

Gentrification

Area d'intervento

Intervento proposto

Attraverso un processo che prende il nome di "Gentryfication" si attua la riqualificazione del quartiere con la creazione di un'edilizia residenziale medio-alta e di spazi per servizi e uffici, che comporta un grande guadagno in termini economici, per l'imprenditore.

Nella città di Cagliari ad oggi, si rileva un fenomeno che denota come le aree più belle e significative della città siano già interamente popolate, e la grande richiesta di abitazioni venga assorbita dai paesi della corona, strettamente limitrofi alla città, che, oltre al fatto di non fornire l'appartenenza al comune di Cagliari, non presentano gli stessi notevoli pregi e potenzialità del quartiere Sant'Elia.

Quest'area è infatti l'ultima zona "libera" con caratteristiche di valore (urbanistico e ambientale) fino ad oggi non sfruttate, in cui poter effettuare un investimento residenziale di lusso di ampia portata, ricavandone un ampio e sicuro guadagno, proprio in quanto la richiesta di case a Cagliari è molto elevata e i prezzi delle abitazioni e degli affitti in zone di pregio, sono saliti alle stelle, raggiungendo cifre altissime.

Un investimento in questo quartiere attrarrebbe in poco tempo un'ampia clientela. Tutto ciò senza la presenza di una valida concorrenza in altri siti della città o con una minima concorrenza da parte delle nuove residenze, in zone periferiche (della corona) della città.

Il quartiere, situato in un'area che si affaccia sul mare e vicina al cuore della città, sarà dunque catalizzatore dei ceti più abbienti (locali e sovralocali) divenendo un polo di residenze e servizi, con ampi spazi verdi, un parco ed una spiaggia.

Il processo di "Gentryfication" che proponiamo venga messo in atto è un fenomeno di riqualificazione urbana legato alle classi medio-alte, agli yuppies (giovani professionisti urbani) che cercano locazioni di lusso in cui risiedere e lavorare, ma che ricade anche sui ceti sociali più bassi, gli yuffies (giovani fallimenti urbani), legandosi dunque a fenomeni di disagio sociale ed emarginazione. Attraverso questo processo si attua infatti una modificazione del quartiere, con un cambiamento di residenze, utenze e servizi, che passa dalla presenza in esso degli yuffies a quella degli yuppies.

Caso studio

Il caso che prenderemo come esempio è quello del quartiere londinese dei Docklands (cantieri navali) che è stato investito da questo processo speculativo.

Il fattore determinante nella ristrutturazione spaziale del quartiere cittadino fu l'aumento dell'offerta di servizi finanziari e il connesso incremento della domanda di spazi per alloggi e uffici in zone centrali e significative della città. I Docklands, situati ad est del cuore finanziario londinese, che ospitavano le abitazioni di oltre 40.000 lavoratori di ceto basso apparivano, per la loro vicinanza alla city, ben posizionati per una riqualificazione della zona in spazi per residenze e uffici.

La riqualificazione dell'area richiese tre fattori:

Incentivi ai capitali privati, mediante agevolazioni fiscali agli imprenditori che investivano e costruivano sul luogo.

Potere politico, in quanto il processo di riqualificazione urbana favoriva esclusivamente gli astuti costruttori, i ceti abbienti e l'amministrazione comunale, ma non dava alcun beneficio alla popolazione locale del quartiere, che non era in grado di acquisire nessun vantaggio e doveva essere dislocata in altre zone periferiche della città. Si richiedeva per questo il supporto del potere politico locale, per placare, mediare e dove possibile eliminare i conflitti sociali e gli scontri.

Predisposizione di nuovi alloggi per gli originari abitanti del quartiere.

Si costituì così un nuovo ordine urbano attraverso l'interazione tra il potere politico e i movimenti sociali, tra la richiesta di residenze in zone centrali da parte dei ceti medio alti e l'emergenza legata ai gruppi sociali emarginati dalle dinamiche cittadine e dai cambiamenti economici.

Il governo locale, determinato a rivalorizzare quest'area degradata, scelse una ristrutturazione con residenze di elevata qualità e servizi di tipo terziario. Si attivò un processo di rivitalizzazione, mediante la creazione di infrastrutture (strade, illuminazione) e la concessione di agevolazioni fiscali ad investitori privati.

I fattori che portarono alla riqualificazione dei London Docklands, furono dunque i seguenti:

- la vicinanza della zona alla city;
- la crescente richiesta di alloggi e spazi per servizi di qualità in aree centrali e di rilievo ambientale.

Questa scelta fu determinata anche dal fatto che:

- il suolo urbano in quell'area fosse poco costoso;
- l'investimento fosse massiccio e desse rendimenti elevati nel lungo periodo.

Apparve così evidente, visto il basso costo dei suoli e la pressione della domanda, come potesse essere effettuato un investimento grosso, poco rischioso e altamente redditizio a lungo termine, garantendo un guadagno prima o poi certo.

Alcuni dati dei Docklands:

La LDDC (London Docklands Development Corporation) investì dal 1981 al 1985, 130 milioni di sterline e, dall' '85 all' '87, altri 200 milioni di sterline. A fronte di questo incentivo, i privati investirono più di cinque volte l'investimento pubblico.

La presenza nel quartiere di cittadini a basso reddito causò dei conflitti iniziali imponenti e portò poi al fenomeno dello spiazzamento, ossia l'espulsione della popolazione residente nel quartiere, la quale dato l'aumento del valore della casa, fu portata a vendere la propria abitazione per rilocalizzarsi in luoghi in cui i costi e la qualità della vita si presentano più bassi.

Affinità caso studio- progetto

Questo caso viene portato ad esempio poiché si riscontrano numerose affinità con il processo di "Gentryfication" da attuare nel quartiere Sant'Elia.

Ad oggi il prezzo dei terreni dell'area è molto basso, vi è la richiesta da parte dei gruppi di cittadini appartenenti al ceto medio-alto di residenze di qualità e di spazi per servizi terziari in una zona vicina al centro della città, e allo stesso tempo con caratteristiche ambientali di pregio: vicinanza al mare non inquinato e alla dominante ambientale del colle Sant'Ignazio, vicinanza allo Stadio ed al polo fieristico, rete stradale di collegamenti con la città e con le arterie a scorrimento veloce già esistente e funzionante, vicinanza agli scali

aeroportuale e portuale.

L'amministrazione comunale è intenzionata ad attuare interventi di riqualificazione urbana nel quartiere e ha la necessità di investimenti esterni da parte di imprenditori privati interessati a investire grandi quantità di denaro; gli abitanti del quartiere non sono contenti della qualità del luogo in cui risiedono, e potrebbero così rilocalizzarsi di buon grado in altre zone, qualora queste offrissero maggiori servizi o residenze più salubri. Non ultimo è da considerarsi il fatto che non vi sia attualmente concorrenza sul campo da parte di altri investitori privati.

Sono presenti sul territorio aree libere, oltre quelle attualmente occupate dagli edifici popolari, che non sono state utilizzate poiché è necessario un intervento di bonifica, nelle quali potranno essere creati edifici, ville e un polmone verde; quest'ultimo si potrà collegare con la fascia che lambisce il mare, in cui la spiaggia, che si sta creando ed espandendo naturalmente, grazie alle correnti marine, potrà essere attrezzata e utilizzata dai nuovi abitanti del quartiere. Attualmente questo tratto di costa, benché si trovi in uno stato di deterioramento e di abbandono, è utilizzato come spiaggia dagli attuali abitanti del quartiere.

Abbiamo detto come il costo dei terreni dell'area non sia a un "prezzo di mercato", ed è dato da una cifra irrisoria pari a 50 euro al mq.

L'investitore, sfruttando la volontà dell'amministrazione di investire nella riqualificazione dell'area, potrebbe chiedere agevolazioni fiscali, o proporre ad essa di accollarsi totalmente o almeno in parte, le spese di bonifica del territorio e le eventuali opere di infrastrutturazione (fognature, strade, illuminazione).

L'amministrazione è chiamata ad occuparsi della rilocalizzazione degli attuali 8.000 abitanti del quartiere (dei quali 2.000 risiedono nei palazzoni del "Favero"), in zone che possano essere più adatte alle loro esigenze, cercando di ridurre i costi sociali e l'eventuale insorgere di conflitti. O ancora, negoziare con l'amministrazione una variante al piano regolatore che permetta all'imprenditore di acquisire i terreni a costo zero, accollandosi in cambio gli oneri di urbanizzazione.

Questi ultimi sono dati dalla creazione di infrastrutture, dalla bonifica delle parti acquitrinose, dalla demolizione degli edifici esistenti, dalla creazione degli spazi verdi e dalla realizzazione del progetto EDILIZIO.

Gli edifici che verranno costruiti avranno sempre un'altezza che non supera lo skyline del colle Sant'Ignazio.

Valutazione intervento sotto il profilo economico, sociale, politico e ambientale (vantaggio/svantaggio)

Questo investimento, valutato dal punto di vista economico risulta vantaggioso, poiché poco rischioso e altamente redditizio per l'imprenditore; dal punto di vista sociale risulta vantaggioso sia in quanto attira, attraverso il processo di "Gentryfication", una clientela medio-alta, ricca, locale e sovralocale, sia in quanto risponde a molte delle esigenze della cittadinanza; svantaggioso dal punto di vista dei costi sociali elevati, dati dal fenomeno dello spiazzamento delle classi più povere residenti attualmente nel quartiere; questo rappresenta tuttavia un'operazione e dunque un costo, assolutamente necessario per la realizzazione dell'intervento. Potrebbero sorgere associazioni

e gruppi di protesta, con il possibile verificarsi di scontri per i quali è necessario l'intervento e il pieno aiuto da parte dell'autorità comunale.

E' però da tenere in fondamentale considerazione dall'imprenditore, il fatto che questi soggetti non possiedono alcun potere decisionale in merito al processo di "Gentryfication" che si intende attivare nel quartiere.

Dal punto di vista politico, l'alternativa d'investimento risulta vantaggiosa poiché entra in relazione e si unisce con gli interessi dell'amministrazione pubblica, garantendo all'imprenditore un ritorno di immagine notevole non solo nell'area comunale, ma in tutta l'isola.

Dal punto di vista ambientale risulta vantaggiosa. Si costruisce in un'area di pregio, con terreni a bassissimo costo e al contempo si garantisce la riqualificazione di un'area degradata, la valorizzazione di elementi ambientali di rilievo, come la spiaggia e il mare. Oltre a ciò, si eseguono le operazioni di bonifica delle aree ancora insalubri, che divengono utilizzabili dall'imprenditore.