

LUCA GAETA

L'INCERTO STATO DELLA *GENTRIFICATION*

UN SOMMARIO DELLA LETTERATURA

Introduzione. – Questo saggio intende contribuire alla conoscenza del dibattito che si sviluppa da quattro decenni intorno ai processi di *gentrification* alimentando una letteratura multidisciplinare. Per fare ordine nella varietà dei contributi adotto quattro diverse chiavi di lettura, quelle che ritengo più esaustive, sebbene non siano mutuamente esclusive. Ciascuno dei paragrafi che compongono il saggio corrisponde, in effetti, a un punto di vista che permette di attraversare in modo selettivo la letteratura. Nel primo paragrafo, lo spunto per una rassegna cronologica è offerto dalla descrizione del fenomeno fornita nel 1964 dalla ricercatrice che ha coniato il termine «gentrification». Ricostruire per tappe il mutamento semantico delle sue originali categorie descrittive è un modo per ordinare nel tempo i principali temi del dibattito e la stessa evoluzione del fenomeno. Nel secondo paragrafo, il punto di vista diviene quello delle cause che spiegano origini e modalità della *gentrification*. Il dibattito appare allora polarizzato tra fautori di spiegazioni fondate sul ruolo dell'offerta immobiliare e fautori di spiegazioni che privilegiano la struttura della domanda residenziale nel contesto delle società post-industriali. Le rigide posizioni così individuate si rimescolano dal punto di vista dei metodi di ricerca, assunto nel terzo paragrafo. In questo caso le differenze riflettono per lo più le provenienze disciplinari degli studiosi. Il quarto e ultimo paragrafo assume il punto di vista delle politiche pubbliche al fine di restituire il dibattito sulle conseguenze urbanistiche e sociali dei processi di *gentrification*, sul ruolo assunto dagli attori pubblici in diverse epoche e in diversi contesti istituzionali, sul ventaglio delle politiche messe in atto per mitigare gli effetti di esclusione sociale o per incentivare gli effetti rigenerativi.

L'occasione per la composizione del saggio è stata una ricerca PRIN sui quartieri emergenti, condotta presso il Politecnico di Milano. Una ricognizione estensiva della letteratura dedicata ai processi di *gentrification* ha evidenziato la carenza di sintesi aggiornate in grado di stimolare, anche nel nostro paese, la ricerca e il dibattito su un tema assai controverso che resta appannaggio della letteratura anglofona, soprattutto dal punto di vista del repertorio concettuale. Al rapido evolversi degli esempi di *gentrification*, riconosciuti oramai in tutti i continenti, ai più diversi livelli della gerarchia urbana, non corrisponde analoga ricchezza interpretativa, forse anche per la ristrettezza dei luoghi che ospitano il dibattito scientifico. In Italia, in particolare, la ricerca appare agli inizi, anche se trasformazioni riconducibili alla *gentrification* hanno interessato il cuore di alcune grandi città persino *ante litteram*.

Cosa resta della descrizione di Ruth Glass. – Introducendo nel 1964 una raccolta di saggi dedicata ai cambiamenti sociali in corso nella capitale britannica, Ruth Glass coniò il termine «gentrification» per designare il processo da lei descritto nel passo seguente, che merita di essere riportato nella lingua originale:

One by one, many of the working class quarters of London have been invaded by the middle classes – upper and lower. Shabby, modest mews and cottages – two rooms up and two down – have been taken over, when their leases have expired, and have become elegant, expensive residences. Larger Victorian houses, downgraded in an earlier or recent period – which were used as lodging houses or were otherwise in multiple occupation – have been upgraded once again [...] The current social status and value of such dwellings are frequently in inverse relation to their size, and in any case enormously inflated by comparison with previous levels in their neighbourhoods. Once this process of «gentrification» starts in a district, it goes on rapidly until all or most of the original working class occupiers are displaced, and the whole social character of the district is changed. There is very little left of the poorer enclaves of Hampstead and Chelsea: in those boroughs, the upper-middle class take-over was consolidated some time ago. The invasion has since spread to Islington, Paddington, North Kensington – even to the «shady» parts of Notting Hill – to Battersea, and to several other districts, north and south of the river [...] And this is an inevitable development, in view of the demographic, economic and political pressures to which London, and especially Central London, has been subjected [Glass, 1964, pp. XVIII-XIX].

Il nuovo termine deriva dal sostantivo «gentry», riferito in primo luogo alla nobiltà minore e, in senso lato, alle persone di buona famiglia che compongono la borghesia. Esso ha dato nome, e per ciò stesso evidenza, a un fenomeno che continua da allora a suscitare attenzione presso studiosi e ricercatori urbani. Allo scopo di introdurre i principali sviluppi del dibattito sulla *gentrification* è utile prendere le mosse dalla originaria descrizione di Glass. A quattro decenni di distanza, il passo citato è un ottimo termine di paragone. In esso figurano temi canonici la cui rilevanza è stata progressivamente sminuita o contestata dalla letteratura, in modo particolare negli ultimi dieci anni. D'altro canto, Glass accenna soltanto a questioni che hanno avuto sviluppi rilevanti sul piano teorico come sul piano della ricerca empirica. Si pensi al dibattito sulle cause della *gentrification* oppure agli sforzi compiuti per mettere a fuoco indicatori quantitativi efficaci. È interessante, in definitiva, mostrare che la descrizione fornita da Glass può applicarsi soltanto a un gruppo ristretto delle trasformazioni che vanno oggi sotto il nome comune di «gentrification». Rimarcare l'arricchimento semantico del termine è dunque un modo per iniziare il cammino attraverso la letteratura specialistica, cammino che proseguirà nei paragrafi successivi seguendo ogni volta differenti tematismi nel proposito di rendere l'articolazione di un dibattito che rischia altrimenti di apparire confuso.

Esaminiamo dapprima gli elementi salienti della descrizione di Glass. Il processo di *gentrification* compendia almeno tre diversi aspetti: geografico, sociale, edilizio. Questo è un tratto permanente, che segna sin dal principio la prospettiva multidisciplinare degli studi sulla *gentrification*. Tale pluralismo disciplinare, pressoché ineliminabile, non di rado ha provocato conflitti tra atteggiamenti epistemologici connessi a rappresentazioni tra loro incommensurabili dei fenomeni urbani e delle loro cause.

Da un punto di vista geografico, la *gentrification* di Glass si svolge in una grande me-

tropoli, assume una dimensione di quartiere e riguarda in modo particolare aree deprivate, ma prossime al centro cittadino. Dal punto di vista sociale assume immediata rilevanza l'appartenenza di classe. Accade infatti che famiglie o individui della classe media vadano a occupare alloggi e quartieri dai quali sono espulse famiglie della classe operaia. Dal punto di vista edilizio il processo riguarda vecchie abitazioni in condizioni di degrado, le quali vengono recuperate e ammodernate dai nuovi residenti con ripercussioni evidenti sul valore immobiliare. La descrizione di Glass suggerisce un processo non organizzato, una pluralità di iniziative individuali non coordinate. Si tratta tuttavia, nelle sue parole, di uno sviluppo inevitabile, ovvero di un esito collaterale dei sommovimenti demografici, economici e politici della fase storica successiva alla ricostruzione post-bellica. In particolare, la supposta spontaneità del processo e l'accento posto sul recupero di abitazioni esistenti distinguono la *gentrification* dai contemporanei interventi di demolizione, promossi dai governi locali nel cuore delle maggiori aree urbane statunitensi (Schwartz, 1993), mentre l'accento posto sul ricambio sociale rimarca la distinzione dai processi di rigenerazione promossi dai residenti originari (*incumbent upgrading*), descritti con vividezza nel 1961 da Jane Jacobs in *The Death and Life of Great American Cities*.

Almeno sino alla metà degli anni Settanta del Novecento, la *gentrification* appare un fenomeno limitato agli *inner boroughs* londinesi ed è come tale studiato da autori inglesi (Hamnett, 1973; Williams, 1976; Pitt, 1977). Soltanto a partire dalla fine degli anni Settanta il «Journal of the American Planning Association» pubblica contributi che avviano il dibattito statunitense, testimoniando processi di ripopolamento dei quartieri urbani in atto a Filadelfia, Washington e New York City (Smith, 1979b; Gale, 1979; Sumka, 1979). Questi ultimi autori, in prevalenza geografi, operano un primo distacco dalla descrizione di Glass, cui peraltro non fanno riferimento. Essi enfatizzano il ruolo attivo, e spesso intenzionale, che tanto le agenzie pubbliche quanto i promotori immobiliari svolgono nei processi di *gentrification* statunitensi. Viene così posta in dubbio la spontaneità del processo.

Nel corso degli anni Ottanta si sviluppa una vera e propria letteratura sulla *gentrification*, seppur limitata ai paesi anglofoni e concentrata nel campo degli studi geografici. Tra le riviste che ospitano il dibattito segnaliamo gli «Annals of the Association of American Geographers». Se attributi fondamentali della *gentrification* restano la prossimità al centro della città, l'espulsione della classe operaia e il recupero del patrimonio residenziale, viene meno l'associazione tipica con le grandi metropoli, come mostrano gli studi condotti su Knoxville (Harrison, 1983) e Malmö (Clark, 1988). Casi di *gentrification* sono sempre più spesso riconosciuti, da allora, in città di medie e piccole dimensioni per culminare con la *gentrification* rurale (Phillips, 1993). Sempre nel corso degli anni Ottanta si fanno strada tentativi di stratificazione del gruppo sociale ritenuto responsabile della *gentrification*: la classe media. Su questo nuovo fronte della ricerca non convergono soltanto geografi come David Ley, pioniere degli studi canadesi. Si affermano contributi di matrice sociologica a partire da quello di Sharon Zukin, il cui volume dal titolo *Loft Living. Culture and Capital in Urban Change* è pubblicato nel 1982. Il blocco compatto della classe media inizia a scomporsi grazie alla sottolineatura della matrice culturale che sovrintende agli stili di vita dei soggetti che si trasferiscono nei quartieri operai (i cosiddetti *gentrifiers*). Gruppi come quello degli artisti, degli studenti universitari, dei lavoratori intellettuali e degli *yuppies* vengono associati più strettamente di altri alla *gentrification*. Secondo la logica dei modelli a stadi multipli, che proprio negli anni Ottanta hanno maggior fortuna (Kerstein, 1990), questi gruppi sociali sono associati agli stadi successivi dello sviluppo di un processo nel quale svolgono ruoli tipici, da quello di apripista a quello di normalizzatore. La classe media viene inoltre segmentata dal punto di vista demografico, attribuendo per esempio alle coppie senza figli, ai *singles* e alle famiglie monoparentali una maggiore propensione a risiedere nei quartieri

centrali, nonché una maggiore dipendenza dai servizi di assistenza (Rose, 1984) e dalle opportunità di intrattenimento la cui concentrazione è maggiore nel centro delle città.

Tra le conseguenze non secondarie dell'attenzione dedicata ai comportamenti e ai valori propri della classe media vi è un primo riconoscimento, almeno da parte di alcuni autori, che la *gentrification* non sempre è da condannare. Se l'uso di termini come «invaded» o «displaced» da parte di Glass parrebbe sottintendere un giudizio negativo, appena attenuato dalla fatalità del processo, questo giudizio ora si articola presso coloro che, senza negare gli effetti di esclusione sociale, mettono in rilievo il ritorno a nuova vita dei quartieri degradati, ossia gli effetti rigenerativi della *gentrification* in termini economici, culturali e ambientali. Parallelamente alla disarticolazione della classe media, ripetuti tentativi di precisare empiricamente quali soggetti siano espulsi dai quartieri gentrificati conducono oltre i confini della classe operaia, segnalando la maggiore vulnerabilità di anziani (Henig, 1984), disoccupati, malati mentali, minoranze etniche. La dialettica di classe, che traspare dalla descrizione di Glass, sfuma in una ricca articolazione sociale.

Al termine degli anni Ottanta una crisi planetaria del mercato immobiliare ha scosso in pieno le città, manifestando gli effetti più evidenti nelle città mondiali: valori e transazioni immobiliari in forte declino, tassi di sfritto elevati e attività edilizia stagnante. Dinanzi a tanto sconquasso, alcuni osservatori hanno frettolosamente ipotizzato la fine della *gentrification* (Bourne, 1993a), parlando di un fenomeno temporale circoscritto. Ma la ripresa del mercato, intorno alla metà degli anni Novanta, ha mostrato di quali slanci la *gentrification* fosse ancora capace. In particolare si afferma tra gli studiosi il parere che, grazie al rinnovato supporto pubblico, la geografia del processo stia allargandosi verso nuovi ambiti. Quartieri ritenuti distanti dal centro sono investiti dalla nuova ondata di *gentrification* così come lo sono quartieri centrali risparmiati nei decenni passati. La centralità non è più, com'era in origine, un attributo tipico della *gentrification*, che estende il proprio raggio di azione all'intero spazio urbano. Questo decisivo mutamento concettuale procede di pari passo con il superamento di un ulteriore caposaldo. Nei quartieri esterni al nucleo centrale, la qualità inferiore degli edifici residenziali e la presenza significativa di edifici produttivi dismessi o sottoutilizzati richiedono interventi estesi di demolizione e ricostruzione affinché la *gentrification* possa prendere piede. L'ammodernamento degli edifici esistenti da parte dei nuovi occupanti non è più l'unica modalità del ciclo edilizio associato alla *gentrification*.

Infine, al termine di un lungo percorso di revisione concettuale, persino il dogma dell'espulsione inizia a vacillare. Ciò avviene sia in conseguenza del fatto che si discute in letteratura della *gentrification* di aree industriali dismesse, dunque non abitate (Dutton, 2003), sia perché alcuni autori sostengono, dati statistici alla mano, che il ricambio sociale nei quartieri gentrificati è meno drastico di quanto si ritenesse e appare dovuto a dinamiche di abbandono spontaneo più che di vera e propria espulsione (Freeman e Braconi, 2004).

Quasi tutti gli attributi presenti nella originaria descrizione di Ruth Glass sono stati relativizzati. Il termine «gentrification» è utilizzato per designare una gamma di trasformazioni molto più ampia di un tempo. Passando in rassegna la letteratura contemporanea si direbbe che è suscettibile di essere definita «gentrification» ogni trasformazione urbana che abbini due a scelta dei seguenti attributi: *a*) ricambio sociale; *b*) riqualificazione edilizia; *c*) localizzazione centrale. Eppure, distanziata com'è dalla ricerca più recente, la descrizione di Glass costituisce un modello classico al quale sono ispirate molte definizioni correnti.

L'unico attributo inalterato della *gentrification* è la sua dimensione di quartiere. Questa rimane la dimensione di riferimento sia per le indagini statistiche sia per gli studi di caso. È il quartiere l'unità che si gentrifica ed è attraverso la fisionomia del quartiere, scrutando il suo aspetto esteriore e lo stile di vita dei suoi abitanti, che si cerca conferma di quanto i dati suggeriscono.

Sulle cause della gentrification. – Il dibattito più acceso, e per certi versi ideologizzato, sui temi della *gentrification* è quello che riguarda le cause del fenomeno. Dopo che molto si è scritto e teorizzato in merito ai fattori determinanti, è stato raggiunto, se non un accordo, quantomeno un reciproco riconoscimento tra le posizioni più influenti, un compromesso fondato sulla nozione di un fenomeno «complesso» e, pertanto, suscettibile di spiegazioni plurime, complementari, irriducibili (Clark, 1994).

Il dibattito ha visto contrapporsi, da un lato, coloro che ritengono cruciale l'impulso dei fattori legati all'offerta immobiliare, dall'altro coloro che accentuano il ruolo dei fattori legati alla domanda di spazio espressa dai *gentrifiers*. Gli autori schierati sul primo fronte prediligono spiegazioni fondate sulla razionalità economica degli attori e sulle dinamiche conflittuali del sistema di produzione urbano, con una spiccata attenzione al ciclo degli investimenti immobiliari e al *pattern* della rendita fondiaria. Gli autori schierati sul secondo fronte ritengono in genere che la cultura, gli stili di vita e le forme del consumo individuale e collettivo della classe media, se messi in rapporto con lo spazio urbano, siano in grado di spiegare il ritorno della domanda residenziale verso i quartieri centrali.

La *rent gap theory*. Allievo di David Harvey alla Johns Hopkins University, Neil Smith vanta una lunga serie di contributi dedicati alla *gentrification*. Egli è noto anzitutto per la teoria di ispirazione marxista avanzata nel saggio intitolato *Towards a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not People* (Smith, 1979b). La teoria di Smith nasce in opposizione alle spiegazioni incentrate sulle preferenze dei consumatori e costituisce un punto di riferimento per le spiegazioni fondate sull'offerta. Senza negare che «una più ampia teoria della gentrification deve prendere in considerazione sia il ruolo dei produttori sia quello dei consumatori» (*ibidem*, p. 540), nella relazione simbiotica tra produzione e consumo la prima prevale, giacché «la ricerca di un elevato rendimento degli investimenti produttivi è il motivo dominante della gentrification» (*ibidem*, p. 542).

La *rent gap theory* muove dalla distinzione concettuale tra rendita fondiaria capitalizzata (*capitalized ground rent*) da un lato e rendita fondiaria potenziale (*potential ground rent*) dall'altro. Con la prima espressione Smith intende «la quantità effettiva di rendita fondiaria che il proprietario intasca, dato l'uso del suolo attuale» (*ibidem*, p. 543). La seconda espressione designa invece la rendita fondiaria che il proprietario otterrebbe qualora il medesimo suolo fosse convertito al suo *highest and best use*. Il divario tra rendita attuale e rendita potenziale del suolo si forma attraverso movimenti periodici di investimento e disinvestimento che sono tipici del capitalismo urbano. Nei quartieri afflitti da crescente degrado edilizio il divario di rendita finisce per raggiungere una soglia critica che rende remunerativi interventi più o meno estesi di riqualificazione da parte di proprietari e promotori immobiliari. La teoria suggerisce che il processo di *gentrification* è avviato «da una qualche forma di azione sociale collettiva al livello di quartiere» (*ibidem*, p. 545).

A distanza di dieci anni dalla sua formulazione, la *rent gap theory* è stata sottoposta a verifica da parte di Eric Clark e Blair Badcock. Il primo autore ha ricostruito il decorso dei valori fondiari in sei aree centrali di Malmö tra il 1860 e il 1985, ossia dall'epoca della prima urbanizzazione sino al tempo dei maggiori interventi di demolizione e ricostruzione. Per tracciare la serie dei valori attuali, Clark ricorre ai valori stimati per il prelievo fiscale (*tax assessment values*), mentre per determinare la serie dei valori potenziali si serve delle transazioni avvenute al momento della riqualificazione come punto di partenza di una curva a ritroso parallela alla variazione media della popolazione e dei valori immobiliari a scala urbana nel periodo considerato (Clark, 1988). I suoi risultati mostrano la presenza di un divario di rendita che si chiude, tuttavia, con notevole anticipo rispetto all'inizio della *gentrification*.

Badcock ha condotto studi empirici nel centro di Adelaide concludendo a favore della teoria di Smith. Come indicatore per la rendita attuale egli ha utilizzato «i dati consolidati di vendita per tutti i tipi di abitazioni compravendute nel mercato immobiliare di Adelaide» (Badcock, 1989, p. 129), includendo il valore del suolo in quello dell'edificio sovrastante. La rendita potenziale è ricavata dal prezzo medio pagato per lotti non edificati di superficie inferiore a 1.500 m².

Le critiche più affilate alla *rent gap theory* sono giunte da Steven Bourassa, il quale imputa a Smith una grave confusione terminologica e sostiene inoltre che la forma economicamente rilevante della rendita fondiaria non dipende dall'uso del suolo attuale, ma sempre e soltanto dall'*highest and best use* (Bourassa, 1990 e 1993). Anziché affannarsi alla ricerca del divario di rendita, Bourassa sostiene che è molto più proficuo ricercare le cause che fanno variare la rendita potenziale nel tempo. Diversi autori sono intervenuti negli anni Novanta sulla rivista «Urban Studies» per ribadire la portata esplicativa della teoria di Smith (Clark, 1995; Smith, 1996a; Hammel, 1999), pur riconoscendo la difficoltà di tradurre operativamente gli assunti chiave.

Una posizione più moderata e sensibile alle istanze del consumo viene tenuta da Sharon Zukin, le cui ricerche sull'utilizzo residenziale dei *lofts* newyorkesi mostrano la genesi di un mercato di nicchia attraverso l'incontro tra un patrimonio immobiliare d'epoca, non più richiesto per l'uso produttivo originario, e una domanda residenziale dapprima eccentrica, poi sempre più regolare e solvibile, tale da suscitare l'interesse dei promotori. Altrettanto bilanciata è la spiegazione di Redfern (1997), incentrata sul ruolo delle moderne tecnologie domestiche che consentono di elevare il *comfort* delle abitazioni d'epoca, mettendo un freno al processo di *filtering*. Domandandosi con quali mezzi avvenga la *gentrification*, prima ancora di chiedersi perché, questo autore si sottrae al conflitto insanabile tra le ragioni della domanda e dell'offerta.

La nuova classe media. Il campo delle spiegazioni che insistono sul ruolo della domanda è molto più articolato, anche per la mancanza di una teoria egemone. La *gentrification* è stata inizialmente descritta negli Stati Uniti mediante la formula «back-to-the-city movement» (Laska e Spain, 1980), ripresa con insistenza dai mezzi di informazione. La formula cattura la mutazione delle tendenze localizzative prevalenti nei decenni del dopoguerra e si riferisce al comportamento di famiglie che preferiscono la scena chiassosa e variopinta del centro alla quiete monotona e salutare dei suburbi. Queste famiglie della classe media, protagoniste del ritorno in città, sono artefici della rivalizzazione di aree degradate. Nella misura in cui la rivalizzazione viene interpretata come un processo a mano invisibile, la ricerca eziologica si concentra sui fattori che motivano le scelte individuali. Ma nella misura in cui gli attori del processo sono individui riconducibili a un comune gruppo sociale, la ricerca si applica ai tratti selettivi del gruppo, alla sua origine e diffusione spaziale. Si pone allora una questione di fondo: le preferenze dei *gentrifiers* si comprendono meglio dal punto di vista dell'individuo oppure dal punto di vista della classe cui l'individuo appartiene? In altre parole, i fattori che influenzano la domanda residenziale agiscono sugli individui oppure sui gruppi sociali? Solitamente la questione viene elusa, ma la maggioranza degli autori attribuisce al concetto di classe un primato implicito. Peraltro il riferimento generico alla classe media ha generato un fraintendimento della formula «back-to-the-city movement». Se si intende con essa il ritorno in città della stessa borghesia che in epoche passate preferì abbandonare i quartieri centrali, allora la *gentrification* sarebbe una sorta di inversione del *filtering*. Ma è davvero la stessa classe media quella che «ritorna» in città? I *gentrifiers* sono persone che hanno abbandonato la città e che tornano sui propri passi? L'evidenza suggerisce che non è affatto così. In un noto saggio Brian Berry ha osservato, a proposito degli Stati

Uniti, che «un fenomeno di permanenza in città [la *stay-in-the-city phenomenon*] è più probabile di un ritorno dai suburbi» (1985, p. 77). Ciò che risulta problematico nell'alternanza tra *filtering* e *gentrification* è appunto la classe media come entità stabile e riconoscibile. Per evitare il rischio di una identificazione surrettizia, alcuni autori preferiscono parlare di nuova classe media (Ley, 1994) anche se, è stato notato, «insistere sul fatto che i *gentrifiers* rappresentano, o che la *gentrification* aiuta a costituire, una qualche nuova classe nega in effetti l'operato attivo [*agency*] dei *gentrifiers*» (Redfern, 2003, p. 2352).

I fattori che spiegano l'origine della nuova classe media (oppure i nuovi comportamenti della classe media tradizionale) si possono ordinare in vario modo. Partendo da un livello di massima generalità, il fattore più potente è indicato nella transizione post-industriale dell'economia urbana e nelle sue conseguenze così sintetizzate: «La *gentrification* è la manifestazione spaziale e sociale della transizione da una economia urbana industriale a una post-industriale basata su servizi finanziari, commerciali e creativi, con i relativi cambiamenti nella natura e nella localizzazione del lavoro, nella struttura occupazionale, nei redditi, nello stile di vita e nella struttura del mercato residenziale» (Hamnett, 2003, p. 2402). È altrettanto frequente inoltre il richiamo ai fattori demografici, che vanno dalla raggiunta maturità dei *baby boomers* alla progressiva riduzione della natalità, dalla dilazione delle scelte matrimoniali all'aumento delle famiglie atipiche. L'accento posto su fattori di tipo strutturale è comune peraltro a molte spiegazioni fondate sull'offerta. Da questo punto di vista, su ambo i fronti, la *gentrification* suscita interesse in quanto sintomo di un più generale cambiamento di forma della città. Proprio a causa di questa associazione, l'impatto e l'estensione della *gentrification* sono stati non di rado sopravvalutati (Bourne, 1993b).

Più recentemente si sono imposti all'attenzione fattori legati alla globalizzazione, intesa sia come egemonia mondiale di alcuni stili del consumo sia come confusione e livellamento delle differenze culturali. Le ripercussioni dei processi di globalizzazione sulla *gentrification* sono state esplorate da Tim Butler, Matthew Rofe, David Ley, Gary Bridge e altri autori con il ricorso al bagaglio concettuale di Pierre Bourdieu, il grande sociologo francese che ha esaltato la rilevanza della sfera culturale nella spiegazione dei fenomeni di mercato attraverso un paziente lavoro di osservazione sul campo. I *gentrifiers*, avanguardia della nuova *élite* internazionale (Rofe, 2003), sarebbero impegnati nella ricerca e nella affermazione di una specifica identità di gruppo, che prende forma e si manifesta a partire da un processo di «estetizzazione» della casa e del quartiere (Ley, 2003), per differenza rispetto allo spazio fortemente omologato dei luoghi di lavoro. Lo *stock* edilizio della città storica, da questo punto di vista, costituisce una materia grezza da plasmare in vista dell'ambita «distinzione». Gary Bridge (2001) ha rilevato, per esempio, come gli agenti immobiliari di Sydney mettano in atto vere e proprie strategie di mediazione culturale tra venditori che appartengono alla classe operaia e acquirenti borghesi, i quali interpretano in modo differente il valore di un immobile.

Mentre i grandi cambiamenti strutturali provvedono le condizioni per la nascita della nuova classe media, altri fattori, più contingenti e locali, danno conto della tendenza a risiedere nelle aree centrali. Crescita del tempo libero, ricerca della prossimità al luogo di lavoro, ricerca di più intense relazioni sociali, minore domanda di spazio, gradimento della varietà urbana, tolleranza della diversità, migliori condizioni di sicurezza: questi e altri fattori incentivanti si desumono dalle risposte fornite dai *gentrifiers* in occasione di ricerche svolte nei contesti urbani più disparati.

In una posizione intermedia si collocano gli autori che prestano attenzione al ruolo svolto dalle attività produttive e commerciali nella città post-fordista. L'economia della conoscenza, nuova faccia dell'accumulazione capitalistica, trova nuovo alimento nel mercato del lavoro precario, in una offerta immobiliare adattabile a molti usi e nei circuiti culturali alternativi delle aree urbane degradate (Lloyd, 2002), contribuendo a innescare uno sviluppo

non privo di contraddizioni. L'antropologo Giovanni Semi (2004) ha parlato di «costruzione sociale di una cultura locale» a proposito dei tre registri commerciali – etnico, giovanile, tradizionale – che contribuiscono alla gentrificazione del Quadrilatero Romano di Torino capitalizzando la ricerca di «autenticità» e «differenza» dei giovani frequentatori del quartiere.

Sui metodi della ricerca empirica. – Non esiste un metodo standard per la rilevazione dei processi di *gentrification*. Lo stesso pluralismo radicale delle spiegazioni induce selezioni e ordinamenti divergenti delle informazioni rilevanti. In questo paragrafo saranno passati in rassegna i metodi della ricerca empirica testimoniati dalla letteratura, includendo le fonti, le tecniche di analisi e gli scopi per i quali si ricorre a determinate fonti e tecniche.

Hanno un peso rilevante le fonti statistiche e, in primo luogo, il censimento della popolazione. L'uso che viene fatto di quest'ultimo è duplice. Se la ricerca mira alla individuazione dei quartieri gentrificati in una o più città (Meligrana e Skaburskis, 2005), allora viene operata una selezione preventiva dei parametri ritenuti significativi (reddito, professione, livello di istruzione e così via). La variazione intercensuaria dei parametri nei singoli quartieri rispetto alla media cittadina fornisce indicazioni parziali, che occorre validare con l'ausilio di altri strumenti (questionari, sopralluoghi). Ammessa la validità dei parametri scelti, si pone in genere il problema di sezioni censuarie che non coincidono con forma e dimensione effettiva dei quartieri. Se la ricerca invece mira alla tipizzazione dei soggetti coinvolti nella *gentrification*, viene allora operata una selezione preventiva di aree al cui interno viene studiata la regressione di un insieme di parametri (Atkinson, 2000; Newman e Wyly, 2006).

Lo studio dei dati censuari consente di stimare l'intensità del ricambio sociale associato alla *gentrification* e fornisce utili indicazioni sulla territorialità del fenomeno, ma non consente di indagare le reali motivazioni dei soggetti coinvolti. Per quest'ultimo fine sono comunemente utilizzati questionari indirizzati a un campione di residenti. Il tipo di informazioni richieste e la dimensione del campione variano considerevolmente. Un autore ha spedito 700 questionari a famiglie residenti in quartieri gentrificati di Sydney e Newcastle, in Australia, ottenendo un ritorno del 45% e una disponibilità del 13% a successivi contatti telefonici (Rofe, 2003, p. 2512). In un altro caso, un campione di 317 famiglie di Leeds ha risposto nel 25% dei casi a domande su struttura familiare, occupazione, reddito, formazione, scelte localizzative, orientamenti politici e così via (Dutton, 2003, p. 2564). L'uso di questionari si presta a ricostruire storia, identità e motivazioni degli attuali *gentrifiers*, mentre non si applica alle persone espulse che, una volta lasciato il quartiere, sono difficilmente rintracciabili. Il ricorso a interviste semi-strutturate consente di colmare una serie di lacune informative. Il contributo di informatori privilegiati (politici locali, urbanisti, agenti immobiliari) è importante tanto nella selezione delle aree di studio quanto nella verifica delle selezioni effettuate per mezzo di fonti statistiche. Il contributo informativo degli attivisti di quartiere si rivela essenziale nella stima dei fenomeni di espulsione: fornisce uno spaccato delle forme di espulsione e delle strategie di resistenza messe in atto dai residenti e consente di entrare in contatto con famiglie che sono a rischio di espulsione. L'intervista semi-strutturata è inoltre un tassello importante nella conduzione degli studi di caso che si incontrano con frequenza nella letteratura degli ultimi anni, in risposta alla crescita consapevolezza del radicamento locale dei processi di *gentrification*. Gli studi di caso e l'osservazione partecipante si alimentano anche del dibattito presente sui mezzi di informazione e dei documenti di pianificazione (Levine, 2004), ma privilegiano il ricorso alla testimonianza diretta dei soggetti coinvolti.

L'associazione tra *gentrification* e ristrutturazione delle abitazioni ha orientato l'attenzione di alcuni studiosi sugli archivi relativi all'attività edilizia e all'andamento del mercato immobiliare. Si tratta di archivi pubblici e privati, la cui affidabilità varia molto da paese a

paese. Per quanto concerne l'attività edilizia Hamnett, in un articolo del 1973, suggeriva la correlazione tra concessioni di miglioria degli alloggi (*improvement grants*) e processi di *gentrification* a Londra. In anni più recenti autori statunitensi hanno elaborato metodi d'indagine simili. Neil Smith e James DeFilippis (1999) hanno mappato i dati sui pagamenti in arretrato delle imposte patrimoniali nel Lower East Side di New York City ottenendo un indicatore delle strategie di investimento e disinvestimento immobiliare nel breve periodo. Jason Hackworth (2001) ha potuto mostrare l'espansione verso Brooklyn del cosiddetto *reinvested core* di New York City elaborando dati sulla demolizione, alterazione e nuova costruzione di edifici tra la metà degli anni Ottanta e la metà degli anni Novanta.

L'aumento del valore venale e del rendimento delle abitazioni è considerato sia causa sia effetto della *gentrification*. Come si è visto in precedenza, sostenitori della *rent gap theory* hanno utilizzato le rilevazioni dei valori immobiliari per approssimare l'andamento della rendita fondiaria capitalizzata (Badcock, 1989). Altri autori hanno utilizzato come indicatori della *gentrification* i dati sulla conversione di alloggi dall'affitto alla proprietà (Millard-Ball, 2000; Hamnett e Randolph, 1984) oppure dall'affitto controllato a quello di mercato (Slater, 2004), assumendo il costo dell'alloggio come principale motore dei processi di espulsione e ricambio sociale. Roberto Figueroa (1995) ha potuto avvalersi di un *database* relativo a 5.657 compravendite di alloggi usati, mediate da agenti professionali, per identificare le aree gentrificate di Regina (Canada) in base alla concentrazione spaziale delle abitazioni compravendute. Elvin Wyly e Daniel Hammel (2004) hanno mappato in 23 città statunitensi le informazioni sui mutui concessi alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, raccolte in base all'*Home Mortgage Disclosure Act* tra il 1993 e il 2000. Essi hanno così potuto determinare mediante un modello statistico la maggiore frequenza, nei quartieri gentrificati, della discriminazione razziale operata dagli istituti di credito.

Questa breve rassegna mostra che i metodi impiegati nello studio della *gentrification* si sono arricchiti attraverso la continua ricerca di indicatori attendibili del fenomeno. Da un iniziale approccio «impressionistico», ancora evidente nei primi anni Ottanta, si è passati al peso maggiore dell'analisi quantitativa, ma le difficoltà incontrate da goffi tentativi di generalizzazione hanno rivalutato forme di indagine che praticano una sorta di empatia con luoghi e persone, per non parlare della conoscenza locale direttamente prodotta e divulgata, come forma di lotta, da coloro che si oppongono alla trasformazione strisciante del proprio quartiere. Un metodo di ricerca appropriato deve consentire anzitutto di «staccare» il quartiere gentrificato, vera e propria unità di analisi, dallo sfondo urbano. Questa delimitazione però è sempre convenzionale e ha un carattere circolare, in quanto il suo metodo dipende in certa misura dalle categorie attraverso cui lo studioso concepisce la partizione dello spazio urbano, una di queste categorie essendo appunto il quartiere.

Sul fronte delle politiche. – Affrontando il dibattito sulla *gentrification* dal punto di vista delle politiche si distinguono almeno tre livelli di analisi che riguardano: *a*) il giudizio sulle responsabilità pubbliche nell'innescare del processo; *b*) il giudizio sugli esiti sociali e fisici delle trasformazioni; *c*) le modalità per prevenire o correggere gli esiti indesiderati.

Per quanto la *gentrification* sia spesso considerata un chiaro esempio di processo spontaneo, il ruolo catalizzatore delle politiche pubbliche non passa inosservato, in particolare tra gli autori che prediligono spiegazioni fondate sull'offerta. Hackworth e Smith (2001) hanno rilevato tre ondate successive di *gentrification*. La prima ondata, frenata dalla crisi petrolifera del 1973, fu finanziata dal settore pubblico, «dal momento che i governi locali e nazionali cercarono di contrastare il declino economico del mercato privato dei quartieri centrali» (*ibidem*, p. 466). La seconda ondata, compresa negli anni Ottanta, fu se-

gnata dalla *deregulation* e da accese lotte sociali. Nei primi anni Novanta la ristrutturazione del settore immobiliare ha generato una terza ondata di *gentrification* estesa oltre i confini del centro anche grazie alla parziale copertura pubblica dei rischi. Lo studio condotto da Badcock su Adelaide suggerisce che «l'agenzia per l'edilizia sociale esercitò un ruolo vitale di catalizzatore nei primi anni della rivalizzazione» (Badcock, 1989, p. 137), e ciò durante la seconda ondata di *gentrification*, in parte smentendo Hackworth e Smith. I casi più evidenti di *gentrification* di matrice pubblica sono quelli nei quali obiettivi di ricambio sociale sono associati a interventi estesi di ristrutturazione urbanistica. Il programma *Going for Growth*, adottato dalla città di Newcastle nel 1999, insiste sulla necessità di attrarre popolazioni diversificate e nuovi posti di lavoro nei quartieri centrali in declino attraverso una politica di riqualificazione residenziale su vasta scala che Dutton (2003) giudica foriera di *gentrification* per via della sostituzione di abitazioni pubbliche con abitazioni private. Casi analoghi sono documentati da Ha (2004) per Seul e da Bounds e Morris (2006) per Sydney. Più recentemente Uitermark, Duyvendak e Kleinhans (2007) interpretano la *gentrification* come una strategia governativa per il controllo delle tensioni sociali in alcuni quartieri periferici delle città olandesi. Le politiche urbanistiche possono generare effetti di *gentrification* come risultato intenzionale. Vi sono tuttavia casi di politiche che inducono tali effetti pur avendo altri scopi. Vicario e Monje (2003) hanno associato la prevedibile *gentrification* del quartiere più degradato di Bilbao, La Vieja, alla forte crescita dei valori immobiliari nel vicino quartiere Abando. Questa crescita dipende dal successo di una politica culturale imperniata sul museo Guggenheim, grazie alla quale Bilbao è entrata nei circuiti turistici internazionali invertendo una traiettoria di forte declino economico.

I giudizi sulla *gentrification* espressi dagli studiosi dipendono in primo luogo dal senso che questo particolare fenomeno assume in relazione al discorso sulla città in generale. Slater (2004) ha chiamato «revanscista» ed «emancipatoria» le due principali interpretazioni, dove la prima denuncia il proposito della classe dominante di rientrare nel pieno possesso dello spazio urbano dopo un prolungato ciclo di disinvestimento (Smith, 1996b). La *gentrification* esprime in questo senso una declinazione spaziale della lotta di classe. La prospettiva emancipatoria mette in risalto l'opposizione della classe media all'esasperato controllo che contraddistingue la vita negli insediamenti suburbani, configurando la *gentrification* come una risposta al modernismo, alla segregazione funzionale, all'anonimato dei luoghi e delle relazioni sociali (Caulfield, 1989).

Secondo la prospettiva praticata, varia il giudizio sull'intervento pubblico, sull'azione degli interessi privati e sulle conseguenze del ricambio sociale, come mostrano le opposte interpretazioni in termini di espulsione o di abbandono spontaneo. Introducendo un numero monografico di «Environment and Planning A», i curatori denunciano un interesse eccessivo per gli stili di vita dei *gentrifiers* e una scarsa preoccupazione per il destino delle comunità locali aggredite dalla *gentrification*. La difficoltà obiettiva di ottenere informazioni sugli inquilini espulsi non attenua la rilevanza del tema, dal momento che «l'espulsione è vitale per una comprensione della *gentrification*, sia per mantenere una coerenza definitiva, sia per mantenere una prospettiva critica sul processo» (Slater, Curran e Lees, 2004, p. 1144). L'accusa è rivolta agli autori che vedono il bicchiere mezzo pieno. Costoro giudicano positiva la presenza di nuove energie creative nei centri urbani, il ringiovanimento della popolazione, il recupero di un patrimonio architettonicamente pregiato e strutturalmente sano, la crescita delle attività di servizio alle persone e l'aumento del gettito fiscale. Non sempre viene riconosciuto il carattere allarmante dell'espulsione sociale. Curran (2004) attribuisce alla *gentrification* un carattere *labour intensive* che alimenta un mercato locale del lavoro precario per ristrutturazioni, manutenzioni, pulizia, assistenza. La reale presenza di attività manuali e dunque di lavoratori poco qualificati nei quartieri gentrificati è occulta-

ta, a suo avviso, dalla retorica dell'espulsione. Il tema diviene ancora più marginale quando il concetto di *gentrification* si dilata fino a comprendere zone della città in precedenza disabitate. È questo il caso di The Calls, una vasta area dismessa situata lungo il corso di un canale a Leeds, in prossimità del centro storico (Dutton, 2003). Allo sviluppo residenziale promosso dalla Leeds Development Corporation può essere imputata la carenza di edilizia sociale, che genera un effetto di esclusione (diverso dall'espulsione) in quanto i cittadini meno abbienti non trovano alloggi commisurati al proprio reddito nel nuovo quartiere. Una invisibile barriera economica li tiene a distanza. Quanto agli impatti sul contesto, Cameron e Doling (1994) hanno mostrato che analoghe operazioni di ristrutturazione urbanistica, nei centri urbani di Birmingham e Newcastle-upon-Tyne, non hanno provocato l'espulsione di residenti a basso reddito dai quartieri vicini, ma neppure hanno arrecato loro i benefici attesi in termini di opportunità di lavoro e di crescita culturale.

Il ruolo delle politiche pubbliche nella letteratura sulla *gentrification* non è quasi mai valutato in base alla capacità di perseguire obiettivi di equità sociale. La denuncia degli effetti perversi dell'azione pubblica è invece all'ordine del giorno. La resistenza istituzionale contro i processi di *gentrification* più aggressivi è un compito che ci si attende dalla tenuta dei vincoli urbanistici e dal controllo dei canoni di locazione, pur sapendo che spesso si tratta di strumenti ereditati dal passato. Al carattere passivo della resistenza istituzionale si associa quello attivo della mobilitazione sociale dal basso senza che vi sia spazio, nel dibattito attuale, per il disegno di politiche urbane in grado di mitigare gli effetti negativi della *gentrification* tutelando in modo attivo i soggetti esposti al rischio di espulsione. La paralisi del mercato immobiliare non è una soluzione sostenibile nel lungo periodo, né la condizione abitativa dei soggetti deboli migliora ponendoli al riparo dalla *gentrification*. Un contributo interessante viene da un'esperienza di pianificazione partecipata nel quartiere di Prenzlauer Berg, a Berlino Est. Date le pessime condizioni delle abitazioni, ancora dotate di bagni collettivi e riscaldate con stufe a carbone, un'azione di recupero non era rinviabile. L'agenzia STERN (Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung Berlin mbH) è riuscita a condurre una gestione pragmatica del progetto, praticando il coinvolgimento dei residenti nella definizione e nell'attuazione di alcune scelte senza perdere di vista le esigenze dei soci privati né i propri vincoli di bilancio (Levine, 2004). Il tema delle politiche di mitigazione, così poco dibattuto, richiede un deciso contributo delle discipline progettuali, affinché la *gentrification* non sia agitata come un feticcio, ma affrontata sul terreno delle politiche pubbliche con strumenti efficaci.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- ATKINSON R., *Measuring Gentrification and Displacement in Greater London*, in «Urban Studies», Glasgow, 2000, 1, pp. 149-165.
- BADCOCK B., *An Australian View of the Rent Gap Hypothesis*, in «Annals of the Association of American Geographers», Washington, 1989, 1, pp. 125-145.
- BERRY B., *Islands of Renewal in Seas of Decay*, in P. PETERSON (a cura di), *The New Urban Reality*, Washington, The Brookings Institution, 1985, pp. 69-96.
- BOUNDS M. e A. MORRIS, *Second Wave Gentrification in Inner-City Sydney*, in «Cities», Guilford, 2006, 2, pp. 99-108.
- BOURASSA S.C., *On «An Australian View of the Rent Gap Hypothesis» by Badcock*, in «Annals of the Association of American Geographers», Washington, 1990, 3, pp. 458-459.

- BOURASSA S.C., *The Rent Gap Debunked*, in «Urban Studies», Glasgow, 1993, 10, pp. 1731-1744.
- BOURNE L., *The Demise of Gentrification? A Commentary and Perspective View*, in «Urban Geography», Silver Spring, 1993 (a), 14, pp. 95-107.
- BOURNE L.S., *The Myth and Reality of Gentrification: A Commentary on Emerging Urban Forms*, in «Urban Studies», Glasgow, 1993 (b), 1, pp. 183-189.
- BRIDGE G., *Estate Agents as Interpreters of Economic and Cultural Capital: The Gentrification Premium in the Sydney Housing Market*, in «International Journal of Urban and Regional Research», Londra, 2001, 1, pp. 87-101.
- CAMERON S. e J. DOLING, *Housing Neighbourhoods and Urban Regeneration*, in «Urban Studies», Glasgow, 1994, 7, pp. 1211-1223.
- CAULFIELD J., *Gentrification and Desire*, in «Canadian Review of Sociology and Anthropology», Calgary, 1989, 6, pp. 16-32.
- CLARK E., *The Rent Gap and Transformation of the Built Environment: Case Studies in Malmö 1860-1985*, in «Geografiska Annaler Series B», Stoccolma, 1988, 2, pp. 241-254.
- CLARK E., *Towards a Copenhagen Interpretation of Gentrification*, in «Urban Studies», Glasgow, 1994, 31, 7, pp. 1033-1042.
- CLARK E., *The Rent Gap Re-examined*, in «Urban Studies», Glasgow, 1995, 9, pp. 1489-1503.
- CURRAN W., *Gentrification and the Nature of Work: Exploring Links in Williamsburg, Brooklyn*, in «Environment and Planning A», Londra, 2004, 7, pp. 1141-1258.
- DUTTON P., *Leeds Calling: The Influence of London on the Gentrification of Regional Cities*, in «Urban Studies», Glasgow, 2003, 12, pp. 2557-2572.
- FIGUEROA R.A., *A Housing-based Delineation of Gentrification: A Small Area Analysis of Regina, Canada*, in «Geoforum», New York, 1995, 2, pp. 225-236.
- FREEMAN L. e F. BRACONI, *Displacement or Succession? Residential Mobility in Gentrifying Neighbourhoods*, in «Urban Affairs Review», Beverly Hills, 2004, 4, pp. 463-491.
- GALE D.E., *Middle Class Resettlement in Older Urban Neighbourhoods*, in «Journal of the American Planning Association», Chicago, 1979, 3, pp. 293-304.
- GLASS R., *Introduction: Aspects of Change*, in CENTRE FOR URBAN STUDIES (a cura di), *London: Aspects of Change*, Londra, MacGibbon and Kee, 1964, pp. XIII-XLII.
- HA S.-K., *Housing Renewal and Neighbourhood Change as a Gentrification Process in Seoul*, in «Cities», Guilford, 2004, 5, pp. 381-389.
- HACKWORTH J., *Inner City Real Estate Investment, Gentrification and Economic Recession in New York City*, in «Environment and Planning A», Londra, 2001, 5, pp. 863-880.
- HACKWORTH J. e N. SMITH, *The Changing State of Gentrification*, in «Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie», Rotterdam, 2001, 4, pp. 464-477.
- HAMMEL D.J., *Re-establishing the Rent Gap: An Alternative View of Capitalized Land Rent*, in «Urban Studies», Glasgow, 1999, 8, pp. 1283-1293.
- HAMNETT C., *Improvement Grants as an Indicator of Gentrification in Inner London*, in «Area», Londra, 1973, 5, pp. 252-261.
- HAMNETT C., *Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001*, in «Urban Studies», Glasgow, 2003, 12, pp. 2401-2426.
- HAMNETT C. e B. RANDOLPH, *The Role of Landlord Disinvestment in Housing Market*

- Transformation: An Analysis of the Flat Break-up Market in Central London*, in «Transactions of the Institute of British Geographers», Londra, 1984, 9, pp. 259-279.
- HARRISON G., *Gentrification in Knoxville, Tennessee. A Study of the Fourth and Gill Neighbourhoods*, in «Urban Geography», Silver Spring, 1983, 4, pp. 40-53.
- HENIG J.R., *Gentrification and Displacement of the Elderly: An Empirical Analysis*, in B. LONDON e J.J. PALEN (a cura di), *Gentrification, Displacement and Neighbourhood Revitalization*, Albany, State University of New York Press, 1984, pp. 170-184.
- JACOBS J., *The Death and Life of Great American Cities*, New York, Random, 1961 (traduzione italiana di G. Scattone, *Vita e morte delle grandi città: saggio sulle metropoli americane*, Torino, Edizioni di Comunità, 2000).
- KERSTEIN R., *Stage Models for Gentrification: An Examination*, in «Urban Affairs Quarterly», Beverly Hills, 1990, 25, pp. 620-639.
- LASKA S. e D. SPAIN (a cura di), *Back to the City: Issues in Neighbourhood Renovation*, Elmsford (NY), Pergamon, 1980.
- LEVINE M.A., *Government Policy, the Local State, and Gentrification: The Case of Prenzlauer Berg (Berlin), Germany*, in «Journal of Urban Affairs», Blacksburg, 2004, 1, pp. 89-108.
- LEY D., *Gentrification and the Politics of the New Middle-class*, in «Environment and Planning D», Londra, 1994, 12, pp. 53-74.
- LEY D., *Artists, Aestheticisation and the Field of Gentrification*, in «Urban Studies», Glasgow, 2003, 12, pp. 2527-2544.
- LLOYD R., *Neo-Bohemia: Art and Neighbourhood Redevelopment in Chicago*, in «Journal of Urban Affairs», Blacksburg, 2002, 5, pp. 517-532.
- MELIGRANA J. e A. SKABURSKIS, *Extent, Location and Profiles of Continuing Gentrification in Canadian Metropolitan Areas, 1981-2001*, in «Urban Studies», Glasgow, 2005, 9, pp. 1569-1592.
- MILLARD-BALL A., *Moving Beyond the Gentrification Gaps: Social Change, Tenure Change and Gap Theories in Stockholm*, in «Urban Studies», Glasgow, 2000, 9, pp. 1673-1693.
- NEWMAN K. ed E. WYLY, *The Right to Stay Put, Revisited: Gentrification and Resistance to Displacement in New York City*, in «Urban Studies», Glasgow, 2006, 1, pp. 23-57.
- PHILLIPS M., *Rural Gentrification and the Process of Class Colonisation*, in «Journal of Rural Studies», Oxford, 1993, 9, 2, pp. 123-140.
- PITT J., *Gentrification in Islington*, Londra, Barnsbury People Forum, 1977.
- REDFERN P.A., *A New Look at Gentrification: 1. Gentrification and Domestic Technologies*, in «Environment and Planning A», Londra, 1997, 7, pp. 1275-1296.
- REDFERN P.A., *What Makes Gentrification «Gentrification»?* , in «Urban Studies», Glasgow, 2003, 12, pp. 2351-2366.
- ROFE M.W., *I Want to Be Global: Theorising the Gentrifying Class as an Emergent Élite Global Community*, in «Urban Studies», Glasgow, 2003, 12, pp. 2511-2526.
- ROSE D., *Rethinking Gentrification: Beyond the Uneven Development of Marxist Urban Theory*, in «Society and Space», Londra, 1984, 2, pp. 47-74.
- SCHWARTZ J., *The New York Approach. Robert Moses, Urban Liberals, and the Redevelopment of the Inner City*, Columbus, Ohio State University Press, 1993.

- SEMI G., *Il quartiere che (si) distingue. Un caso di gentrification a Torino*, in «Studi Culturali», Bologna, 2004, 1, pp. 83-107.
- SLATER T., *North American Gentrification? Revanchist and Emancipatory Perspectives Explored*, in «Environment and Planning A», Londra, 2004, 7, pp. 1191-1213.
- SLATER T., W. CURRAN e L. LEES, *Guest Editorial*, in «Environment and Planning A», Londra, 2004, 7, pp. 1141-1150.
- SMITH N., *Gentrification and Capital. Practice and Ideology in Society Hill*, in «Antipode», Worcester, 1979 (a), 11, pp. 24-35.
- SMITH N., *Towards a Theory of Gentrification. A Back to the City Movement by Capital, not People*, in «Journal of the American Planning Association», Chicago, 1979 (b), 45, pp. 538-549.
- SMITH N., *Of Rent Gaps and Radical Idealism: A Reply to Steven Bourassa*, in «Urban Studies», Glasgow, 1996 (a), 7, pp. 1199-1203.
- SMITH N., *The New Urban Frontier. Gentrification and the Revanchist City*, Londra, Routledge, 1996 (b).
- SMITH N. e J. DEFILIPPIS, *The Reassertion of Economics: 1990s Gentrification in the Lower East Side*, in «International Journal of Urban and Regional Research», Londra, 1999, 4, pp. 638-653.
- SUMKA H.S., *Neighbourhood Revitalization and Displacement. A Review of the Evidence*, in «Journal of the American Planning Association», Chicago, 1979, 4, pp. 480-487.
- UITERMARK J., J.W. DUYVENDAK e R. KLEINHANS, *Gentrification as a Governmental Strategy: Social Control and Social Cohesion in Hoogvliet, Rotterdam*, in «Environment and Planning A», Londra, 2007, 1, pp. 125-141.
- VICARIO L. e M.M. MONJE, *Another «Guggenheim Effect»? The Generation of a Potentially Gentrifiable Neighbourhood in Bilbao*, in «Urban Studies», Glasgow, 2003, 12, pp. 2383-2400.
- WILLIAMS P., *The Role of Institutions in the Inner London Housing Market. The Case of Islington*, in «Transactions of the Institute of British Geographers», Londra, 1976, 1, pp. 72-82.
- WYLY E. e D. HAMMEL, *Gentrification, Segregation, and Discrimination in the American Urban System*, in «Environment and Planning A», Londra, 2004, 7, pp. 1215-1241.

THE UNCERTAIN STATE OF GENTRIFICATION A REVIEW OF THE LITERATURE. –

This article provides an updated overview of the gentrification literature. Concepts, theories, and methodological approaches are reviewed in order to show the changing state of gentrification over the last decades. Four different points of view are thereby adopted, corresponding to as many routes through the literature. The first one moves from Ruth Glass' early account of gentrification in inner London to the subsequent challenging of her descriptive categories. The second one points out the opposition between production-side and consumption-side explanations of the gentrification process. In the third paragraph various methodologies of applied research are examined, both qualitative and quantitative. Finally, the consequences of gentrification on the urban space and society are reviewed together with the role of public policies.