



UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI PADOVA  
DIPARTIMENTO DI SCIENZE ECONOMICHE E AZIENDALI  
"MARCO FANNO"  
CORSO DI LAUREA IN ECONOMIA INTERNAZIONALE  
L-33 Classe delle lauree in SCIENZE ECONOMICHE

Tesi di laurea

L' ATTRATTIVITÀ DELLE CITTÀ NEI PAESI POST-SOCIALISTI: I CASI DELL'ESTONIA  
E DELLA REPUBBLICA CECA  
*THE ATTRACTIVENESS OF CITIES IN POST-SOCIALIST COUNTRIES: THE CASES OF  
ESTONIA AND CZECH REPUBLIC*

Relatore

Prof. ANTONIETTI Roberto

Laureando

MASIERO Vittoria

Anno Accademico 2015-2016



## INDICE

1. Introduzione.....	pag 3
2. Inner city areas, Tartu e České Budějovice.....	pag 5
3. “Restituzioni” degli immobili a confronto.....	pag 9
4. I fattori di influenza.....	pag 12
5. Confronti teorici: Alonso, Buerghess e Hoyt.....	pag 15
6. Genius loci e “gentrification process”.....	pag 21
6.1 Tartu e la gentrification, il caso di Supilinn.....	pag 23
7. Conclusioni.....	pag 27
8. Bibliografia e sitografia.....	pag 29



## 1. Introduzione

Il mercato immobiliare, fino ai primi Anni '90 del secolo scorso, era da considerarsi pressoché inesistente in molti dei territori che fino ad allora erano stati annessi all'Unione Sovietica. Le politiche socialiste, i dogmi che hanno caratterizzato l'URSS per quasi settant'anni e coloro che si sono susseguiti al governo, hanno pesantemente influenzato la vita di generazioni di russi e non solo. L'intento dello Stato socialista, sin dal periodo di governo di Lenin e Stalin, era stato quello di regolare tutti gli aspetti della vita dei propri cittadini, ogni cosa era programmata ed il meticoloso e rigido controllo faceva sì che nulla venisse lasciato al caso. Anche le politiche abitative non sono scampate a questo tipo di pianificazione e, infatti, sono state attentamente studiate a tavolino in virtù dell'obiettivo massimo del socialismo stesso.

Dopo il passaggio della proprietà delle abitazioni allo Stato, anni di convivenza forzata di più famiglie all'interno del medesimo appartamento e carenza generale di alloggi, a partire dai primi Anni '90 si è cercato di tornare alla normalità provando a ripristinare le condizioni di vita precedenti al periodo sovietico. Diversi Stati facenti parte dell'ormai ex Stato federale hanno cercato di raggiungere tale obiettivo percorrendo principalmente due strade: quella della restituzione degli alloggi ai proprietari originari e quella della privatizzazione degli stessi. Ogni Paese che ha optato per questa scelta ha ovviamente stabilito modalità, tempi e prezzi in maniera autonoma e quindi, anche se i risultati finali possono essere considerati simili, il processo ha generato alcune differenze tra i vari Paesi. Il ritorno del titolo di proprietà in capo ai singoli ha favorito la nascita e lo sviluppo di un mercato immobiliare più simile a quello tipico dei Paesi occidentali. Non a caso, questo graduale ritorno al libero mercato ha facilitato i processi di gentrificazione e di ri-urbanizzazione già presenti da decenni nelle città dell'ovest dell'Europa. Com'è facile immaginare, la rinascita di molti quartieri delle principali città del centro e dell'est Europa è certamente da intendersi come una rinascita fisica e strutturale ma oggi è impossibile non notare la rinascita sociale che tali zone stanno vivendo.

Dalle ricerche compiute da un gruppo di studiosi delle Università di Tartu, Praga, Uppsala e České Budějovice, dove il principale oggetto di studio sono le *inner city areas*, è emerso come siano molti e differenti gli aspetti della vita che influenzano le decisioni inerenti alla rilocalizzazione in queste particolari zone urbane. L'indagine a cui si fa principale riferimento in questo scritto ha portato inoltre alla conclusione che queste aree, ricche di appartamenti in affitto, sono particolarmente apprezzate dai giovani ma nonostante ciò, sono state individuate altre tre tipologie di abitanti. La frequenza di questi gruppi, come dimostrano i due casi di

studio, non è uguale in tutte le città e si è osservato anche come questi possano occupare quartieri diversi ma anche coesistere e creare così delle piccole comunità molto eterogenee.

Nelle pagine che seguono, in primo luogo si è voluto dare una spiegazione di ciò che s'intende quando si utilizza il termine "inner city areas", ma anche fornire una contestualizzazione storica per quanto riguarda le cause della sua nascita, della sua diffusione ma anche delle trasformazioni più recenti. Si è cercato di supportare questo percorso focalizzando l'intero elaborato su due particolari esempi, due città del centro ed est Europa che a partire dai primi Anni '90 sono state coinvolte da processi di sviluppo e rinascita innescatesi dopo il crollo del regime socialista.

Una trattazione particolarmente dettagliata è riservata ai fattori di influenza del lato della domanda. Senza tralasciare il lato dell'offerta ed i percorsi istituzionali e burocratici che hanno influenzato il mercato immobiliare, i drivers della domanda sono di particolare interesse a causa delle numerose sfaccettature che presentano e al diverso grado di influenza che esercitano sui diversi gruppi di residenti.

Prima di concludere con un breve report su un particolare quartiere di una delle due città prese in considerazione, e una definizione in chiave moderna del Genius Loci, si son voluti mettere in discussione alcuni modelli teorici di sviluppo urbano elaborati durante il XX secolo e confrontarli così con la realtà dei giorni nostri.

## 2. Inner city areas, Tartu e České Budějovice

Quando si studiano quelle che dagli esperti vengono definite *inner city areas* è utile sapere che tale termine sta ad indicare particolari zone residenziali abbastanza vicine al centro città. Queste aree si caratterizzano per un'alta densità abitativa anche rispetto ai quartieri più periferici, e la maggior parte delle persone che vi risiede, non vive in case singole ma in appartamenti. Altra caratteristica distintiva delle zone in questione, riscontrata in diversi casi di studio, è il fatto di non vantare quasi mai un passato ed una fama poi così invidiabili. Non a caso, da diversi decenni negli Stati Uniti e in Inghilterra il termine *inner city* viene spesso utilizzato per identificare aree popolate da gruppi di individui a basso reddito, e ciò sembra verificato anche per quanto riguarda i soggetti di questa discussione, le città di Tartu e České Budějovice.



**Figura 1.** Localizzazione di Tartu e České Budějovice.

Fonte: [www.wikipedia.it](http://www.wikipedia.it)

In Estonia, in Repubblica Ceca e negli altri Paesi che erano stati annessi all'Unione Sovietica, tra il 1940 ed il 1948, si è assistito all'espropriazione della maggior parte degli appartamenti la cui costruzione risaliva al periodo precedente alla Seconda Guerra Mondiale, gli ex proprietari sono diventati semplici affittuari spesso costretti alla coabitazione con altre famiglie e così si è via via delineata quella che era la politica abitativa definita dallo Stato centrale. Sempre secondo le medesime regole, gli occupanti di tali appartamenti acquisivano il diritto di risiedervi a condizione di possedere determinati requisiti definiti dai capi del Partito Socialista, erano tenuti a pagare una quota relativamente bassa ma contemporaneamente i costi di mantenimento e rigenerazione degli edifici gravava sullo Stato che in questo senso non si prodigò molto, soprattutto nelle *inner city areas*. Il poco impegno ed il poco interesse dimostrato dallo Stato per quanto riguarda il mantenimento, il miglioramento e lo sviluppo di queste zone hanno portato ad un lento ma inesorabile declino

strutturale e sociale. Le *inner city areas*, durante il periodo socialista, hanno cominciato ad essere considerate addirittura peggiori e più arretrate anche rispetto ad altri quartieri urbani più periferici. Il fatto che queste aree fossero abitate da persone anziane e gruppi di individui a basso reddito, certamente non ha supportato eventuali processi di risanamento e riqualificazione di tipo bottom-up che avrebbero potuto compensare la quasi totale assenza di investimenti di tipo top-down.

A partire dal 1991, in concomitanza con la fine di quella che tutti hanno conosciuto come URSS, si è aperta, per questi quartieri, una nuova stagione. L'avvio di riforme economiche e politiche, di investimenti mirati e azioni di rinnovamento hanno rigenerato queste aree rendendole attraenti dal punto di vista della scelta residenziale. Per provare ad individuare le caratteristiche tipiche di queste zone e tentare di formulare una teoria adatta a spiegare i movimenti da, per e all'interno delle *inner city areas* sono state scelte la città di Tartu in Estonia e la città di České Budějovice in Repubblica Ceca. Nonostante le differenze culturali e geografiche, queste due città possono comunque essere tranquillamente confrontate tra loro poiché entrambe sono città universitarie, hanno un certo peso all'interno della regione di cui sono il centro principale, vantano un'apprezzabile ricchezza storica, in entrambe si registra un elevato numero di abitazioni restituite ai proprietari originari e hanno all'incirca lo stesso numero di abitanti.

L'indagine effettuata non si occupa esclusivamente del lato dell'offerta, anzi, presta molta attenzione ai drivers che guidano il lato della domanda. In particolare, gli aspetti su cui più si è indagato sono le motivazioni della rilocalizzazione dei giovani tra i 18 e i 29 anni, e degli adulti tra i 30 e i 40 anni. Queste decisioni sono state e sono tuttora influenzate da fattori esterni ed istituzionali come la scelta del percorso, dei tempi e dei metodi di privatizzazione, ma anche da fattori ben più soggettivi ed individuali come le preferenze, le aspettative, i bisogni, le risorse e le esperienze residenziali passate. Le 52 interviste condotte tra Tartu e České Budějovice sono state portate a termine usando vari metodi, dalle interviste porta a porta alle interviste per strada, ma si son volute rigorosamente rispettare le proporzioni delle varie categorie che si riscontrano nella popolazione delle due città. Per condurre un'indagine quanto più accurata possibile e rendere i risultati attendibili dal punto di vista statistico, si è cercato quindi di utilizzare un campione di popolazione che rappresentasse quanto più fedelmente possibile la composizione dei residenti delle *inner city areas* delle due città. L'indagine ha evidenziato il fatto che i giovani siano la categoria della popolazione più mobile ma anche il gruppo più presente in queste zone e, anche per queste ragioni, rappresentano i principali promotori del processo di trasformazione che ha coinvolto le *inner city areas*. Insieme a ciò, i ricercatori hanno osservato che esistono altri tre gruppi abbastanza



numerosi e quindi degni di menzione e di uno studio più approfondito. I quattro gruppi di residenti ovviamente si differenziano tra loro per diverse ragioni ma le principali sembrano essere il livello di risorse disponibili, lo stile di vita e le aspettative. Si è visto inoltre, che essi si riscontrano con diversa frequenza nelle due città.

	České Budějovice	Tartu
<b>Donna / Uomo</b>	14 / 12	12 / 14
<b>Fino a 30 anni / Più di 30 anni al momento dell'intervista</b>	14 / 12	10 / 16
<b>Anno di trasferimento: Anni '90 / 2000 / 2010</b>	3 / 13 / 10	1 / 21 / 4
<b>Senza figli / Famiglia con figli</b>	18 / 8	16 / 10
<b>Non laureati / Laureati</b>	8 / 17	11 / 15
<b>Proprietario / Affittuario</b>	10 / 16	13 / 13
<b>Scadenti o buone condizioni abitative / Abitazioni completamente rinnovate o di nuova costruzione</b>	15 / 11	15 / 11

**Tabella 1.** Le principali caratteristiche degli intervistati dei due casi di studio. Kährik et al. (2016, p. 363).

Fonte: *What attracts people to inner city areas? The cases of two post-socialist cities in Estonia and the Czech Republic* (Kährik, Temelová, Kadarik, Kubeš)

Per entrare nello specifico, gli studiosi hanno elaborato una tassonomia atta a identificare le quattro categorie di cui si è riscontrata l'esistenza e sono stati così individuati: i *budget-conscious movers*, gli *opportunity-driven movers*, i *lifestyle urbanites* ed i *lifestyle semi-urbanites*.

La prima categoria, quella dei *budget-conscious movers* è composta da giovani di età compresa tra i 20 e i 30 anni ed il driver principale che guida le loro scelte abitative è sicuramente il prezzo. Per i giovani, la scelta di abitare in quartieri facenti parte dell'*inner city area* è spesso una scelta transitoria ma come si è detto, essi costituiscono il gruppo più numeroso e significativo. La scelta di abitare in questi quartieri è dettata principalmente dalla limitata disponibilità finanziaria di cui molti di loro possono godere. Essi, non cercano appartamenti particolarmente confortevoli o metrature eccezionalmente ampie e riescono a far passare in secondo piano questi aspetti grazie al fatto che la loro vita non è incentrata sulla casa e sul suo valore ma rappresenta solo un punto d'appoggio per il mondo esterno, universitario o lavorativo che sia. Non bisogna dimenticare inoltre la localizzazione dell'abitazione. Per definizione, le *inner city areas* sono zone che si trovano tra il centro e la periferia e quindi l'accessibilità al centro d'affari, come lo definivano Von Thünen e Alonso, è molto elevata. Da questo si evince quindi che l'importanza di un elevato grado di accessibilità è ben maggiore rispetto all'importanza delle caratteristiche fisiche, storiche ed

estetiche dell'abitazione stessa ma anche del quartiere. Un particolare tipo di *budget-conscious movers* è stato individuato a Tartu ed è formato da tutti quegli individui che, non potendosi permettere una casa indipendente in periferia come invece vorrebbero, sono scesi ad un compromesso scegliendo di vivere in un piccolo appartamento con annesso giardino nelle zone più storiche delle *inner city areas*.

Gli *opportunity-driven movers* sono anch'essi ragazzi giovani comunque interessati anche all'aspetto economico ma l'opportunità, la disponibilità di un appartamento in un particolare momento della loro vita, ha fatto sì che si rilocalizzassero proprio in quelle zone. Questa possibilità può essersi presentata in seguito alla restituzione dell'appartamento alla famiglia, in seguito ad un lascito ereditario, oppure perché era precedentemente occupato da un familiare o da un amico. Per quanto riguarda questo gruppo, va comunque precisato che non si tratta più di un gruppo tendenzialmente omogeneo come il precedente ma si riscontrano differenze più sostanziali per quanto riguarda il background di stili di vita, le carriere professionali e lo status socio-economico.

Per quanto concerne il terzo gruppo, i cosiddetti *lifestyle urbanites* possono essere a loro volta divisi in due sottogruppi: i *pragmatic lifestyle urbanites* ed i *committed lifestyle urbanites*. I primi sono famiglie ed individui con età comprese tra i 20 e i 30 anni, con o senza figli, con una breve esperienza abitativa nelle *inner city areas* ma che possono contare su uno stipendio fisso e una carriera professionale che gli permetterebbe di comprare una casa. Nonostante questo, essi considerano la loro scelta di vivere in un appartamento in tali quartieri, la scelta migliore. Rispetto al gruppo dei *budget-conscious movers*, mostrano una maggiore attenzione alle qualità e alle particolarità estetiche e storiche, ma come loro, apprezzano fortemente la vicinanza al centro d'affari. I *committed lifestyle urbanites* invece, possono vantare una lunga esperienza residenziale nelle *inner city areas*, risultano esserne molto soddisfatti e sono fortemente motivati a rimanere anche grazie al generale senso di soddisfazione che tale esperienza gli ha garantito. Questo gruppo, più consistente in Repubblica Ceca, percepisce un importante senso di attaccamento alla zona in cui vive, si sente legato alla comunità locale e si identifica molto con il quartiere stesso. Se la zona in questione offre anche un facile accesso o addirittura la presenza di zone verdi, parchi, fiumi, ecc., i componenti di questo gruppo si sentono ancor più soddisfatti della loro scelta di vita e la stabilità residenziale ne risulta fortemente favorita.

Per concludere, i *lifestyle semi-urbanites*, presenti solo a Tartu, prediligono i quartieri storici, non sono particolarmente interessati alla vicinanza al centro ma attribuiscono una grande importanza al cosiddetto "Genius Loci" e sono individui molto attivi nella vita della comunità.

### 3. “Restituzioni” degli immobili a confronto

Riferendoci alle *inner city areas* dobbiamo tener conto che comunque esistono delle differenze tra le zone ed i quartieri che ne fanno parte. Spesso infatti sono compresi anche quartieri che prima dell'espropriazione per mano dello Stato socialista, erano garanzia di una certa qualità di vita e godevano di un'ottima fama. Tali aree, erano tra le più ambite nel periodo precedente alla Seconda Guerra Mondiale, vantavano la presenza di molte abitazioni dagli standard elevati e nella maggior parte dei casi, hanno mantenuto il loro prestigio anche dopo il periodo socialista. In queste aree “privilegiate”, l'influenza sovietica non ha inciso così pesantemente come in molti altri casi, poiché esse venivano scelte dalle classi sociali più agiate come zone per la loro residenza. Per quanto riguarda la maggior parte degli altri quartieri a cui ci si riferisce usando il termine “inner city areas” invece, il processo di rinnovamento e gentrificazione<sup>1</sup>, come si è detto, è cominciato nei primi Anni '90.

Volendo dare uno sguardo d'insieme, si può affermare che i pilastri tipici delle riforme abitative adottate nei vari Paesi dell'ex Unione Sovietica erano essenzialmente tre: la privatizzazione degli appartamenti attraverso la vendita degli stessi agli affittuari che vi risiedevano; la restituzione delle abitazioni ai proprietari originari o ai loro discendenti; la regolamentazione statale degli affitti, non solo per le case di proprietà dello Stato ma anche per quelle restituite.

In generale, l'approccio adottato per la formulazione e l'implementazione delle politiche di sviluppo urbano sono state di tipo neoliberale. Laddove queste politiche siano state supportate da iniziative e finanziamenti provenienti da attori privati si sono registrate importanti partnership pubblico-privato, con gli attori pubblici che hanno rivestito il ruolo di catalizzatore.

In Estonia, il processo avviato a partire dal 1991 è stato molto più veloce se comparato a quanto accaduto in Repubblica Ceca. I proprietari originari o i loro eredi potevano richiedere la restituzione dell'appartamento se almeno il 50% dell'edificio originale era ancora presente mentre, negli altri casi, venivano emessi dei voucher “di compensazione” il cui importo non dipendeva affatto dal valore dell'abitazione. Protezioni relative ai contratti di affitto ancora in essere sono state mantenute per un certo periodo; il primo termine era stato fissato per il 1 luglio 1997, ma poi si è prolungato prima fino al 2002 ed infine, fino al 2007. Nel 2002 inoltre, con l'entrata in vigore del “Act on Dwellings”, lo Stato continuava comunque a mantenere un certo peso all'interno del mercato immobiliare poiché esso prevedeva che i

---

<sup>1</sup> Il termine gentrificazione viene usato in ambito sociologico e rappresenta l'adattamento della parola inglese “gentrification”. A sua volta, tale termine deriva da “gentry”, ossia la piccola nobiltà inglese o, in senso lato, le persone di buona famiglia che compongono la borghesia.

livelli degli affitti venissero fissati dalle singole municipalità. Quest'ultima forma di protezione non è durata a lungo considerato che a partire dal 2004 il mercato degli affitti è stato deregolamentato e da quel momento i proprietari hanno largamente goduto dei vantaggi del libero mercato alzando il costo degli affitti fino al loro effettivo valore.

In Repubblica Ceca il processo di restituzione, che ha coinvolto circa il 6-7% dello stock di abitazioni ceche, ha riguardato gli edifici espropriati tra febbraio 1948 e gennaio 1990. Per quanto riguarda il livello degli affitti, prezzi di mercato sono stati adottati solo per gli appartamenti di nuova costruzione o vuoti. Una deregolamentazione degli affitti piuttosto controllata è iniziata nel 1992 anche se comunque lo Stato, attraverso importanti decreti continuava a stabilire un tetto massimo. Negli anni seguenti, la crisi economica dovuta all'impatto dell'apertura al libero mercato, ha ostacolato e rallentato le riforme legate a questo settore, poi riprese solamente nel 2007.



**Figura 2.** Le differenze strutturali nel patrimonio urbanistico delle due città. Tartu a sinistra e České Budějovice a destra. Kährlik et al. (2016, p. 362).

Fonte: *What attracts people to inner city areas? The cases of two post-socialist cities in Estonia and the Czech Republic* (Kährlik, Temelová, Kadarik, Kubeš)

Nel complesso, le misure adottate e le scelte compiute dal governo estone hanno portato a cambiamenti più rapidi anche perché a České Budějovice, così come nelle altre città del Paese, l'acquisto degli appartamenti da parte degli affittuari non era una via percorribile. In

questo caso, il rallentamento del percorso volto alla privatizzazione degli alloggi statali è forse dovuto al fatto che le municipalità fossero coinvolte in maniera eccessiva. Gli appartamenti, dallo Stato centrale, passavano prima in carico ai vari municipi e solo a quel punto potevano essere venduti ai privati. Tali vendite (sempre a prezzi inferiori rispetto al valore di mercato) differivano tra loro in molti aspetti proprio perché ogni municipio era libero di stabilire tempi, modi e regole. Nonostante ciò, è stato stimato che, alla fine del 2008, il 73% dello stock di abitazioni trasferite ai municipi nel 1991 fosse già stato venduto.

Sebbene in fin dei conti, i risultati nei due Paesi siano tutto sommato simili, in Repubblica Ceca l'apertura al mercato e la trasformazione del mercato immobiliare oltre ad essere stata più lenta, ha creato qualche dissapore tra la popolazione. L'entrata in vigore delle politiche di privatizzazione ha generato due categorie di affittuari: i privilegiati ed i non privilegiati, dove il fattore discriminante era rappresentato dal momento di conclusione del contratto. I "non privilegiati", rappresentati da individui e famiglie che avevano concluso i loro contratti dopo il 1992, spesso non hanno ricevuto alcun tipo di protezione e di tutela per quanto riguarda i termini del contratto. La causa di insoddisfazione principale è da ricercarsi nel fatto che il prezzo dell'affitto che essi erano costretti a sopportare, generalmente, era di molte volte superiore rispetto alle somme che venivano pagate dai "privilegiati" per abitazioni del tutto simili alle loro.

#### 4. I fattori di influenza

Da un punto di vista prettamente economico, una valutazione di tipo costi-benefici individua principalmente due fattori “oggettivi” che influenzano il lato della domanda: i prezzi e la vicinanza al centro. Moltissimi però, sono anche quei fattori che possono altresì essere definiti “soggettivi” e tra questi i più importanti sono le esperienze residenziali passate, i bisogni legati ai progetti di vita dei singoli e le preferenze.

Spesso, le preferenze soggettive sono plasmate dalle esperienze passate e, infatti, in molti casi si è osservato che le persone che vivono in una determinata zona, nella loro infanzia o comunque in giovinezza, hanno vissuto nelle stesse o in altre aree molto vicine o simili.

Per illustrare invece, i bisogni legati ai progetti di vita viene spesso usato il “paradigma del corso della vita”. Partendo dal presupposto che normalmente gli individui seguono un determinato percorso di vita, si è notato che anche le scelte abitative riflettono il susseguirsi di questi eventi. La scelta di frequentare l’università, la decisione di avvicinarsi al centro d’affari per trovare un lavoro e avere maggiori possibilità di far carriera, la scelta di convivere o di sposarsi, il momento in cui si hanno dei figli ma anche separazioni e divorzi, sono tutti eventi che sono fortemente correlati con le rilocalizzazioni all’interno del tessuto urbano.

Come enunciato dalle ricerche di cui si sta trattando, i più giovani tendono ad avvicinarsi al centro e quindi a scegliere quartieri facenti parte delle *inner city areas* per aver una migliore accessibilità alle università o al luogo di lavoro, ma anche perché i prezzi sono generalmente più bassi rispetto alle altre zone. Quando invece si sta per compiere il passo del matrimonio o sta per nascere un figlio, si è visto come i bisogni cambino nettamente. Le priorità di queste nuove famiglie sono lo spazio, una casa in buone condizioni, un bel quartiere e la sicurezza. Per questo motivo, molte famiglie capiscono che le *inner city areas* non possono più soddisfare completamente le loro richieste e l’attenzione si rivolge dunque a quartieri più periferici.

Per quanto riguarda il fattore spazio, la ricerca di case che dispongano di metrature più ampie nei quartieri più lontani dal centro, sembra essere in linea con quanto affermato da William Alonso nella sua “teoria della localizzazione urbana delle attività residenziali”. Egli, nei suoi studi, distingue innanzitutto le scelte localizzative di un’impresa da quelle degli individui poiché diversi sono i fattori che influenzano i due soggetti. Nel primo caso, le variabili rilevanti sono il suolo, gli altri fattori coinvolti nel processo



**Figura 3.** William Alonso.  
Fonte: [www.narsc.org](http://www.narsc.org)

produttivo ed il loro prezzo. Quando si tratta invece delle attività residenziali, le variabili prese in considerazione sono: le dimensioni dell'appartamento, il costo unitario del suolo ed i costi di trasporto. A questo punto, l'autore suppone che la funzione di utilità dell'individuo sia pari a:

$$u = u(d, z, q)$$

dove  $d$  è la distanza dal centro,  $q$  la dimensione dell'appartamento e  $z$  l'insieme di tutti gli altri beni di cui l'individuo ha bisogno. Data una certa distanza dal centro e una qualsiasi combinazione di dimensione dell'appartamento  $q$  e di altri beni  $z$ , una diminuzione, anche marginale, della dimensione dell'appartamento comporta una certa perdita di soddisfazione per l'individuo che dovrà essere compensata, per mantenere l'utilità costante, con un aumento della quantità di altri beni in suo possesso. Considerato che in questa particolare trattazione non si intende esaminare ciò che riguarda gli "altri beni" che compongono il paniere ideale degli individui, possiamo valutare le affermazioni di Alonso da un altro punto di vista, più consono alla nostra argomentazione. Concentrandosi sulla dimensione dell'appartamento e sulla distanza dal centro, Alonso afferma che, un individuo che si sposta verso la periferia, a parità di prezzo, può godere di un'abitazione molto più ampia rispetto ad una in centro città ma, al contempo, deve sopportare maggiori costi di trasporto per raggiungere il centro d'affari e non può godere pienamente dei vantaggi "immateriali" di cui potrebbe usufruire abitando in città.

Gli spostamenti delle (nuove o future) famiglie dalle *inner city areas* sembrano dunque supportati anche dall'impianto teorico esistente ma forse risulta oggi leggermente limitato. Lo scopo dei modelli e delle teorie è quello di ridurre la complessità di un certo fenomeno per poterlo illustrare, spiegare e studiare ma bisognerebbe anche tener conto delle evoluzioni e delle trasformazioni che il fenomeno stesso subisce. Alonso, nei suoi modelli, usa una logica che si potrebbe definire bidimensionale; egli ipotizza che l'individuo possa muoversi solamente in due direzioni: verso il centro o verso la periferia. In questo modello, gli aspetti qualitativi della questione come la reputazione dei vari quartieri, il livello di sicurezza ricercato ed il cosiddetto *Genius Loci*, sono completamente tralasciati anche in virtù del fatto che l'autore ipotizza di studiare uno spazio isotropo e isomorfo.

Altro punto a sfavore dell'applicazione del modello di Alonso alle realtà dei giorni nostri, è il fatto che la struttura di molte città, così come quella di regioni più vaste, non è più così gerarchica come qualche decennio addietro. Oggi il "centro d'affari" non è più solamente uno e anche all'interno della stessa regione è possibile trovare non solo un unico centro, ma più poli che fanno aumentare la complessità di un eventuale modello esplicativo.

Un'ulteriore discrepanza che si nota confrontando le ricerche guidate da Anneli Kährik con la teoria elaborata da Alonso nel 1964 è rappresentata dal fatto che nelle *inner city areas* i prezzi degli affitti sono più contenuti rispetto che nelle aree più lontane dal centro. Secondo lo studioso americano, chi si localizza vicino al centro sacrifica spazio in termini di metratura dell'abitazione, ma questo accade perché si trova ad affrontare maggiori costi unitari del suolo. Quest'affermazione sembra in contrapposizione rispetto a quanto rilevato a Tartu e České Budějovice, dove le *inner city* sono popolate principalmente da giovani universitari o giovani agli albori delle loro carriere professionali, persone quindi, con redditi relativamente bassi. Bisogna precisare che non si tratta della famosa "eccezione che conferma la regola", ma la verità è che anche in questo caso l'individuo si trova di fronte a delle scelte da compiere e si trova quindi a soppesare preferenze, aspettative ma anche limitazioni in quel procedimento che, in campo economico, è conosciuto come "trade-off". A meno che non si tratti dei quartieri ritenuti "storici" che anche prima del periodo socialista vantavano standard qualitativi migliori, in tutte le altre zone delle *inner city* ci si può trovare a vivere in una casa o in un quartiere non completamente ristrutturato o comunque non in ottime condizioni fisiche, ma molti scelgono di scendere a patti pur di poter godere dei vantaggi della prossimità al centro e di affitti relativamente bassi.



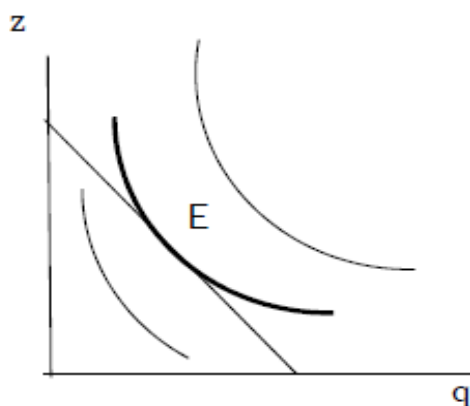
## 5. Confronti teorici: Alonso, Burgess e Hoyt

Nonostante le numerose osservazioni critiche effettuate, le teorie di Alonso rappresentano comunque la miglior corrente di pensiero che possa essere utilizzata per esaminare il fenomeno di cui si sta discutendo.

William Alonso, nella formulazione originale del modello, riesce a spiegare ed illustrare la curva di rendita offerta dai singoli per una determinata abitazione grazie a tre semplici strumenti: il piano cartesiano, delle curve di indifferenza che mostrano le diverse combinazioni “dimensioni dell’appartamento-quantità di altri beni”, e un vincolo di bilancio. Ogni curva di indifferenza rappresenta un certo livello di utilità, crescente man mano che ci si allontana dall’origine. Tutti gli individui cercano di posizionarsi sulla curva di indifferenza più alta possibile rispettando però il vincolo di bilancio che può essere indicato come:

$$y = p_z z + r(d_0)q + \tau d_0$$

dove  $y$  rappresenta il reddito dell’individuo,  $r(d_0)q$  e  $\tau d_0$  invece rappresentano rispettivamente la spesa per l’appartamento e i costi di trasporto alla distanza  $d_0$  mentre  $p_z z$  indica la spesa per acquistare gli altri beni.

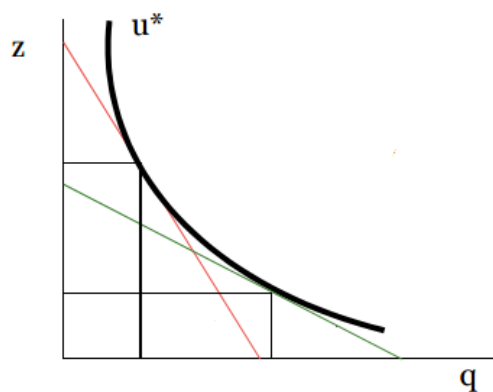


**Figura 4.** Scelta ottima di un individuo a una data distanza dal centro.

Fonte: *Economia regionale*, R. Capello

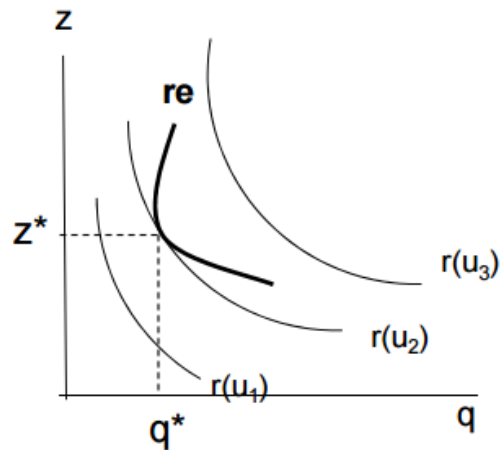
L’individuo, assunto come soggetto perfettamente razionale, consuma suolo e gli altri fattori nella proporzione ottimale che massimizza la propria utilità, dati i costi relativi del suolo e degli altri fattori in ogni localizzazione. Man mano che ci sia allontana dal centro il vincolo di bilancio, la cui inclinazione è data dal rapporto tra i costi di trasporto unitari e la dimensione dell’appartamento, si appiattisce e così tutti i punti di tangenza tra vincolo di bilancio e curva di indifferenza formano quella che viene definita “bid-rent”. Il valore della rendita offerta è espresso dalle diverse inclinazioni della retta di bilancio per le diverse distanze dal centro. Lungo la curva, spostandosi verso la periferia, la retta di bilancio diventa sempre più elastica a

causa di una diminuzione della rendita massima offerta per quella distanza. Tale curva altro non è che una trasposizione delle curve di indifferenza nello spazio del consumo a curve di indifferenza nello spazio urbano.



**Figura 5.** Scelta ottima di un individuo a diverse distanze dal centro.  
Fonte: *Economia regionale*, R. Capello

Per stabilire qual è l'effettiva localizzazione dell'individuo nello spazio urbano bisogna confrontare la curva di rendita offerta e la curva di rendita effettiva *re*.

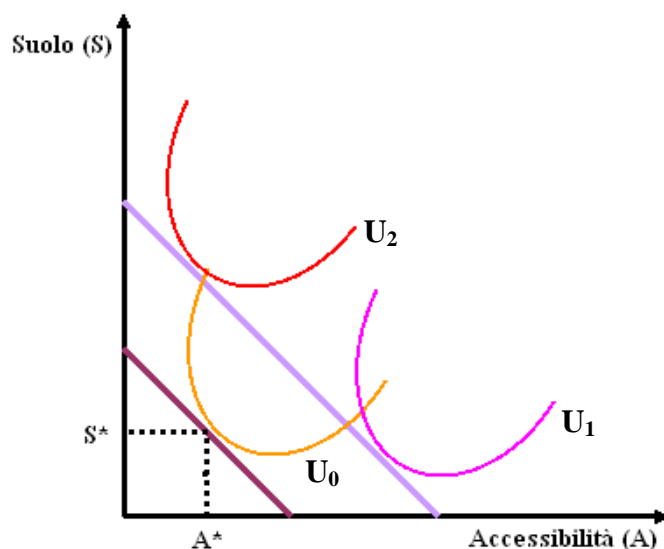


**Figura 6.** L'equilibrio localizzativo per le attività residenziali.  
Fonte: *Economia regionale*, R. Capello

Alonso in un primo momento ipotizza che tutti gli individui abbiano lo stesso reddito e che esso sia speso completamente in suolo, trasporti e altri beni. In uno step successivo però, lo studioso prende in considerazione il fatto che nella realtà ci siano diverse tipologie di individui e che questa diversità sia determinata da una differente disponibilità economica. Tali condizioni fanno sì che i diversi gruppi di individui e famiglie esprimano preferenze

localizzative differenti in base alla loro categoria di reddito determinando così la struttura dell'intera città.

A questo punto, volendo utilizzare questi studi per trovare una qualche connessione tra la classificazione degli abitanti delle *inner city areas* e, costi e vantaggi dell'accessibilità in seguito a una variazione del reddito, possiamo utilizzare un grafico elaborato dallo stesso Alonso.



**Figura 7.** Trade-off accessibilità-dimensione dell'appartamento.

Fonte: [www.criticamente.com](http://www.criticamente.com)

L'economista ha cercato di illustrare attraverso un grafico (figura 7) le scelte di rilocalizzazione, tra loro opposte, che possono essere compiute dagli individui in seguito ad un aumento del reddito. Le variabili considerate sono la preferenza per il suolo (S) e la preferenza per la prossimità al centro d'affari (A), rappresentate rispettivamente sull'asse delle ordinate e sull'asse delle ascisse. Per quanto riguarda il reddito iniziale, il vincolo di bilancio e la curva che rappresenta la rendita offerta sono tangenti in corrispondenza di S\* ed A\*, punti che individuano un certo numero di metri quadrati e una certa distanza dal CBD<sup>2</sup> ritenuti ottimali dalla categoria di cittadini presa in considerazione. Nel caso in cui le risorse economiche disponibili registrino delle variazioni, il vincolo di bilancio segue tali movimenti e infatti, in caso di un aumento del reddito, il vincolo trasla verso l'alto. Giunti a questo punto, secondo Alonso, si possono individuare due tipologie di individui: il primo, che mostra una forte preferenza verso l'accessibilità (U<sub>1</sub>), e il secondo, che privilegia maggiormente il suolo (U<sub>2</sub>).

<sup>2</sup> Central Business District, appellativo dato da William Alonso al centro d'affari.

Per l'individuo rappresentato dalla curva di rendita offerta  $U_1$ , la prossimità al centro è un bene normale in quanto con l'aumentare di  $Y$  aumenta la sua domanda di vicinanza al CBD, mentre il suolo è considerato un bene inferiore, in quanto la quantità domandata diminuisce all'aumentare di  $Y$ . Per l'individuo rappresentato dalla curva di rendita offerta  $U_2$  accade invece il contrario, l'accessibilità è considerata un bene inferiore mentre il suolo è un bene normale.

Volendo far riferimento alla classificazione precedentemente esposta, si può dire che la curva  $U_1$  può rappresentare i comportamenti dei *budget conscious movers* e dei *pragmatic lifestyle urbanites* in quanto tali gruppi attribuiscono molta importanza alla prossimità al centro. Mentre per quel che riguarda la curva  $U_2$ , può essere utilizzata per rappresentare le preferenze di chi, pian piano, abbandona le *inner city areas* in seguito alla decisione di sposarsi o avere dei figli. Per questo gruppo è lecito pensare che un individuo che da single passa ad essere membro di un nucleo familiare possa godere di una maggiore disponibilità finanziaria in quanto, presumibilmente, anche il partner avrà una fonte di reddito.

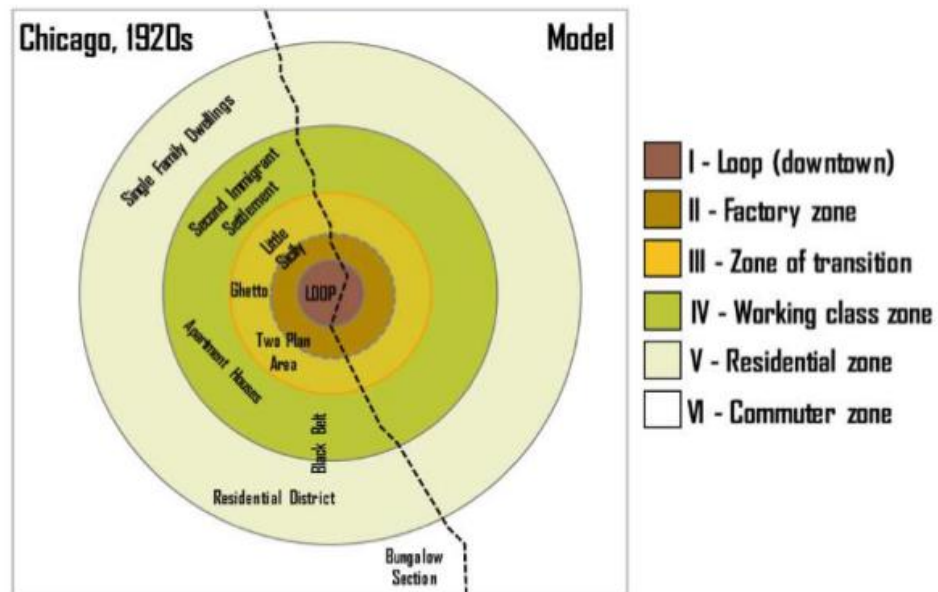
Negli anni a seguire, si è osservato che da un punto di vista macroscopico, la struttura delle città europee differiva da quella delle città statunitensi. In quest'ultime, la popolazione benestante tende a localizzarsi in periferia in case più ampie e di maggior pregio, scelta che rispecchia perfettamente la traslazione della curva da  $U_0$  ad  $U_2$ . Nel "vecchio continente" invece, i più ricchi, che si identificano maggiormente con la curva  $U_1$ , vogliono localizzarsi in centro e così le famiglie a medio e basso reddito si localizzano a distanze via via crescenti rispetto al CBD.

Queste osservazioni suggeriscono un modello di sviluppo delle città secondo una struttura circolare per anelli concentrici con il centro d'affari che rappresenta il nocciolo attorno al quale si localizzano poi, in maniera diversa, le differenti categorie di famiglie. Tale modello trova la sua origine in un'opera di sociologia urbana risalente al 1925 intitolata "The city". L'autore, il sociologo statunitense Ernest Burgess, spinto dall'interesse per la descrizione dei fenomeni sociali e per la caratterizzazione culturale di determinate aree della città di Chicago, ha messo a punto un modello che rappresenta quello che è il punto di partenza per la riflessione teorica sull'uso del suolo urbano nel XX secolo. Facendo riferimento a quanto aveva enunciato Von Thünen<sup>3</sup> quasi un secolo prima, Burgess parte dal presupposto che la rendita fondiaria si distribuisca in maniera decrescente dal centro alla periferia, formando una serie di anelli concentrici nei quali si vanno a localizzare le diverse funzioni produttive e

---

<sup>3</sup> J.H. Von Thünen (1783-1850) è stato un economista tedesco autore del modello di analisi della distribuzione territoriale di produzioni alternative nel campo dell'agricoltura. Dalle sue osservazioni emerge che il fattore chiave che suddivide l'area in zone distinte di utilizzazione delle terre è rappresentato dalla rendita di localizzazione.

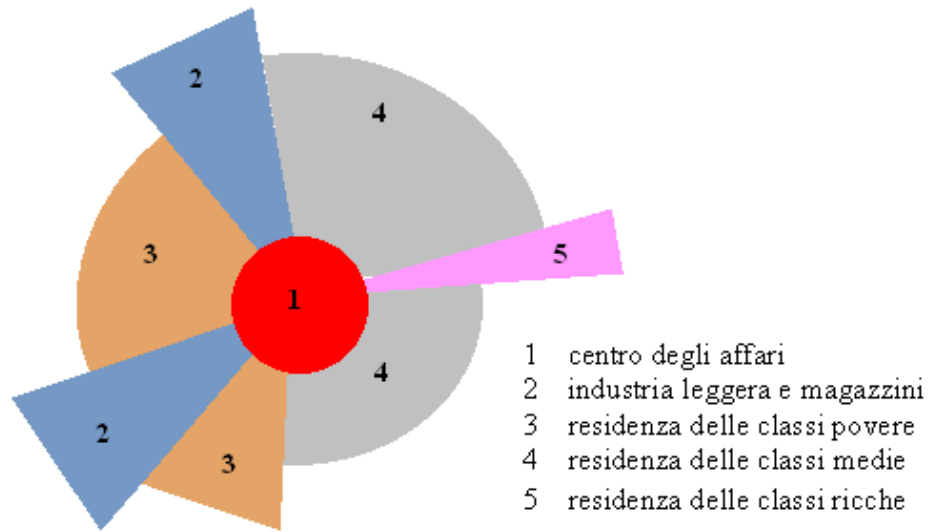
abitative. In questa struttura tipica della città legata alla prima rivoluzione industriale ormai matura, attorno al centro si trovava quella che veniva definita la “zona di transizione” in cui si riscontrava la presenza di uffici e attività tipiche dell’industria leggera, inframmezzate però da slums e zone degradate; seguiva poi la zona di residenza dei lavoratori qualificati, degli immigrati di seconda generazione e delle classi medio-basse, uscite dalla zona degradata ma bisognose di facile accesso ai luoghi di lavoro; poi, il terzo anello, era la zona di residenza delle classi medio-alte; la zona più esterna infine, è detta “zona esterna di pendolarismo”.



**Figura 8.** Il modello a settori circolari di Burgess.  
 Fonte: [www.people.hofstra.edu](http://www.people.hofstra.edu)

Esiste però una teoria che vanta un approccio meno meccanico e per questo più conforme alla descrizione di realtà più complesse e variegata come quelle di Tartu e České Budějovice. Homer Hoyt, nel 1939, criticando il modello della scuola di Chicago, ha elaborato una teoria in cui la città tende a strutturarsi sempre in senso radiale ma in settori circolari a forma di cono. Lo studioso americano osserva infatti che nella realtà i singoli settori o tipologie di residenti non si sviluppano sui 360°, come se la distanza dal CBD rappresentasse il solo fattore di organizzazione spaziale, ma si concentrano in aree specifiche a seguito dell’attrattività e della repulsione fra gruppi, settori e attività diverse, per espandersi poi verso l’esterno. Hoyt è del parere che gruppi sociali con differenti redditi scelgano di abitare in zone urbane distinte in base al costo delle abitazioni riscontratovi. Fermo restando che i settori si sviluppano tutti attorno al CBD, accanto ad esso la zona 2 ospita attività commerciali all’ingrosso e l’industria leggera. Nella zona 3 troviamo le residenze operaie, mentre le classi

medie tendono a stabilirsi nel settore 4, che a sua volta è vicino al settore 5, quello delle classi più agiate, le cui scelte residenziali sono rivolte verso zone più piacevoli e accoglienti.



**Figura 9.** *Struttura urbana secondo Hoyt.*  
*Fonte: www.criticamente.com*

## 6. Genius loci e “gentrification process”

Se finora si è discusso di tutti quei fattori che si possono classificare come tangibili, non è comunque il caso di tralasciare quei fattori meno evidenti che in passato hanno influenzato e che, ancora oggi condizionano la mobilità nelle aree oggetto della trattazione. Genius Loci e gentrificazione sono termini a cui si è già fatto riferimento e di cui è inevitabile la menzione quando si tratta di *inner city areas*, entrambi, rappresentano motivi che giustificano l’esigenza di darne una definizione più approfondita e dettagliata.

“Genius Loci” è un termine derivante dalla tradizione latina che veniva usato per identificare un’entità naturale e soprannaturale legata ad un luogo, di cui ovviamente si faceva culto. Per i latini infatti il Genius Loci era la precisa indicazione dell’essenza interiore, dello spirito di un luogo e, anche se non apparteneva alle divinità olimpiche, era pur sempre una divinità secondaria. Nel 1979, l’architetto norvegese Christian Norberg-Schulz scrisse un saggio in cui declinò questo termine in una versione ben più attuale. Egli, utilizzando il termine Genius Loci intende individuare l’insieme delle caratteristiche socio-culturali, architettoniche, di linguaggio, di abitudini che caratterizzano un luogo, un ambiente, una città. È quindi un termine utilizzato per indicare una caratteristica astratta, il “carattere” di un luogo.

Come si è già detto, la prossimità al centro è una delle principali ragioni per cui gli individui scelgono di vivere nelle *inner city areas* ma bisogna anche tener conto delle caratteristiche del quartiere. Spesso le persone valutano la presenza di aree verdi, il livello di inquinamento acustico, la presenza di case con giardino ma tengono molto in considerazione anche le caratteristiche sociali della zona ed il livello di sicurezza percepito. Questi aspetti uniti all’importanza storica, alle condizioni estetiche e ai valori sociali attribuiti agli edifici del quartiere, delineano appunto quello che è inteso oggi come Genius Loci. Tale caratteristica intangibile è sicuramente un elemento che aggiunge valore ad un quartiere, contribuisce ad attrarre persone con un certo stile di vita e contribuisce a definire l’identità del quartiere stesso ma anche di chi vi abita. Tutti questi aspetti sono estremamente rilevanti per chi, come i *committed lifestyle urbanites* in Repubblica Ceca ed i *lifestyle semi-urbanites* in Estonia, compie la scelta consapevole di vivere nelle *inner city areas*.

Il Genius Loci così come l’attaccamento e l’attenzione verso la zona in cui si vive sono caratteristiche molto più tipiche delle famiglie e delle persone con più di 30 anni. I giovani, le coppie senza figli e le persone single attribuiscono molto più valore alla localizzazione della loro abitazione in termini di prossimità al centro. Considerando che, nella maggior parte dei casi, gli individui compresi nelle ultime tre categorie appena citate, non sono proprietari della casa in cui vivono ma si trovano in affitto e si caratterizzano per livelli di mobilità molto alti, è facile immaginare che il loro grado di coinvolgimento nella vita del quartiere non sia molto

elevato. Quando invece si passa da affittuari a proprietari di una casa, generalmente in prossimità del matrimonio o della nascita di un figlio, i componenti della famiglia tendono ad instaurare dei legami e a creare così delle radici. Sentendosi maggiormente parte di una comunità, gli individui investono molto sulla creazione e sul mantenimento delle relazioni, si spendono per il miglioramento materiale e sociale del quartiere, e si prendono anche maggiormente cura della casa.

Nel graduale passaggio al mercato, le zone che vantavano, per così dire, un “particolare carattere” ne hanno sicuramente tratto un maggior vantaggio ma anche le zone in cui si è registrato un processo di gentrificazione più profondo o intenso, hanno stravolto la fama che li caratterizzava durante il regime socialista.

In ambito accademico, il termine *gentrification* è stato introdotto nel 1964 dalla sociologa inglese Ruth Glass per descrivere i cambiamenti fisici e sociali di un quartiere di Londra che si sono registrati in seguito all’insediamento in tale area di un nuovo gruppo appartenente alla classe media. I cambiamenti che determinano poi quella che gli studiosi chiamano gentrificazione, si possono osservare sì nelle periferie urbane ma soprattutto nei centri storici e nei quartieri centrali, zone in cui si registrano costi abitativi bassi e un certo degrado dal punto di vista edilizio ma pur sempre prossime al centro. La sostituzione dei vecchi residenti spesso indigenti, con la classe media avviene nel momento in cui le zone in questione vengono sottoposte a restauro e miglioramento urbano diventando così più attraenti e, contemporaneamente, più care.

La definizione che viene fornita dalla sociologa cinque decenni fa, negli anni è stata arricchita e parzialmente modificata ma nella sua formulazione originale, la gentrificazione era un processo non organizzato, derivante cioè da una pluralità di iniziative individuali non coordinate ma inevitabile, in quanto veniva interpretato come un esito collaterale dei sommovimenti demografici, economici e politici legati alla fase della ricostruzione post-bellica. Per Ruth Glass, è importante sottolineare la spontaneità del processo ed il fatto che il recupero delle abitazioni esistenti sia un fatto ben distinto dagli interventi di “slum clearance” tipicamente promossi dalle autorità locali nel cuore delle maggiori aree urbane statunitensi.

Quasi un ventennio dopo la prima formulazione, altri autori, prevalentemente geografi, hanno enfatizzato il ruolo attivo e intenzionale, che tanto le agenzie pubbliche quanto i promotori immobiliari svolgono nei processi di gentrificazione statunitensi. Negli anni seguenti si è sviluppata una vera e propria “gentrification literature”, sono nate diverse correnti di pensiero ma è comunque rimasto un nocciolo duro a cui tutte fanno riferimento e che implica: lo spostamento della classe operaia, il riferimento ad aree prossime al centro e il recupero del patrimonio residenziale. Le osservazioni empiriche hanno evidenziato come alcune categorie



di individui vengano associate più strettamente di altre alla gentrificazione e tra questi troviamo gli artisti, gli studenti universitari, i lavoratori intellettuali e gli yuppies<sup>4</sup>, osservazione perfettamente in linea con quanto riscontrato a Tartu e České Budějovice.

### **6.1 Tartu e la gentrification, il caso di Supilinn**

Partendo dal presupposto che sono le persone a dare forma alle città e che ogni zona ha un look che non è determinato solamente dagli elementi fisici presenti ma anche dai principi, dai valori e dai desideri di chi vi risiede, un gruppo di ricercatori dell'University of Technology di Tartu ha studiato a fondo la storia, le caratteristiche ed il processo di gentrificazione del distretto di Supilinn. La scelta è ricaduta su quest'area per due ragioni: innanzitutto Supilinn si presenta come un quartiere in forte crescita e, in prospettiva, ha molto potenziale ma è anche una delle prime aree ad essersi dotata di una vera ed attiva associazione di quartiere.

Durante il XVII ed il XVIII secolo Supilinn era una zona prevalentemente agricola abitata da mezzadri e artigiani, più tardi, con l'aumento della popolazione si è registrato un conseguente incremento del numero di abitazioni. A partire dal XIX secolo, la zona ha cominciato ad essere abitata da gente comune generalmente a basso reddito attratta dalla disponibilità di alloggi a cifre modiche e, tale è rimasto il trend anche per il secolo seguente. Dopo la fine della Seconda Guerra Mondiale e durante il periodo sovietico, le costruzioni storiche dell'area risalenti alla seconda metà del XIX secolo sono state a rischio demolizione in quanto il governo federale avrebbe voluto costruire in quelle zone dei nuovi quartieri. Una volta scongiurata la demolizione però, Supilinn così come molte altre aree, non è stata coinvolta da nessun tipo di investimento il cui scopo fosse la manutenzione o il miglioramento degli edifici presenti. Proprio per queste ragioni, negli anni seguenti il quartiere ha ospitato principalmente persone e famiglie che non si potevano permettere di vivere in altre zone, persone senza una fonte di reddito stabile ma anche piccoli criminali.

A partire dalla seconda metà degli Anni '80 si è cominciato a registrare una variazione nella composizione dei residenti del quartiere e si sono quindi riscontrate le prime avvisaglie del processo di gentrificazione che a Supilinn si protrae ancor'oggi. Questa prima ondata di pionieri, come sono stati definiti, era composta da musicisti, poeti, artisti e studenti che sceglievano di vivere lì poiché cercavano un'abitazione poco costosa, senza troppe comodità e, un quartiere autentico e a misura d'uomo. Nonostante la fama che oramai

---

<sup>4</sup> Yuppie è la forma breve di Young Urban Professional, termine diffusosi a partire dagli Anni '80 che stava ad indicare i giovani professionisti con età comprese tra i 25 ed i 35 anni che, dopo il periodo universitario, si affacciano al mondo del lavoro.

contraddistingueva Supilinn, e le condizioni fatiscenti di molti edifici, da un lato il quartiere vantava il fatto di trovarsi vicino al centro e dall'altro, gli artisti che lo abitavano lo consideravano un posto perfetto per esprimere liberamente il loro stile di vita e i loro progetti artistici. L'esempio di questi "pionieri" è stato poi seguito da un'ondata di giovani famiglie con qualche ristrettezza economica e infatti, quasi tutte le persone che si sono stabilite nella zona di Supilinn attorno alla metà degli Anni '90, lo facevano per motivi economici.

Negli anni, la reputazione del quartiere è pian piano migliorata anche grazie ai buoni propositi e alla coesione dimostrata dai due nuovi gruppi di residenti. Poi, in seguito alla restituzione delle abitazioni ai proprietari e alla riapertura del mercato immobiliare, Supilinn ha cominciato a modificarsi e a migliorare anche sotto il profilo dell'aspetto fisico. Le imprese legate al mercato immobiliare hanno trovato il quartiere molto attraente: la disponibilità di terreni edificabili, la disponibilità di case a basso prezzo (spesso vendute dai proprietari a cui erano state restituite), la vicinanza al centro, sono tutti elementi che hanno contribuito a generare una certa euforia del mercato. Nello spiegare l'accelerazione dei cambiamenti avvenuti nella zona bisogna sicuramente tener conto del fatto che tra il 2005 ed il 2008 l'Estonia ha vissuto un periodo di espansione economica.

A partire proprio dal 2005, il nuovo aspetto e una reputazione praticamente rivoluzionata hanno attratto quella che è conosciuta come "terza ondata", individui e famiglie con varie aspettative, aspirazioni e background. Questi arrivi non sono però stati visti di buon occhio in quanto quest'ultimo gruppo avrebbe voluto rivoluzionare Supilinn secondo i propri desideri e bisogni, ignorando e in parte cancellando quegli aspetti tipici del quartiere tanto apprezzati dai primi due gruppi. Gli attriti che si sono creati sono dovuti soprattutto al fatto che i residenti che si possono definire più di vecchia data, erano e sono tutt'ora, maggiormente propensi a cambiamenti lenti e in linea con l'anima e le caratteristiche del quartiere.

Oggi, Supilinn è un quartiere residenziale che è stato completamente rivalorizzato. Da un sondaggio del 2011 è risultato che la quasi totalità dei residenti è felice di abitare in quella zona e desidera continuare la propria esperienza abitativa in tale area. Quasi l'86% inoltre sente un forte legame e senso di appartenenza verso il quartiere, fatto questo che li porta ad autodefinirsi "cittadini di Supilinn". Ad ogni modo, le frizioni e le differenze tra i vari gruppi non si sono ancora completamente appianate. La seconda ondata di nuovi residenti, ossia coloro che hanno deciso di trasferirsi negli Anni '90, è fortemente contraria ai cambiamenti troppo veloci, cosa che invece non è particolarmente temuta dai gruppi di residenti arrivati solo da qualche anno. Chi abita nelle case più antiche (cioè quelle costruite fino al 1940) dà molta importanza al milieu storico, apprezza i cambiamenti e le modifiche che rispettano i tratti tipici del quartiere di Supilinn e, non a caso, prestano molta più attenzione all'armoniosa

integrazione dei nuovi edifici dal punto di vista estetico, che alla tipologia di persone che vi risiede. Coloro che abitano negli edifici più recenti, sono tra i principali sostenitori di un cambiamento più rapido ma, dal punto di vista sociale, tendono a interagire molto meno di chi risiede nelle vecchie abitazioni.

I ricercatori del dipartimento di architettura dell'Università di Tartu hanno concluso il loro lavoro descrivendo i possibili sviluppi che potrebbero coinvolgere Supilinn. Dal loro punto di vista i modelli di sviluppo che potrebbero interessare il quartiere sono essenzialmente due. Come prima prospettiva, è stata elaborata la teoria di una gentrificazione che si manifesti in tutto il suo potenziale facendo diventare così Supilinn un quartiere completamente omogeneo, privo di ogni riferimento alla sua storia passata, ricco solamente di strade asfaltate e abitazioni con alti standard qualitativi. Tutto questo però nel tempo porterebbe a un calo dell'attrattività della zona, seguito dal trasferimento dei suoi residenti e l'arrivo di altri gruppi meno abbienti, innescando così una sorta di circolo vizioso. Il secondo modello di sviluppo invece, prevede un processo di gentrificazione più lento e rispettoso dell'identità del quartiere, infatti tutti i cambiamenti dovrebbero avvenire dolcemente. In particolar modo, per far sì che il milieu originario sia preservato, le nuove costruzioni dovrebbero rispettare lo stile di quelle più antiche, non essere troppo grandi, seguirne le forme tipiche e sfoggiare intonaci non troppo sgargianti, così come le strade non dovrebbero essere asfaltate ma lastricate con ciottoli o sampietrini, come da tradizione. In aggiunta a queste limitazioni prettamente edilizie, ci sono anche altre modalità atte a promuovere il mantenimento della diversità sociale. Per far ciò, le autorità estoni dovrebbero assicurarsi la proprietà di alcune abitazioni nel quartiere in modo da destinarle ai programmi di edilizia popolare. Se tutte le misure appena citate fossero messe in pratica, il mix sociale e architettonico di Supilinn avrebbe buone possibilità di sopravvivere anche nei prossimi decenni.

Come ultimo punto, il gruppo di studio ha rilevato che il processo di gentrificazione contribuisce fortemente al recupero di alcune zone ma, come rovescio della medaglia, è un fenomeno spesso associato ad un uso intensivo del suolo e al rischio di smarrimento del milieu. Ovviamente, gli investimenti adoperati nelle aree che vantano un milieu apprezzabile, sono ritenuti estremamente positivi se contribuiscono alla salvaguardia del patrimonio culturale del quartiere. Spesso e volentieri, la maggior disponibilità economica di cui godono molti dei nuovi residenti di Supilinn ha favorito restauri e interventi di manutenzione che comunque rientrano nei canoni estetici tipici; dall'altro lato però, un maggior reddito può giustificare la richiesta di maggiori servizi, di maggiori comodità e di elementi legati alla moda del momento. Questi sono tre elementi che possono mettere a dura prova la volontà di mantenere intatte le diversità architettoniche e non, tipiche di Supilinn.

In conclusione, i “pionieri” che per primi hanno ripopolato il quartiere per motivi soprattutto di necessità, hanno compiuto grossi sforzi per rendere Supilinn un luogo vivibile e strapparla alla sua stessa fama creando una comunità che ha saputo diffondere valori, modi di pensare e di vivere. Essi hanno saputo accogliere le nuove generazioni che vi si insediavano ma hanno anche saputo proteggere l’ambiente che erano riusciti a creare. Tutto ciò perché la pura speculazione che può derivare dallo sfruttamento di zone vicine al centro rese appetibili dai bassi costi delle abitazioni, può distruggere la storia e i valori di questi luoghi speciali.

## 7. Conclusioni

Alla luce di quanto discusso finora, la rinascita ed i processi di sviluppo che stanno coinvolgendo le *inner city areas* possono essere considerati frutto dell'interazione di molteplici forze. Innanzitutto, i profondi cambiamenti che si sono registrati a partire dagli Anni '90 in molte città del centro e dell'est Europa, hanno creato le condizioni ottimali per il cambiamento ed il miglioramento delle *inner city areas* e, soprattutto, la graduale transizione al mercato ha facilitato i processi di gentrificazione, di recupero e rinnovamento urbano.

Le indagini condotte nell'ultimo decennio hanno constatato l'importanza della presenza dei cosiddetti "transitory urbanites" che, nonostante l'elevatissimo grado di mobilità, sono da considerarsi i primi promotori ed attuatori della rinascita delle *inner city areas*. Proprio l'influsso di questi individui ha introdotto in questi quartieri nuove dinamiche principalmente in termini di ringiovanimento. Nonostante la massiccia presenza di giovani, si continuano a rilevare in molti casi altre tre categorie di residenti ben distinte ma che nel complesso danno vita alla tipicità stessa di queste zone e la mantengono viva. Il fatto che in tali aree riescano a convivere tranquillamente diverse tipologie di residenti fa sì che si venga a creare un mix socio-demografico e di stili di vita così particolare da non essere riscontrato in altre regioni urbane.

Durante la discussione si è inoltre visto come, da un lato la disponibilità di abitazioni a prezzi contenuti faccia diventare le *inner city* particolarmente attraenti per le persone con risorse economiche relativamente scarse; mentre dall'altro lato, i quartieri storici con il loro milieu tipico riescono ad attrarre classi sociali più ricche ed amanti di un certo stile di vita. Ovviamente, come ripetuto più volte, esistono delle differenze tra le varie città ma ciò sembra dovuto alle differenze fisiche, strutturali e alla preponderanza di un certo tipo di abitazioni sull'altro.

Per quel che riguarda i fattori che influenzano le scelte di rilocalizzazione, le politiche adottate dai vari Paesi sono state l'incipit principale per la creazione di un vero e proprio mercato. Dal lato della domanda, oltre alla disponibilità economica, gli altri fattori di principale rilievo sono tutti fattori "soggettivi". Le preferenze, i bisogni, le aspettative, le esperienze residenziali passate ed i progetti di vita sono i più importanti drivers che guidano le scelte degli individui. Ovviamente, non si vuole in questa sede, dimenticare il "fattore principe" ossia la prossimità al centro. La vicinanza al CBD, la possibilità di usufruire di molti servizi, la possibilità di annullare quasi completamente i costi di trasporto e tutti gli altri vantaggi garantiti dalla prossimità al centro, sono spesso le principali ragioni della scelta di trasferirsi nelle *inner city areas*. Oltre a tutti gli elementi appena citati, la presenza di aree verdi, di edifici storici, di altre qualità ambientali e del Genius Loci, sono i fattori chiave per

quanto riguarda l'esponenziale aumento dell'attrattività dei quartieri compresi nelle *inner city areas*.

La presenza di tutte queste caratteristiche può essere quindi considerata come il prerequisito della trasformazione di queste aree in quartieri urbani fiorenti e altamente attraenti.

## 8. Bibliografia e sitografia

Capello R., *Economia Regionale. Seconda edizione*, Bologna, Il Mulino, 2015.

Forrest R., Kearns A., (2001) Social cohesion, social capital and neighbourhood. *Urban Studies* 38(12): 2125-2143.

Gaeta L., (2008) L'incerto stato della gentrification. Un sommario della letteratura, *Bollettino della Società Geografica Italiana*, vol. 1, n. 2, pp 449-462.

Kährrik A., Temelová J., Kadarik K., Kubeš J. (2016) What attracts people to inner city areas? The cases of two post-socialist cities in Estonia and the Czech Republic. *Urban Studies* 53(2): 355-372.

Lapierre D., *C'era una volta l'URSS*, Milano, Il Saggiatore, 2005.

Lux M., Kährrik A., Sunega P. (2012) Housing restitution and privatisation: both catalysts and obstacles to the formation of private rental housing in the Czech Republic and Estonia. *International Journal of Housing Policy* 12(2): 137-158.

Mulder C. H. (2013) Family dynamics and housing: conceptual issues and empirical findings. *Demographic Research* 29(14): 355-378.

Nutt N., Hiob M., Nurme S., Salmistu S. (2014) Gentrification in a post-socialist town: the case of the Supilinn district, Tartu, Estonia. *Transylvanian Review of Administrative Sciences*, pp. 109-123.

Unione Sovietica. In *L'Enciclopedia* (2003), La biblioteca di repubblica, Redazioni Grandi Opere di Cultura UTET.

Lenin. In *L'Enciclopedia* (2003), La biblioteca di repubblica, Redazioni Grandi Opere di Cultura UTET.

Cortina di ferro. In *L'Enciclopedia* (2003), La biblioteca di repubblica, Redazioni Grandi Opere di Cultura UTET.

Milieu. In *Enciclopedia Treccani*. (Ultimo accesso: 13 maggio)

[http://www.treccani.it/enciclopedia/milieu\\_\(Lessico-del-XXI-Secolo\)/](http://www.treccani.it/enciclopedia/milieu_(Lessico-del-XXI-Secolo)/)

Gentrificazione. In *Enciclopedia Treccani*. (Ultimo accesso: 5 maggio)

[http://www.treccani.it/enciclopedia/gentrificazione\\_%28Lessico-del-XXI-Secolo%29/](http://www.treccani.it/enciclopedia/gentrificazione_%28Lessico-del-XXI-Secolo%29/)

Genius Loci. In *Wikipedia*, [https://it.wikipedia.org/wiki/Genius\\_loci](https://it.wikipedia.org/wiki/Genius_loci)

Sofo A., (2013), “Sul Genius Loci. Lo spirito del luogo”, *Paesaggio critico*. (Ultimo accesso: 10 maggio). <https://paesaggiocritico.com/2013/09/10/sul-genius-loci-lo-spirito-del-luogo-di-angelo-sofo/>

Rodrigue J.P. (2013) The geography of transport systems – “The Burgess urban land use model.” (Ultimo accesso: 12 giugno).

<https://people.hofstra.edu/geotrans/eng/ch6en/conc6en/burgess.html>

Rossi A., Tronconi P. (2010) “Il principio di accessibilità”, *CriticaMente*. (Ultimo accesso: 15 maggio).

[http://www.criticamente.com/urbanistica/economia\\_urbana/Rossi\\_Andrea-Tronconi\\_Pierattilio\\_-\\_Appunti\\_corso\\_EUT/Rossi\\_Andrea-Tronconi\\_Pierattilio\\_-\\_EUT\\_-\\_Principio\\_di\\_accessibilita.htm](http://www.criticamente.com/urbanistica/economia_urbana/Rossi_Andrea-Tronconi_Pierattilio_-_Appunti_corso_EUT/Rossi_Andrea-Tronconi_Pierattilio_-_EUT_-_Principio_di_accessibilita.htm)