

## PARADIGMI RELAZIONALI NELLO SPAZIO URBANO

### Il caso-studio del centro storico di Palermo

Gianluca Burgio<sup>116</sup>

Giovanna Acampa<sup>117</sup>

**Parole chiave:** riuso, relazioni urbane, trasformazioni, valori immobiliari

#### Abstract

In questo scritto analizzeremo le modalità attraverso le quali vengono sovvertite, con piccole azioni dei cittadini, le regole che disciplinano gli spazi urbani. Partendo dal caso studio del centro storico di Palermo illustreremo come la “conquista” anche temporanea, di strade e piazze possa permettere una rivitalizzazione ed una rivalutazione dei luoghi.

Il nostro interesse è rivolto a comprendere come si siano sviluppati processi di ri-conquista dello spazio urbano, che hanno permesso di “addomesticare” alcuni spazi della città, modificando usi e configurazioni comuni, che estrapolati dal contesto abituale sono stati inseriti in nuove relazioni.

La scelta di prendere Palermo come caso studio deriva da alcune caratteristiche di questa città: la prima caratteristica può essere individuata nelle sue radici storico-culturali che in qualche modo favoriscono l’insediamento di nuove comunità; l’altra caratteristica è che le forme di scambio con abitanti di diverse culture avvengono, non in periferia, ma in centro. Questo rende la città siciliana un caso non unico ma atipico nel panorama europeo, dove si tende ad avere una spinta centrifuga e quindi una emarginazione delle popolazioni non locali e dei ceti meno abbienti.

Da questo punto di vista il centro di Palermo può essere considerato come una sorta di spugna, che riesce non solo ad assorbire nuove comunità ma anche ad attrarre esponenti del ceto sociale medio. A differenza di altre città europee, dove si sono innescati processi di *gentrification* grazie agli interventi strutturali promossi dalla pubblica amministrazione, a Palermo il processo di riqualificazione è dovuto a piccole azioni promosse dai residenti.

L’inversione della tendenza degenerativa che era in atto e l’inversione dell’andamento dei valori immobiliari non è dovuta quindi ad una politica integrata, quanto alla libera iniziativa delle fasce sociali più deboli.

#### Abstract EN

In this script we’ll describe the everyday, little actions of the citizens that break the rules of the urban areas’ organization.

Starting from the Old Town of Palermo, that we used as the example in our analysis, we’ll show how the “conquest”, even just temporary, of streets and squares could achieve a revitalization and a revaluation of quarters.

---

<sup>116</sup> Università di Enna “Kore”, Facoltà di Ingegneria e Architettura, Cittadella Universitaria s/n, 94100 Enna - Italia, gianluca.burgio@unikore.it

<sup>117</sup> Università di Enna “Kore”, Facoltà di Ingegneria e Architettura, Cittadella Universitaria s/n, 94100 Enna - Italia, giovanna.acampa@unikore.it

Our focus is on understanding how revitalization/ re-conquest of urban areas has taken place. By altering people preconcieved ideas of areas of the city, this process achived the “domestication” of some areas that, out of their usual context, are inserted in new relations.

Our choice to take Palermo as example derives from some typical characteristics of this city: the first one is due to its historical-cultural origins which, in some way, favor the settlement of new comunities; the second is that the way of live among population of different cultures develops in the centre of the city, not in the suburbs. These features make Palermo not unique, but atypical compared to the rest of Europe where immigrants and lower-class people, are generally forced to the external areas of towns.

From this point of view we can imagine Palermo’s Old town as a sponge which is able not just to absorb new comunities, but also to attract people from the middle classes. In European cities gentrification processes are started thanks to projects realized by the Public Administrations, On the contrary in Palermo this process generates from actions of the inhabitants themselves. The change of degenerative trend and the increasing value in the Real Estate Market is therefore not caused by a political action, but thanks to the initiative of the lower class.

### 1. Introduzione

È bene spiegare, in prima istanza, perché la scelta di Palermo come tema centrale di questo articolo. La storia stessa di Palermo mette in luce una dinamica urbana e una vitalità peculiari, che nel corso dei secoli hanno fondato l’identità attuale della città siciliana e hanno gettato le basi affinché si formassero condizioni relazionali specifiche che hanno determinato anche un certo tipo di uso dello spazio.

Un’immagine che, a nostro avviso, fa comprendere immediatamente la complessità dello spazio costruito palermitano e la complessità culturale che lo ha generato, è quella della Cappella Palatina palermitana. La copertura realizzata secondo la tecnica delle *muqarnas*, tipica della cultura e dell’artigianato musulmani, si “incontra” con l’architettura cristiana, costruita dai normanni. Due elementi architettonici di origine diversa, a rappresentare in una sorta di endiadi, un unico spazio costruito che organizza le differenze. Palermo può essere, in definitiva, raccontata da una metafora “viva” come quella della Cappella Palatina, che incarna in sé l’incrocio di culture, le quali non si scontrano, ma anzi costruiscono insieme, diremmo quasi letteralmente, lo spazio delle differenze.

Figura 1 – La Cappella Palatina con il tetto decorato a *muqarnas*



Un ulteriore presupposto palermitano è quello relativo all’uso dello spazio pubblico che, come accade in molte città del sud Europa, spesso è conquistato dai cittadini come propaggine dello

spazio domestico. Nello spazio pubblico, immediatamente prossimo allo spazio privato si forma una sorta di luogo intermedio entro il quale si svolgono funzioni di natura domestica. Lo spazio della soglia, normalmente posto sulla linea di valico tra pubblico e privato e che, sovente, non è più profondo di una membrana invisibile, viene “estromesso” e viene spostato più in là, oltre le mura di casa.

Figura 2 – Il limite domestico nel centro storico di Palermo viene spostato all'esterno.



Fonte: G. Acampa, 2013

Per pura comodità espositiva e per razionalizzare l'analisi rappresentativa, potremmo dire che lo spazio urbano è definito da tre dimensioni tra di esse complementari: la dimensione strutturale, che definisce la forma; la dimensione funzionale che definisce gli usi; ed infine la dimensione simbolica sulla quale si fonda l'identità del luogo. È chiaro che si tratta di una “separazione” di comodo visto che a noi interessa lo spazio e la sua trasformazione nel suo complesso. Tuttavia, in virtù di questa categorizzazione, concentreremo la nostra attenzione sui processi di modificazione che a Palermo agiscono sulla dimensione funzionale e su quella simbolica.

## 2. Ad-domesticare la strada

Il centro storico palermitano è luogo di grande vitalità che si esprime attraverso la trasformazione della strada, nella quale si manifesta il dinamismo di pezzi di società in evoluzione. Come già accennato, i cittadini di Palermo usano tendenzialmente gli spazi pubblici come estensione degli spazi privati.

Figura 3 – Immagine della “conquista” dello spazio della strada che diviene spazio domestico



Fonte: G. Acampa, 2013

Nella fig. 3 si rende evidente come questi abitanti del centro storico palermitano “conquistino” porzioni di spazio pubblico e lo trasformino in un prolungamento all’aperto della casa. Nel caso illustrato la sola configurazione spaziale, data dalla posizione delle sedie e dalla presenza di altri oggetti (quale, per esempio, l’asse da stiro), riproduce lo spazio domestico che normalmente è pensato come spazio privato e chiuso.

I processi di modificazione analizzati riguardano le trasformazioni prodotte dai cittadini che non richiedono investimenti economici da parte della pubblica amministrazione: l’azione trasformatrice si esplicita infatti, attraverso mini-interventi operati dai cittadini stessi. Anzi, come si dirà più avanti, l’intervento pubblico sia dal punto vista normativo, sia dal punto di vista economico, è praticamente inesistente.

Figura 4 – Uso temporaneo dello spazio attraverso una minima trasformazione



Fonte: G. Acampa, 2013

Spesso, nel centro storico di Palermo, compaiono delle attività commerciali, come quella che si vede in fig. 4. Lo spazio “neutro” della strada può accogliere azioni come questa: l’insieme di queste piccole attività riesce a connotare lo spazio della strada, la quale prende forma dall’uso che se ne fa. In questo senso, ci sembra assai utile la comparazione con il quadro dell’Adorazione dipinta da Filippo Lippi:



Figura 5 – Adorazione di Filippo Lippi (1496)



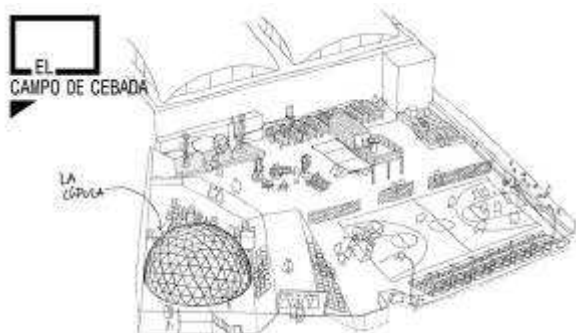
Fonte: [it.wikipedia.org](http://it.wikipedia.org)

Anche nel caso dell'Adorazione dei Magi, è il peculiare uso dello spazio che configura il luogo. Esso è infatti una semplice capanna che acquista "senso" e forma a partire dall'uso (cfr. ReHabitat, 2012). Lo spazio costruito, infatti, privo di uso e quindi privo di persone che lo vivono è uno spazio privo di vita.

### 3. Piccole trasformazioni

Il fenomeno è analogo a quello della trasformazione a basso costo degli spazi pubblici realizzata da privati, che comincia a diffondersi in varie parti del mondo. Si pensi, per esempio, al Campo de Cebada a Madrid. In quel caso, un vuoto lasciato da un cantiere non finito, viene occupato dai cittadini che cominciano ad usarlo. Tuttavia, la strategia d'uso non è portata avanti con mezzi pesanti: in altre parole, i cittadini che hanno preso possesso di quello spazio, si sono dotati di una strumentazione leggera, che gli consente di variare gli spazi in funzione degli usi. Quindi, il Campo de Cebada, oggi teatro, domani sarà un campo di basket, e poi un cinema all'aperto e così via. I nuovi utenti di quel vuoto, attraverso piccole trasformazioni effimere (banchi smontabili, panchine realizzate con materiali di riuso, etc.) si sono riappropriati di un brano di città, entro il quale promuovono il loro essere cittadini di quel luogo (vedi fig. 6).

Figura 6 – Un disegno del Campo de Cebada



Fonte: [elcampodecebada.org](http://elcampodecebada.org)

L'attuale condizione di crisi economica infatti spinge la cittadinanza ad "appropriarsi" dello spazio pubblico per attività e funzioni di natura diversa. Tuttavia a Palermo questo genere di azione esiste già da molto prima della crisi economica. Infatti, mini interventi che derogano o trasgrediscono le norme e le ordinanze municipali, spesso tollerati perché temporanei, permettono lo svolgimento di funzioni che generalmente si svolgono in spazi preposti a quegli usi. L'esempio più noto è quello relativo ai venditori di cibo da strada che con arredi e attrezzature improvvisati "occupano" anche ampie porzioni di spazio pubblico, garantendo ai fruitori una sorta di confort domestico minimo: con un barbecue, alcune sedie e un tavolo la strada diventa abitabile e da spazio di passaggio si converte in uno spazio di sosta.

Figura 7 – Un barbecue improvvisato al mercato di Ballarò di Palermo



Fonte: G. Acampa, 2013

Figura 8 – Sedute "effimere" al mercato di Ballarò di Palermo



Fonte: G. Acampa, 2013

#### 4. Qualità urbana e andamento del mercato immobiliare

Solitamente i fenomeni sociali ripercuotono i loro effetti sulla qualità urbana che a sua volta influenza il mercato immobiliare in modo diverso a seconda del portatore d'interesse preso in considerazione<sup>118</sup>. Facendo riferimento ad esperienze di *gentrification*<sup>119</sup>, che si sono avute anche in altre parti di Europa, se da un lato il rincaro dei prezzi può comportare la possibilità di conseguire notevoli profitti alle imprese immobiliari, dall'altro può ridurre la possibilità di comprare casa per gli abitanti locali, innescando un fenomeno che si può spingere fino all'espulsione dei residenti originari.

Ma il centro storico di Palermo rappresenta un caso particolare in quanto, oltre alle radici storiche in cui affonda la motivazione dell'integrazione tra popolazioni di origini e culture diverse, vi sono cause strutturali per le quali le pratiche spontanee di riuso di spazi pubblici o di aree abbandonate sono da considerarsi una vera opportunità per innescare processi di restauro, recupero e rigenerazione urbana.

La prima di queste cause è che nel centro storico di Palermo ci sono ancora molte zone semidistrutte, che dalla seconda guerra mondiale non hanno subito nessun intervento. L'interesse verso queste aree da parte di società immobiliari e di investitori di ceto economico più elevato non riguarda gli alloggi degli abitanti autoctoni e non inficia la coesistenza tra questi ed i nuovi fruitori.

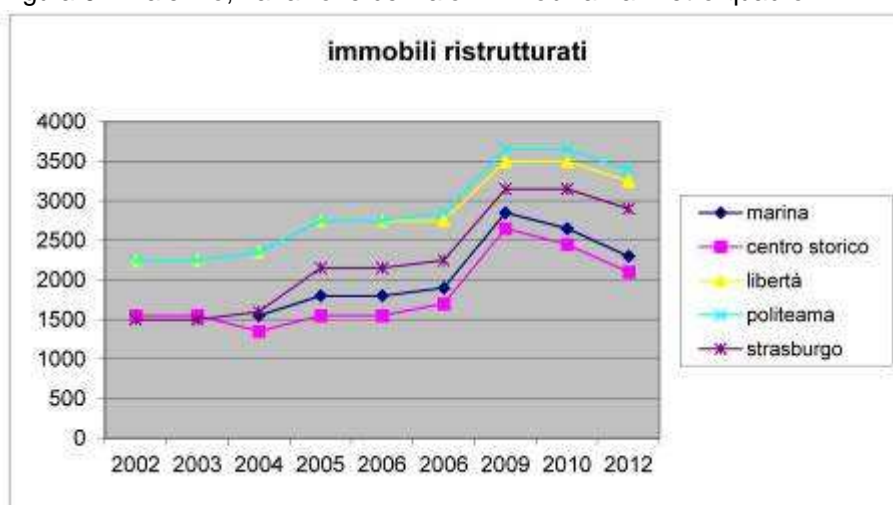
Inoltre l'apertura di quartieri, un tempo considerati inaccessibili a coloro che non vi abitavano, alla libera fruizione da parte dei non residenti, ha portato ad un progressivo proliferare di attività che seppur non autorizzate, e realizzate in deroga ad ogni normativa, costituiscono una fonte di remunerazione per coloro che le intraprendono ed un'attrazione al limite del folclore, per tutti gli altri.

<sup>118</sup> Cfr. ATKINSON Rowland. (2002), "Does gentrification help or harm urban neighbourhood? An assessment of the evidence-base in the context of the new urban agenda", ESCR Centre for Neighbourhood Research Paper 5, <http://www.bristol.ac.uk/sps/cnrpaperword/cnr5pap.doc>.

<sup>119</sup> Il termine è ormai entrato negli studi di riqualificazione urbana e si deve alla sociologa tedesca, in seguito naturalizzata canadese, Ruth Glass, che lo utilizzò agli inizi degli anni '60 per descrivere i cambiamenti nella struttura sociale di alcuni quartieri di Londra. La bibliografia anglosassone e statunitense sul fenomeno è molto numerosa, mentre in Italia si riscontrano ancora pochi studi. Negli anni recenti la *gentrification* si è diffusa in tutto il mondo, ed è divenuta – secondo molti studiosi – una delle conseguenze rilevanti delle pratiche urbane del neoliberismo e ha gradualmente assunto una connotazione negativa dando luogo anche a movimenti di protesta e a film come "Stop Gentrification" di Seth Tobocman.

A conferma di quanto esposto, facciamo alcune considerazioni in merito alle conseguenze che questi fenomeni hanno avuto sull'andamento del mercato immobiliare<sup>120</sup> nel Comune di Palermo fra il 2002 ed il 2009<sup>121</sup>. Analizzando i dati inerenti le compravendite, la prima cosa evidente è che dal 2004 si può notare un fenomeno di differenziazione all'interno del perimetro del centro storico. Infatti i prezzi medi delle compravendite, che fino ad allora erano stati piuttosto omogenei in quest'area, subiscono un incremento significativo nella zona compresa tra via Alloro e Piazza Marina (vedi fig. 9).

Figura 9 – Palermo, variazione dei valori immobiliari al metro quadro



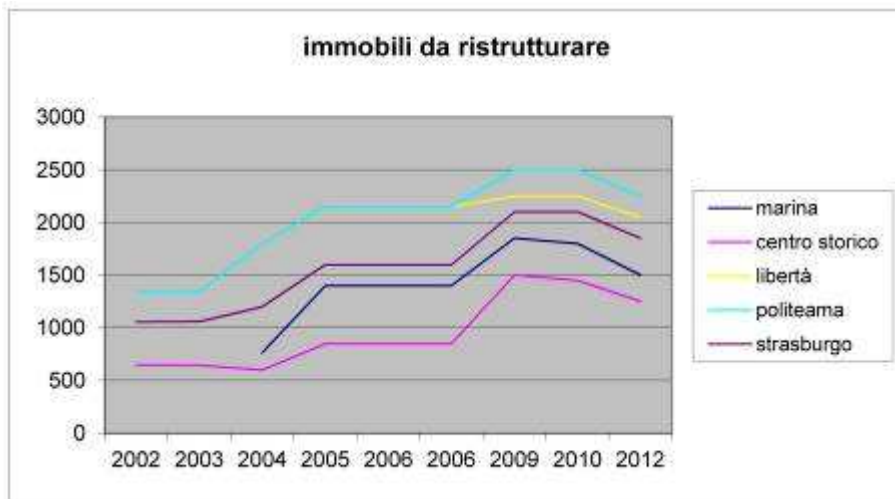
Fonte: Osservatorio immobiliare nazionale urbano FIAIP

Figura 10 – Palermo, variazione dei valori immobiliari al metro quadro

<sup>120</sup> L'Osservatorio Regionale Prezzi del mercato immobiliare e dei costi di manutenzione, ristrutturazione e restauro delle opere edili, ha tra i suoi partner FIAIP Sicilia. Scopo del partenariato è quello di condividere, elaborare e rendere disponibili i prezzi di compravendita e locazione del mercato immobiliare suddivisi per aree omogenee del territorio. Per l'elaborazione dei dati utilizzati in questo articolo ci si è avvalsi della collaborazione del Geom. Salvatore Trapani, socio onorario della Federazione Nazionale.

<sup>121</sup> Si fa riferimento a questa data in quanto tra il 2007 ed il 2008 si ha un crollo del numero delle compravendite dei fabbricati residenziali in tutta Italia (vedi dati Nomisma). Tale crisi ha avuto una ripercussione sui valori di mercato delle abitazioni che dal 2009 a Palermo hanno un andamento decrescente (vedi dati FIAIP)





Fonte: Osservatorio immobiliare nazionale urbano FIAIP

Inoltre dal grafico riportato in fig.10 si evince come, fra l'anno 2006 e l'anno 2009, l'area del centro storico abbia avuto un incremento dei valori immobiliari maggiore rispetto a tutte le altre zone di Palermo, soprattutto per quanto riguarda le abitazioni da ristrutturare.

Molteplici sono le cause per cui si accende l'interesse ed inizia un processo di *gentrification* in una zona nella quale abbandono e degrado sociale avevano preso da tempo il sopravvento.

Sicuramente la causa principale è l'elevatissimo valore storico-artistico degli edifici presenti in questa zona, oltre alle agevolazioni economiche e fiscali promosse dalla pubblica amministrazione<sup>122</sup>. Ma qui si vuole sottolineare il cambiamento di considerazione nei confronti delle caratteristiche estrinseche degli edifici.

Caratteristiche un tempo misurate in funzione di standard urbanistici e quindi di indici numerici che esprimevano accessibilità e dotazione di servizi, ma che si sono rivelate insufficienti per esprimere il valore che scaturisce da una rete di relazioni e di elementi, fino ad oggi poco considerati, che connotano la qualità urbana e che favoriscono l'insediamento dei nuovi *gentrifier*.

### Bibliografia

**ACAMPA**, Giovanna, *I costi nel riuso. Atti del Convegno. Enna 4 aprile 2013*, Palermo, Torri del Vento, 2013

**ATKINSON** Rowland, **BRIDGE** Gary. *Gentrification in a global context, The new urban colonialism*, Londra, New York, Routledge, 2005

**BRUSA** Gianfranco, **ARMIRAGLIO** Alessandra. *Gentrification and models for real estate analysis*, in *Appraisals evolving proceeding in global change*, XLI Meeting Ce.S.E.T, Firenze 2012

<sup>122</sup> Si fa riferimento all' Imposta di registro agevolata per l'acquisto di immobili da ristrutturare nei centri storici ed ai bandi per il recupero degli edifici pubblicati dall' Assessorato Regionale delle infrastrutture e della mobilità urbana concede agevolazioni economiche per interventi di recupero di immobili localizzati nel territorio regionale con destinazione esclusivamente residenziale ubicati nei centri storici o in zone omogenee "A" o comunque classificati netto storico in favore di proprietari

**CALABI** Donatella, **LANARO** Paola (a cura di). *La città italiana e i luoghi degli stranieri XIV-XVIII secolo*, Bari,-Roma, Laterza, 1998

**EMERY**, Nicola. *Progettare, costruire, curare. Per una deontologia dell'architettura*. Bellinzona, Casagrande, 2010

**GRANATA**, Elena, **LAINATI**, Chiara, **NOVAK**, Christian. *Metamorfosi di uno storico quartiere di immigrazione. Osservazioni sui recenti mutamenti del Carmine di Brescia*. Milano, 2006 (Report Progetto Koiné)

**HABITAR** (grupo de investigación, UPC), *ReHabitat, en nueve episodios*. Madrid, Lampreave, 2012

**HANNERZ** Ulf. *La complessità culturale. L'organizzazione sociale del significato*, Bologna, Il Mulino, 1998

**INTI**, Isabella. *Spazi urbani residuali e azioni temporanee- un'occasione per ridefinire i territori, gli attori e le politiche urbane*. Venezia, IUAV, 2005 (tesi di dottorato)

**MULTIPLICITY.LAB**. *Milano. Cronache dell'abitare*. Milano, Bruno Mondadori, 2007

**ROMANO**, Marco. *Liberi di costruire*. Torino, Bollati Boringhieri, 2013

**SALERNO**, Irene. *La gentrification come strumento per la rivitalizzazione economica e sociale delle aree urbane: il Raval di Barcellona e il Centro Storico di Genova*. Bologna, Alma Mater Studiorum, 2010 (tesi dottorato)