzialità. Riportarla a nuova vita è stata una sfida, ma soprattutto un gesto d'amore per Cagliari, una delle capitali più belle delle isole del Mediterraneo*» (Percivale, 2012).

Grauso mette in piedi un'operazione imponente costituendo una società *ad hoc*, denominata Nova Villa Srl, che acquista tutte le abitazioni disponibili nel rione, ristrutturandole e realizzando appartamenti o locali commerciali da rivendere o affittare (Centore, 2011).

Le azioni, le reazioni e le prassi che questa operazione produce sono assai classiche e possiamo distinguerle in due grandi insiemi:

- il primo legato alle azioni *market oriented*, ovvero alle iniziative che si producono intorno al quartiere con la finalità di trasformare in positivo l'immagine del rione;
- il secondo legato alle pratiche di resistenza da parte degli abitanti e alle condizioni di dispersione dell'abitato tradizionale.

si sono così create le condizioni perché si realizzasse il ricambio di uso e di residenzialità in uno spazio centrale a forte valenza patrimoniale.

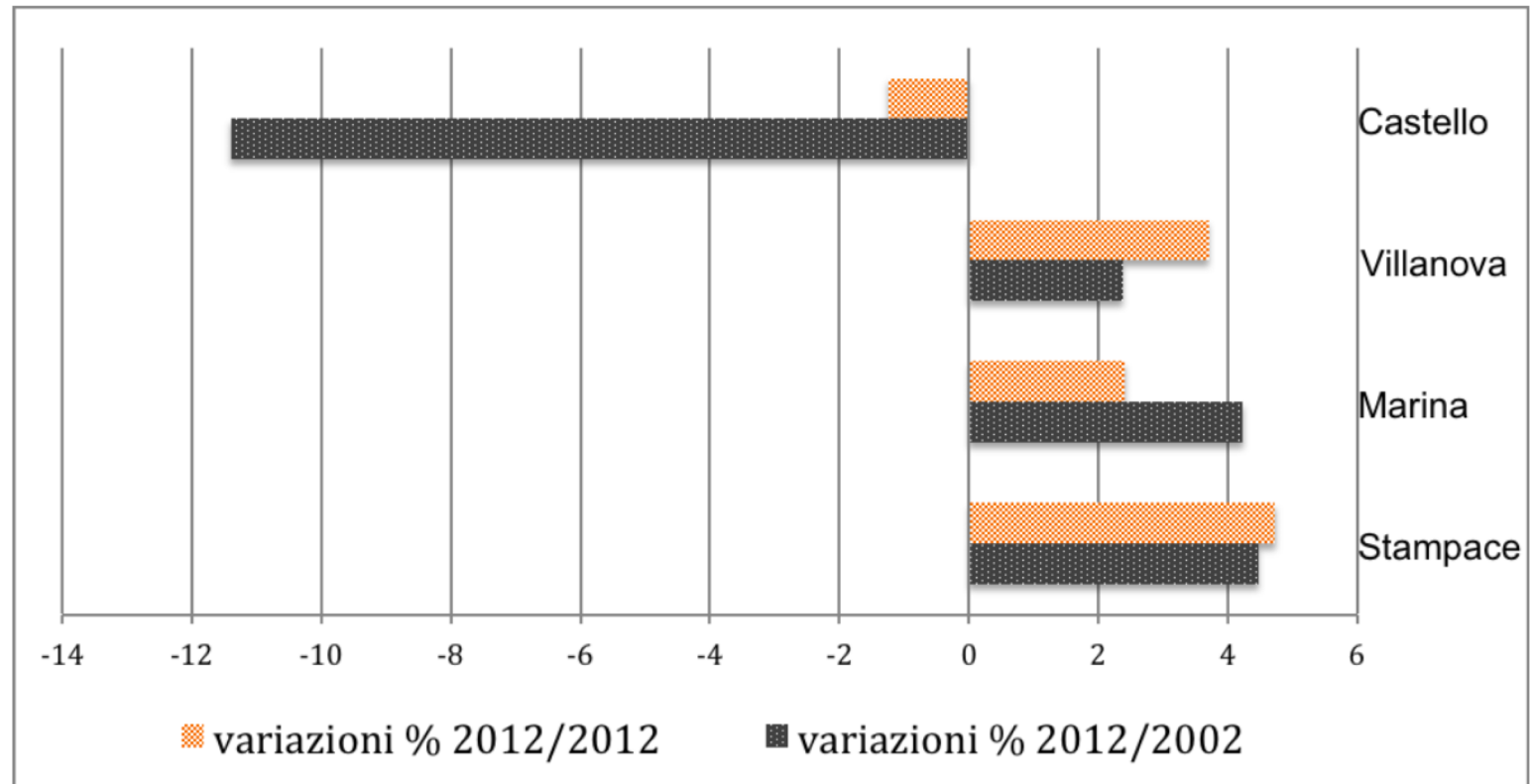
Il processo prevede l'innesto **di nuove pratiche, di nuovi commerci, di nuovo paesaggio urbano, di nuovi abitanti e di nuovi city users** e, al contempo, **l'espulsione dei residenti storici e delle logiche che vigevano precedentemente l'ondata di contemporaneità.**

Se non si tratta di un processo forzato di esclusione e selezione dei residenti, possiamo tuttavia parlare di un progetto di **displacement** che tende a fare posto a nuove (fantomatiche) classi creative, sinonimo di cittadini con maggiore capacità di spesa.

Le molte fasi del processo di rigenerazione urbanistica si identifica in un momento nel quale il cambiamento spaziale e percettivo diventa palese e diffuso nella cittadinanza.

Il momento **in cui è condivisa la consapevolezza che quel quartiere, un tempo popolare e degradato, diventa "alla moda", attrattivo, visitabile e frequentabile.**

Fig. 6 – Cagliari, variazione percentuale della popolazione nei quattro quartieri storici



Fonte: elaborazione da Atlante Demografico Comune di Cagliari, 2013

In virtù della sua nuova vocazione e in ragione della potenziale notorietà che si vuole internazionale, **Villanova vede sbocciare la moltiplicazione di nuove strutture ricettive, soprattutto B&B.**

Secondo rilevazioni del Centro Studi della Confcommercio di Cagliari, nel 2010 nella città di Cagliari sono registrati **138 B&B di cui 42 nel centro storico** e, tra tutti i quartieri, Villanova è al secondo posto (dopo il quartiere di San Benedetto).

Si tratta di un dato che evidenzia come già nell'anno in cui i lavori di riqualificazione hanno termine, il quartiere presenta un'offerta ricettiva fino ad allora inesistente.

Nel 2011 la propensione dei visitatori a soggiornare nel centro storico si conferma e la zona antica di Cagliari fa segnare un incremento di pernottamenti in strutture **alberghiere e B&B che passa da 142.072 del 2010 a 185.758 del 2011.**

Villanova, che solo pochi anni prima era completamente privo di strutture ricettive, vede la loro rapida espansione nel numero, determinata e determinante per la trasformazione del quartiere da residenziale e degradato a "tipico" e in crescita.

Come accade assai frequentemente nelle fasi iniziali della **"turisticizzazione"** di nuovi contesti, infatti, diversi o nuovi residenti decidono di inserirsi nel circuito e affittare per brevi soggiorni stanze o intere abitazioni a turisti, attivando un sottomercato (spessissimo oscuro al fisco) regolato tramite internet grazie ai tanti siti di "affitta camere".

Facendo una rapida ricerca per zona sul portale airbnb.com , in data 15 dicembre 2013, si scopre che nella sola parte storica di Villanova ci sono più di 40 offerte di alloggio e il fenomeno pareva destinato a crescere.

conflitti

Anche nel caso di Villanova, come in molti altri spazi investiti da operazioni di trasformazione urbanistica, dal giorno stesso dell'inizio dei cantieri gli abitanti e i commercianti **hanno iniziato a esprimere disagio e a chiedere un ripensamento dei progetti.**

A ottobre del 2009 il quartiere appare come **un enorme cantiere** aperto in mille punti. I commercianti registrano un'immediata riduzione dei guadagni e iniziano a far sentire la loro voce, arrivando anche a chiedere l'esonero dal pagamento dei tributi comunali fino al termine dei lavori.

Alcuni **imprenditori di via San Giovanni denunciano** un calo degli introiti anche del 70%.

In un clima di malessere generale espresso dai residenti di Villanova, che lamentano il fatto di non essere stati affatto coinvolti nelle scelte del processo di riqualificazione, nel settembre 2010 **nasce il comitato "A-Btanti di Villanova"**, con lo scopo di rappresentare le richieste e le esigenze dei residenti, tutelare gli interessi e i diritti e favorire la restituzione di un quartiere bello e allo stesso tempo facilmente fruibile.

conflitti

Nel marzo 2011 il comitato promuove un'assemblea pubblica e dichiara come "tristemente naufragato" il piano di riqualificazione del quartiere:

Il piano è naufragato perché non c'è stata nessuna verifica e controllo sul funzionamento della Zona Pedonale e della Ztl, perché non c'è alcun parcheggio riservato ai residenti, il traffico e la sosta sono selvaggi, non c'è nessun rispetto per le costose pavimentazioni, i cassonetti dei rifiuti sono stati eliminati o sono rovinati e puzzolenti.

Che cosa succederà quando le reali intenzioni dell'amministrazione verranno messe in atto, come potranno i cittadini continuare a vivere serenamente quando l'unica legge sarà quella del carro attrezzi? Abbiamo diritto a progetti chiari e dettagliati e soluzioni certe (villanovacrolla.blogspot.it).

E, ancora:

Pur condividendo e sostenendo il programma di pedonalizzazione del quartiere di Villanova, si intende tuttavia mettere in evidenza alcune esigenze irrinunciabili volte a integrare il progetto in essere con la vivibilità del quartiere e le necessità quotidiane dei residenti (villanovacrolla.blogspot.it).

conflitti

Le proteste dei residenti sono vibranti e accusano il Comune di voler trasformare il quartiere in una "caserma" nella quale la mobilità non è più libera, in particolare per i residenti più anziani, i bambini e le madri. Vengono denunciati episodi che rivelano la percezione di un quartiere meno sicuro, soprattutto per le donne: «**negli ultimi tempi ci sono stati tre tentativi di stupro**», racconta nell'aprile 2012 Rossella Faa, musicista che vive tuttora nel rione (Magro, 2011; Gottardi, 2012).

Passeggiando per le vie di Villanova si ha tuttavia l'impressione di trovarsi in un paesino spopolato dell'interno della Sardegna. **Silenzioso, quasi assonnato, si incontrano poche persone per strada: un anziano che rincasa con le buste della spesa in mano o uno dei pochi artigiani rimasti che immobile sull'uscio d'ingresso della sua bottega attende che qualche cliente si faccia vivo. Al mattino e al pomeriggio la scena non cambia di molto.**

La sera di un giorno qualunque sembra di stare in un quartiere fantasma, spettrale e assopito. I 6.200 residenti, di cui 1.500 nell'area pedonale, paiono come scomparsi, lo spazio desertificato, come svuotato, isolato e con ridotte possibilità di scambi sociali ed economici (fig. 8).

Al venerdì e al sabato il quartiere si anima ed è più facile vedere i ristoranti e i bar affollarsi, gli incroci animarsi e le piazze e i tavolini dei caffè ospitare un numero di clienti. Cui non mancano le reazioni degli abitanti (fig. 9).

conflitti

Paradossalmente sono soprattutto **gli anziani a lamentarsi** del poco traffico, anche automobilistico, nel rione visto che la pedonalizzazione e le limitazioni del traffico causano la minore frequenza degli incontri con amici e familiari che, vivendo in altre zone di Cagliari, erano soliti recarsi a Villanova in auto.

Probabilmente il silenzio accresce la sensazione **di isolamento che accompagna chi, come gli anziani, ha la necessità di riempire le giornate**; il rumore delle auto, per quanto fastidioso e irritante, paradossalmente rappresenta, a detta di qualcuno il segno della vita intorno.

Ma c'è anche chi apprezza il rione a misura d'uomo, sostenendo che ciò permette agli abitanti di vivere il quartiere, di dare spazio di gioco ai bambini e consente alle attività commerciali di svilupparsi in linea col nuovo orientamento della zona. "Villanova è tornata all'antica bellezza", sostengono alcuni intervistati che vedono nella pedonalizzazione l'unico modo per preservare il quartiere ormai rinato (Repeanu, 2012).