

Innovazione e nuove culture

Overtourism e gentrificazione

Tommaso Frangioni, Costanza Gasparo, Alessio Di Marco

Opificio Sociologico

Nel dibattito politico e giornalistico spesso vediamo come i processi di gentrificazione e di valorizzazione dei flussi internazionali del turismo finiscano per essere appiattiti all'interno di un'unica dimensione. A partire dal caso di Firenze, uno spazio urbano nel quale da alcuni anni ci muoviamo, proveremo a restituire una lettura un po' più complessa di queste dimensioni.

Il caso fiorentino permette di mostrare come all'interno di uno stesso contesto urbano possano muoversi dei processi differenziati di mutamento che coinvolgono sia la residenzialità che la distribuzione di servizi e attività all'interno dello spazio urbano. Osservare la compresenza di due forme differenti (per cause ed effetti) di *espulsione* permette di racchiudere l'esperienza fiorentina all'incrocio fra pianificazione pubblica e valorizzazione privata.

Quando si parla di Firenze viene mobilitato un preciso immaginario, che fa riferimento al patrimonio artistico, alla "culla del Rinascimento", alla bistecca, al vino rosso. Come sostiene il sociologo McCannell¹, riprendendo la metafora drammaturgica delle relazioni sociali proposta da Erving Goffman², i luoghi della città vengono *messi in scena*: Firenze recita sul palcoscenico di una identità stabilizzata nel corso del tempo e che spesso ai residenti appare *asfittica*. L'autenticità a uso e consumo del turista mordi-e-fuggi si fonda su una economia dei segni³ volta al consumo sempre maggiore di artefatti culturali e servizi (o, nel gergo da tour operator, le *esperienze*), consumo che si iscrive in maniera profondamente materiale sul tessuto urbano e abitativo del luogo.

Stando ai dati del Centro Studi Turistici⁴, questa immagine ha permesso di registrare nel 2018 ben 5,3 milioni di arrivi e poco meno di 15,5 milioni di presenze⁵. Inoltre, a trarne maggiormente vantaggio sono stati gli esercizi extralberghieri, che hanno registrato un aumento delle presenze domestiche del 56,7%. Chiaramente, ciò si inserisce in una dimensione di medio periodo che ha visto crescere esponenzialmente il numero

¹ D. MacCannell (1973). Staged authenticity: Arrangements of social space in tourist settings. *American journal of Sociology*, 79(3), 589-603.

² E. Goffman (1975). *La vita quotidiana come rappresentazione*, Bologna, il Mulino.

³ S. Lash, M. Urry (1993), *Economies of signs and space* Thousand Oaks, Sage.

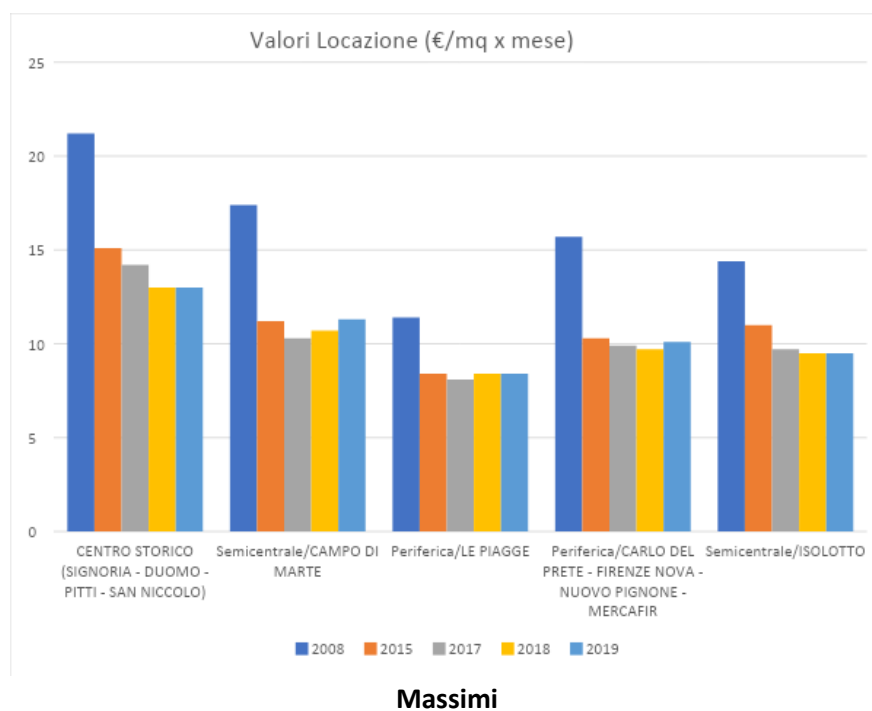
⁴ <http://centrostudioturisticifirenze.it/>

⁵ Per *presenze* si intende il numero di notti trascorse nella struttura ricettiva, mentre per *arrivi* si è soliti indicare il numero di presenze registrate nella struttura ricettiva.

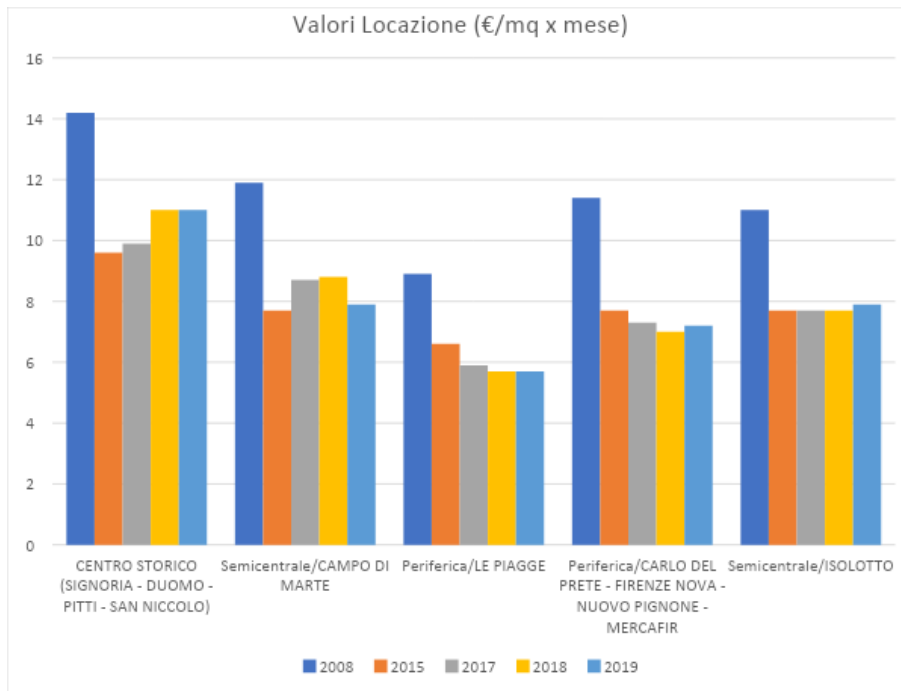
di soggetti in arrivo e transito, portando a parlare di *overtourism*. Adottando la definizione dell'Organizzazione Mondiale del Turismo, questo è un processo che porta a destabilizzare tanto il rapporto fra territorio urbano e percezione che i residenti hanno della loro qualità della vita, quanto la stessa esperienza del turista. Il fenomeno è complesso e ha conseguenze rispetto a varie dimensioni della vita cittadina, dall'emergenza abitativa al costo della vita, dalla congestione spaziale alla realizzazione di progetti infrastrutturali e ricettivi altamente invasivi e potenzialmente nocivi.

Appare interessante riflettere su cosa succede quando il sistema economico su cui si basa un'intera città (in questo caso quello turistico) entra in crisi. A seguito della pandemia (Covid-19), Firenze si è svuotata dai turisti, lasciando un centro "vuoto", in cui viene a mancare il principale interlocutore e referente di ogni attività, cosa che va chiaramente ricondotta a un processo di tipo gentrificativo, in cui i vecchi residenti sono stati progressivamente espulsi dal centro città. Turismo che è il "principale strumento di gentrificazione e di marketing della città, diventate al tempo stesso imprenditrici e merce di consumo, risorsa e il prodotto finale, in vendita sul mercato globale"⁶.

Se andiamo a osservare la tendenza rispetto ai canoni di affitto, però, non troviamo una risposta semplice. È interessante notare, ad esempio, che i valori dei canoni di locazione in alcune delle zone principali sono calati dal 2008 (anno della maturazione in Italia della crisi finanziaria globale), anno in cui i valori mensili al mq sono più alti. Seppure in maniera non del tutto sincronica questo andamento è presente sia rispetto ai valori massimi che a quelli minimi rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate. Con il passare del tempo in tutte e cinque le zone si assiste ad una diminuzione delle valutazioni sugli affitti, che tornano ad aumentare in alcune zone semi-periferiche nel corso dell'ultimo anno. Questa dinamica è da riferire principalmente a un incrociarsi fra l'aumento dei costi in queste zone - e nello specifico diremo solamente di Novoli, dove questo fenomeno ha un carattere particolarmente *visibile* - e di sottrazione dal mercato della locazione di alloggi nella zona centrale, per favorirne un riposizionamento all'interno del mercato degli affitti brevi.



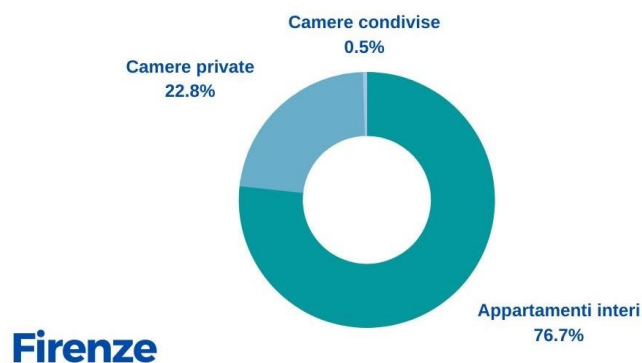
⁶ S. Gainsforth (2019). *Airbnb città merce*, Roma, DeriveApprodi, p.19



Minimi

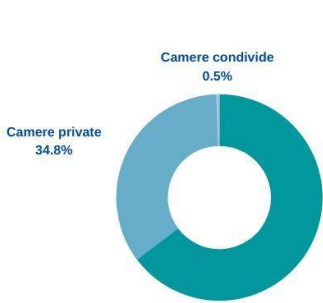
Airbnb

Airbnb ha a lungo giocato, e in parte continua a farlo, sull'essere parte della *sharing economy*, qualcosa di molto simile al couchsurfing, servizio pensato principalmente per uno scambio di ospitalità e creazione di rete sociale. Ma, almeno dal momento in cui ha iniziato a essere un attore economico globale, sono venute meno alcune delle regole inizialmente presenti, soprattutto rispetto alla possibilità o meno di trattare l'alloggio offerto come un classico appartamento-vacanze. Infatti, progressivamente non è più stata necessaria la presenza dell'host nella casa offerta, e si è scavata una sempre maggiore distanza fra l'affittare un posto letto o un intero appartamento. Oggi, Firenze è una delle principali mete globali, e questo ha pesantemente influenzato la morfologia del suo stock abitativo. Ad esempio, nel 2018 erano presenti in totale 50.127 letti e 1.709 strutture, il 77,4% con una prevalenza di affittacamere e alloggi privati⁷. Dai dati di Inside Airbnb emerge come il 76,7% degli affitti a Firenze siano di appartamenti interi, soprattutto nel centro storico (81,2% degli affitti). Inoltre, quasi il 73% degli appartamenti affittati a Firenze si trovano nel centro storico, mentre l'82,1% degli host rendono gli appartamenti disponibili per un periodo superiore a 60 giorni l'anno.

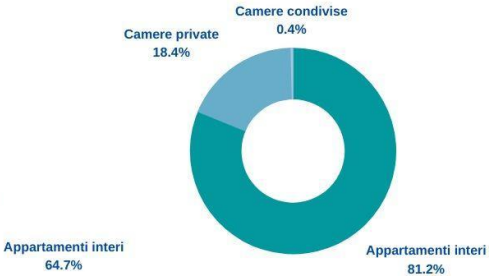


⁷ L'impatto economico del turismo nella Città Metropolitana di Firenze, anno 2019.

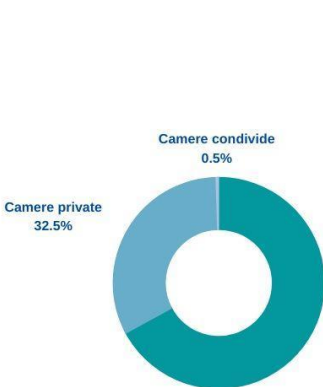
QUARTIERI DI FIRENZE



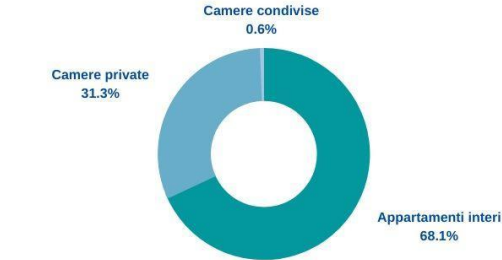
Campo di Marte



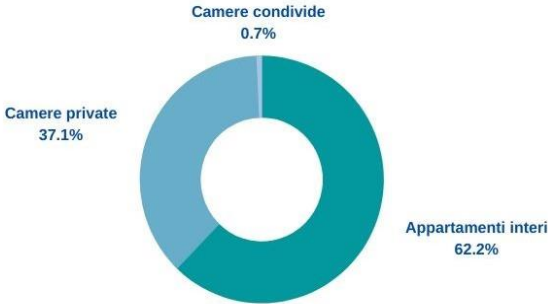
Centro storico



Gavinana Galluzzo



Isolotto/Legnaia



Rifredi

Prendendo come parametro gli annunci con un notevole numero di notti prenotate (superiore a 60 l'anno) e annunci con recensioni (superiori ai 6 mesi), possiamo osservare come il numero di notti annuali stimate a Firenze sia pari a 185, il prezzo medio a notte per una stanza sia €83 e il fatturato mensile stimato sia € 1.201. Senza tale parametro il numero delle notti annuale stimate scende a 110, il prezzo medio una stanza aumenta a €100 euro e il fatturato mensile stimato a €739. È evidente come tutto ciò contribuisca al processo di gentrificazione, con l'espulsione dei residenti e degli studenti universitari.

Firenze, al contrario di città come Parigi e Barcellona, non prevede norme specifiche sui brevi affitti, limitandosi a incassare le tasse di soggiorno⁸. Risultano poche chiare anche le normative riguardo al numero di annunci che può avere un singolo host. Il 63,9% degli annunci possono essere ricondotti a un host con più annunci, facendo sorgere il dubbio che si tratti di residenti con l'intento semplicemente di arrotondare ma, piuttosto, di proprietari che affittano tutto l'anno.

Alla gentrificazione veicolata dall'eccesso di turismo, nelle città italiane contemporanee se ne affianca un'altra dovuta ad interventi diretti sulla struttura urbana. La parte pubblica, quando non si configura come principale responsabile dell'intervento, è comunque spesso parte interessata ed incline ad assecondare i propositi speculativi delle varie holding e cordate imprenditoriali disposte ad accaparrarsi ingenti porzioni del patrimonio pubblico e artistico del nostro territorio. Firenze è diventata negli ultimi anni un ambito territorio di caccia per il complesso nazionale e multinazionale degli investimenti immobiliari. In breve tempo alcune aree sostanzialmente in disuso sono state totalmente trasformate. Oltre al complesso di Novoli, di cui tratta la seconda parte dell'articolo, vale la pena ricordare tra i molti l'apertura di uno Student Hotel (al posto di un edificio che ospitava gli uffici delle Ferrovie dello Stato) e la vendita dell'ex teatro comunale (sede dello storico Maggio Musicale Fiorentino) a un colosso immobiliare americano che vi costruirà degli appartamenti di lusso.

Nuova gentrificazione

Non è solamente il quartiere del centro che si trova preso in una dinamica di espulsione. L'11 febbraio 2019 è stata inaugurata a Firenze la Linea T2 della Tramvia, linea che collega Piazza dell'Unità all'aeroporto Amerigo Vespucci. Si tratta di una linea che permette di fare il tragitto Novoli - Piazza dell'Unità in dieci minuti. Questa compressione dello spazio-tempo si inserisce all'interno di un'area che già stava vivendo un percorso di gentrificazione e che - presumibilmente - si aprirà a sua volta a una crescente turistificazione nel corso dei prossimi anni.

Novoli era un piccolo borgo staccato dal comune di Firenze, diventato area industriale con l'insediamento della Fiat a metà degli anni Trenta. Nel quartiere si trovano ancora oggi gli edifici popolari che davano alloggio agli operai delle fabbriche (tra le grandi fabbriche, oltre alla Fiat, si stabilì nel posto anche la Carapelli). La parte nuova del quartiere di Novoli, chiamata San Donato, nasce compiutamente con l'apertura al pubblico del Polo Universitario delle Scienze Sociali a metà degli anni 2000. Questo complesso è stato edificato sul terreno lasciato dalla Fiat, i cui edifici sono stati dismessi nel 1995. Il terreno è rimasto di proprietà privata (diviso fra la Fondiaria e un "consorzio", formato da una grossa immobiliare internazionale, una banca belga, la Monte dei Paschi di Siena e la Cassa di Risparmio di Firenze). Guardando il quartiere nel suo insieme spicca il netto contrasto tra i palazzi più vecchi, come le "casette rapide" (basse ex case popolari), e gli edifici di nuova costruzione, come il palazzo di giustizia o gli edifici dell'Università. Quest'ultimi sono una serie di blocchi geometrici che dovrebbero richiamare una qualche modernità, ma la poca amalgama con il circondario,

⁸ http://press.comune.fi.it/hcm/hcm5353-10_2_1-Imposta+di+soggiorno,+accordo+con+Airbnb:+al+via+i.html?cm_id_details=86474&id_padre=4471

soprattutto quando non si conosce visivamente la zona, conferisce invece al quartiere un'impressione desolante di "fuori posto".

La gentrificazione che vediamo all'opera in quartieri come Novoli è un processo immediatamente visibile, che va a cambiare in relativamente poco tempo il panorama e la "narrazione" del quartiere. Da questo punto di vista, è utile ricordare come esistano varie forme di gentrificazione, che vanno a innestarsi o meno su un tessuto urbano pre-esistente. Nel caso di Novoli vediamo un processo gentrificativo di lungo corso che fa da contraltare all'espansione turistica del centro città.

Quella di Novoli è una gentrificazione che contiene tutte e quattro le caratteristiche individuate da Davidson e Lees⁹ quando parlano di "terza ondata": è stato ed è tuttora presente un forte investimento privato (notevoli interessi economici e occupazionali sono in gioco ancora oggi); la composizione sociale di San Donato è differente, e di un ceto economico più alto, rispetto a quella del quartiere "vecchio" (al posto di studenti e lavoratori nuclearizzati troviamo famiglie di classe media con figli); geografia e paesaggio nel suo insieme sono stati radicalmente mutati; il quartiere è meno accessibile e attraente per i gruppi economicamente bassi, spingendoli a spostarsi sempre più verso altre zone maggiormente periferiche (o nei paesi immediatamente attaccati a Firenze). Inoltre, a Novoli è anche evidente come l'intervento pubblico sia tutt'altro che marginale in questi processi.

Il quartiere è stato, almeno dal secondo dopoguerra, ritenuto dalle amministrazioni comunali una zona in cui attrezzare un "secondo centro" della cittadina: il piano Detti del 1962 individuava la zona come l'ideale sede in cui delocalizzare alcuni uffici pubblici e attività commerciali che intasavano il centro storico. Un piano - per quanto riguarda il quartiere - ha visto una forma di realizzazione solamente a partire dalla fine degli anni Novanta con la creazione di quello che potrebbe essere definito un "centro direzionale" (Palazzo della Regione Toscana, tribunale, università con il Dipartimento di Scienze Politiche e Sociali).

Su questa dimensione di ridefinizione dell'identità e del senso del quartiere, promossa dai soggetti pubblici (che ha portato quella che potremmo definire "gentrificazione amministrativa"), se ne è installata negli anni recenti un'altra, per certi versi più classica, sottrattiva e volta alla rendita fondiaria. Ad esempio, vale la pena ricordare la vicenda di un grosso complesso edilizio a ridosso del parco delle cascine: la Manifattura Tabacchi fiorentina. Nonostante vari vincoli (la Sovrintendenza la pose sotto tutela nel 1997) e richieste da parte della cittadinanza, l'intero complesso è passato nelle mani dei fondi immobiliari privati, in associazione con Cassa depositi e prestiti. Verranno costruiti negozi, uffici, ristoranti e poi un hotel e alcuni appartamenti. La mano pubblica ha, in questo caso, totalmente abdicato al suo proposito direzionale, cedendo completamente alla rendita immobiliare la possibilità di ridefinire una parte di spazio pubblico importante per la città¹⁰.

Nel quartiere ha preso il largo quella che viene chiamata *new build gentrification*, una gentrificazione veicolata da nuove costruzioni, edificate a partire da fabbricati non precedentemente ad uso residenziale o costruendo ex novo abitazioni in zone industriali dismesse e magari rase al suolo.

Siamo abbastanza abituati a pensare la gentrificazione come un processo attraverso il quale i residenti di una zona vengono espulsi a seguito di una "invasione" da parte di una classe più alta che va a sostituirsi, quasi casa per casa, ai vecchi residenti, in un processo molto veloce ma che non produce cantieri; la sostituzione dei residenti avviene qua con un intreccio di espulsione (gli affitti aumentano, spingendo le famiglie più povere verso le periferie), chiusura progressiva del mercato (molti affitti vengono sostituiti con l'offerta a breve termine di tipo turistico) e in parte anche volontaria "exit" di vecchi residenti verso altre zone (nel caso

⁹ M. Davidson, L. Lees (2005). New-Build 'Gentrification' and London's Riverside Renaissance. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 37(7), 1165-1190.

¹⁰ Harvey, D. (2013) *Città ribelli: i movimenti urbani dalla Comune di Parigi a Occupy Wall Street*. Milano, Il saggiatore.

di soggetti che decidono di diventare loro stessi parte del processo, vendendo o affittando i loro appartamenti). Nella *new build gentrification* vediamo in atto una sorta di *exclusionary displacement*¹¹, che espelle dal quartiere il ceto precedentemente “primario” in modo più indiretto. Da un lato, la vecchia classe residente non è in grado di permettersi i nuovi alloggi, costruiti e pensati per stare sul mercato a fini speculativi; dall’altro, un generale cambiamento nella composizione di classe del quartiere, con una differente attenzione ai servizi, soprattutto privati, presenti nella zona e rende l’area più appetibile alla classe di nuovo insediamento. Si rischia sia un potenziale aumento dei prezzi degli edifici intorno alla zona ricostruita, sia una generale perdita di “senso” del luogo, che diventa più anonimo e meno desiderabile per chi il quartiere era abituato a viverlo.

Il piccolo centro commerciale idealmente posto al centro della zona presenta tutta una serie di caratteristiche che guardano ai processi di gentrificazione. Basta vedere la differenza fra la coop storica del quartiere, in via Carlo Del Prete, enorme e decisamente virata verso il funzionalismo, e la coop interna al centro commerciale, nuova, a tinte pastello, che ospita molti prodotti che in altri esercizi situati in zone più popolari non sono presenti, ma ad un prezzo probabilmente più alto. Anche il multisala o la grande palestra rappresentano elementi della gentrificazione contemporanea, rivolta a un nucleo misto di residenti e *city users* (come gli studenti, gli impiegati del vicino palazzo regionale o del tribunale). Non solamente processi insediativi, dunque, ma una più generale costruzione di luoghi di consumo adatti a una classe media che non necessariamente è del tutto sovrapponibile ai residenti del quartiere.

È difficile individuare un modello di vita specifico all’interno di un quartiere gentrificato. La quotidianità infatti, proprio per il suo essere elemento di negoziazione ed elaborazione costante, può variare anche molto a seconda del posizionamento di chi la osserva. Seguendo un po’ la classica distinzione *established/outsiders*, “ciò che rende attraente una strada o un parco non è una qualità urbana immanente e valida per qualsiasi pubblico ma che, viceversa, residenti differenti come quelli già presenti sul territorio e quelli appena arrivati non concordano necessariamente”¹². Questa distinzione salta in un quartiere in cui la gentrification è del tipo “new build”: l’iscrizione di significati sul tessuto del quartiere diventa conflittuale solamente in modo inerziale. Non c’è un diretto processo di negoziazione fra gruppi, semplicemente perché all’interno di questa area non esistono dei gruppi relativamente omogenei e identificabili in grado di esercitare una qualche forma di *voice*, di appropriazione dello spazio. Di più, in questo processo gentrificativo, è la trasformazione dello spazio e del senso del luogo ad essere difficilmente individuabile. Questa alterazione “indiretta” della composizione di classe del quartiere a sua volta si connette con le modalità di un processo in cui l’esclusione dei vecchi residenti è molto meno visibile e viene giocata su un piano maggiormente individualizzato.

La contemporanea comprensione dei due processi di gentrificazione richiamati permette di osservare la geografia urbana fiorentina evitando di cadere preda di facili luoghi comuni: che il turismo sia l’unico problema cittadino, che sia un processo ingovernabile e non-governato, che non esistano responsabilità del campo politico, che i processi di riqualificazione e attrazione del turismo siano necessariamente solo positivi per la vita cittadina. Uscire - o meno - da questo modello di sviluppo economico e da questo modello di pianificazione urbana, torna allora a essere uno degli argomenti su cui dibattere e intorno a cui il discorso politico può tornare a essere espressione del conflitto fra differenti visioni della città.

¹¹ M. Davidson, L. Lees, op. cit.

¹² G. Semi (2015), *Gentrification. Tutte le città come Disneyland?*. Bologna, Il mulino.

Bibliografia

M. Davidson, L. Lees (2005), New-Build 'Gentrification' and London's Riverside Renaissance. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 37(7), 1165–1190.

S. Gainsforth (2019), *Airbnb città merce*. Roma, DeriveApprodi.

E. Goffman (1975). *La vita quotidiana come rappresentazione*. Bologna, Il mulino.

D. Harvey (2013), *Città ribelli: i movimenti urbani dalla Comune di Parigi a Occupy Wall Street*. Milano. Il saggiatore.

S. Lash, M. Urry (1993), *Economies of signs and space*. Thousand Oaks, Sage.

D. MacCannell (1973), Staged authenticity: Arrangements of social space in tourist settings. *American journal of Sociology*, 79(3), 589-603.

G. Semi (2015), *Gentrification. Tutte le città come Disneyland?* Bologna, Il mulino.