

Città e crisi ai tempi di Airbnb: il Lower East Side (NYC)

City and crisis in the time of Airbnb: the Lower East Side (NYC)

@ Ludovica Vacirca |
@ Caterina Barioglio |

Airbnb |
New York |
Abitare condiviso |

Airbnb |
New York |
House-sharing |

Founded in 2008, after the American housing bubble collapse and in the midst of the global financial crisis, Airbnb is an online platform facilitating short-term rentals that enable people to diversify their incomes making money from underused assets. Replacing the traditional real estate supply chain and answering with a bottom up approach to the housing demand, Airbnb redefines the role of private and public actors in urban transformation processes and it introduces a new system of value production. In New York, where in the last ten years rental housing has become less affordable with the result that a larger proportion of households pays thirty percent or more of their income to rent, Airbnb became a necessity and, at the same, an opportunity to produce value breaking the mechanisms both of the real estate industry and the touristic market. City becomes the place of a struggle that reveals unexpected alliances between different actors: privates, public administrations, hoteliers and local groups. Mapping and analyzing Airbnb's offers in the Lower East Side, this paper aims to explore how this house-sharing service, as an answer to the economical crisis, could reinvent the urban and domestic environments reframing the boundaries between private and common spaces and suggesting new living scenarios. In a neighborhood marked by struggles over residential change and displacement since the 19th century, the Airbnb phenomenon lead to rethink about urban redevelopment exploring role and potentiality of a service acting both as accelerator of gentrification and instrument of resistance against it used by local inhabitants.

La crisi economica che nel 2007 ha colpito gli Stati Uniti e, con un salto di scala senza precedenti, si è propagata a livello globale, ha rivelato la fragilità di un meccanismo fondato sulla stretta relazione tra finanza e mercato immobiliare i cui effetti sulla città hanno indotto a ripensare il rapporto tra valore, profitto e bene comune (Harvey 2011). E' nella capacità di scardinare processi consolidati di produzione dello spazio urbano e gestione del costruito inserendo nuovi attori, muovendosi oltre i confini di un assetto giuridico riconosciuto, privilegiando azioni volte a garantire l'accesso a un bene (la casa) e non il suo possesso, che Airbnb si afferma come un dispositivo di risposta alla crisi.



Tra i servizi di *sharing economy* (Botsman&Rogers 2010) più diffusi al mondo, presente in 34.000 città e in 192 paesi con un'offerta di più di due milione di alloggi (Airbnb 2016), Airbnb nasce alla fine del 2007 dalla necessità di due giovani designers americani di diversificare le proprie rendite per fare fronte all'aumento del canone d'affitto di un appartamento in condivisione. Partendo dall'idea di subaffittare per brevi periodi gli spazi sottoutilizzati della loro abitazione e offrire servizi minimi di accoglienza turistica, l'intuizione sulla quale si svilupperà la fortunata società valutata già nel 2014 dieci miliardi di dollari, è quella di usare lo spazio virtuale della rete per mettere in connessione singoli individui interessati a trarre profitto dall'affitto di stanze o intere abitazioni vacanti. Grazie al sito Airbnb che funge da piattaforma abilitatrice e regola le transazioni di denaro trattenendo per il servizio una commissione che varia dal 6% al 12%, gli utenti possono sfruttare e rimettere in circolo il *surplus* immobiliare agendo sia come locatori che come locatari in un rapporto di collaborazione tra pari. Il fenomeno di sovrapposizione dei ruoli per cui ogni attore – nella maggior parte dei casi – è al contempo promotore e fruitore dello spazio offerto fa sì che la casa non sia solo lo spazio della vita domestica ma un bene altro che, per produrre rendita, deve sottostare alle leggi del mercato e alle logiche della persuasione. Si attiva così un'imprenditorialità che richiede ad ogni utente di mettere in scena il proprio spazio privato, attribuirgli un valore monetario e raccontarlo attraverso un codice di parole e immagini che cerca di aderire ad immaginari condivisi dell'abitare urbano, contribuendo a consolidarli. Il servizio di *house sharing*, riducendo il numero di attori normalmente messi in gioco nella filiera turistico-immobiliare e de-specializzando la tipologia alberghiera, risponde alla crisi mettendo in discussione il sistema tradizionale di soggiorno temporaneo e, allo stesso tempo, diviene

The image shows a portion of the Airbnb homepage banner. It features a background of lush green trees and foliage. Overlaid on the left side is the text 'ME HOME' in large, white, sans-serif capital letters. Below it, in a smaller font, is the text 'n local hosts in 190+ countries.'. A small, semi-transparent box with the word 'Works' is visible in the lower-left corner of the banner area.

generatore di conflitti che attraversano piani diversi. Il ruolo importante che Airbnb acquisisce sul mercato della casa scatena un dibattito esteso ma fortemente legato alle singole realtà locali. Sebbene il campo d'indagine sia insidioso poiché costringe a confrontarsi con un'alta suscettibilità dei dati, la mappatura dell'offerta e l'estrapolazione di informazioni dagli annunci di Airbnb per il settore specifico del Lower East Side di Manhattan consente di stabilire relazioni con il costruito e con la produzione dello spazio urbano e permette di leggere da vicino e interpretare alcuni caratteri dell'effettiva ricezione del servizio.

La città di New York si impone come uno dei principali mercati in territorio americano per la piattaforma, concentrando e mettendo in gioco interessi diversi che trovano nello spazio urbano il loro termine e terreno di scontro. Qui negli ultimi dieci anni il rincaro degli affitti ha reso la casa un bene inaccessibile e ha costretto parte degli abitanti ad investire nell'alloggio oltre il 30% delle proprie entrate (NYU Furman Center 2013). Se da un lato l'uso di Airbnb nel contesto della crisi diventa un atto di necessità e un'opportunità per i cittadini di accrescere i propri profitti affittando stanze o posti letto nella propria casa, dall'altro il servizio sottrae al mercato immobiliare tradizionale migliaia di unità abitative che vengono destinate ad affitti a breve termine accrescendo così l'emergenza relativa ad una limitata offerta di alloggi a prezzi accessibili, soprattutto nei maggiori quartieri residenziali di Manhattan e Brooklyn. L'opposizione ad Airbnb ha generato nel contesto newyorkese inattese alleanze tra organizzazioni locali che combattono per il diritto alla casa, cittadini privati, pubbliche amministrazioni e albergatori che insistono sull'accusa di violazione da parte del servizio delle leggi locali e statali sugli *short-term rentals*, e contribuiscono quindi ad accelerare i processi di

Fig.1 Airbnb Homepage.

Autore: Valeriesophie;
<https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Airbnb.png>; immagine originale modificata con ritaglio; licenza Creative Commons: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.en>.



Fig.2_ Tenement houses nel LES. Autore: Dan DeLuca; titolo originale: 2nd-ave-between-5th-and-6th; <https://www.flickr.com/photos/>

ridefinizione normativa.

Se molte sono le accuse di inadempienza agli obblighi di legge mosse dai detrattori del servizio, secondo cui Airbnb non rispetterebbe le direttive della *Zoning Law* e quelle del *New York City Administrative Code*, l'assenza di un assetto giuridico-istituzionale in grado di assorbire e regolarne le pratiche, pone Airbnb in una zona grigia di a-legalità che da un lato sottolinea l'urgenza di un adattamento del sistema normativo e dall'altro lascia aperti diversi margini di azione. Una limitazione all'uso di Airbnb è definita dalla revisione nel 2010 della storica *Multiple Dwelling Law* (MDL), adottata nel 1929 per migliorare le condizioni abitative nelle sovrappopolate *tenement houses* dove si concentravano immigrati e *working-class*. Approvata dall'amministrazione Bloomberg, la rettifica di alcuni termini della legge vieta espressamente l'affitto per periodi inferiori ai trenta giorni di alloggi all'interno di edifici plurifamiliari residenziali di classe A, a meno che non si attesti la presenza del locatore.

La crescita del fenomeno degli affitti a breve termine, con l'aumento delle prenotazioni su Airbnb di dieci volte tra 2010 e 2014, si rispecchia nell'intensificarsi del dibattito. A seguito di un'indagine durata quattro anni sul fenomeno Airbnb nella città di New York, avviata dal procuratore Eric Schneiderman, nel 2014 viene pubblicato un documento che mira ad evidenziare, tramite una sistematica raccolta dati, la parziale illegalità del servizio, e rileva pratiche viziate, come l'utilizzo di Airbnb da parte dei grandi operatori immobiliari, che sfruttano i vantaggi della piattaforma digitale per mettere in locazione numeri ingenti di alloggi (New York State Office of the Attorney General 2014).

Il settore di Lower East Side/East Village (LES), che fin dagli inizi del XIX



Fig.3 Public housing nel LES.
Autori: Caterina Barioglio e
Ludovica Vacirca.

secolo raccoglie i maggiori flussi migratori su New York registrando una stratificazione continua di usi e modi dell'abitare di popolazioni diverse (Plunz 1990), costituisce un luogo privilegiato d'indagine. Secondo il report su Airbnb del 2014, è in Lower Manhattan che si concentra il 40% degli immobili offerti nell'intera città, mentre lo studio condotto dal Furman Center di New York nel 2013 sull'andamento dell'offerta abitativa, riporta nel settore del LES (compreso tra 14th Street, Brooklyn Bridge, East River e Bowery Street) un alto numero di appartamenti vacanti, a cui si aggiungono una bassa percentuale di proprietari di immobili e un tasso di disoccupazione maggiore rispetto alla media di Manhattan.

Dalla lettura degli annunci sul sito web di Airbnb e la mappatura compiuta nel presente lavoro, emerge una distribuzione dell'offerta di alloggi non omogenea. Quasi la totalità infatti è concentrata nel tessuto compatto a nord di East Broadway e ad est di Avenue D, in un settore urbano che mantiene la struttura di matrice tardo ottocentesca senza subire importanti rimaneggiamenti nel corso del Novecento e dove la tipologia dominante è la *tenement house*, tratto distintivo dell'intero quartiere. L'ampia fascia che costeggia l'East River, dove l'offerta Airbnb è quasi assente, è stata invece oggetto di importanti trasformazioni. Gli estesi piani di *public housing*, sviluppati principalmente tra gli anni Trenta e gli anni Sessanta, attraverso politiche governative segnano profondamente distribuzione sociale e spazio urbano del quartiere, modificando con interventi su larga scala la consistenza del costruito. Se appare difficile stabilire un diretto legame tra la presenza di alloggi Airbnb e tipologie architettoniche diverse, la dispersione del fenomeno lungo la *public belt* (Schwartz 1993) può anche essere spiegata con l'incompatibilità del servizio rispetto ai regolamenti degli alloggi di edilizia pubblica e ai contratti condominiali restrittivi tipo Co-op



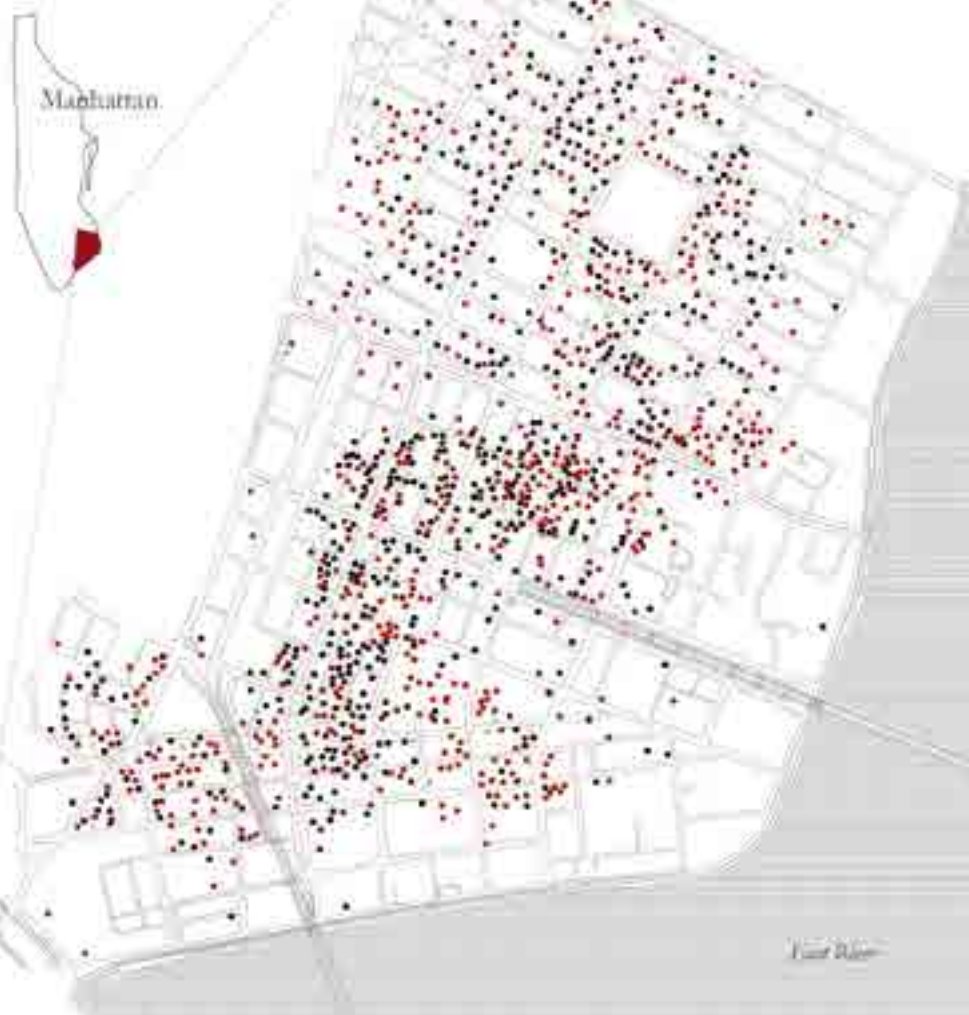
casa intera
47,2 %



stanza privata
49,3 %



stanza condivisa
3,5 %



che di norma negano la possibilità di subaffittare. Inoltre, manifestandosi quasi come pratica informale, Airbnb risulta meno adattabile a tipologie edilizie dotate di più efficaci dispositivi di controllo, come, oltre a strutture di proprietà pubblica, edifici residenziali di lusso che offrono servizi comuni ai residenti (portineria, palestre, lavanderie, ecc.). Lo studio del settore del LES, dove *townhouses* e *tenement buildings* – con meno servizi comuni e ridotta sorveglianza – si rivelano strutture ideali per gli *hosts* di Airbnb, suggerisce una riflessione sul diverso grado di ricezione del servizio legato più agli spazi d'azione dei regolamenti e alle zone grigie dei sistemi di controllo che agli spazi fisici dell'architettura.

Superando la soglia di casa, Airbnb fornisce un ampio catalogo di dispositivi spaziali che intervengono sulla distribuzione interna e sui gradi di intimità degli ambienti: tende, paratie, divisori, soppalchi sono solo alcuni degli strumenti adottati per suddividere gli alloggi e gestire la crescita di densità dello spazio domestico, spesso aggirando e riformulando a livello concreto definizione e requisiti di "stanza" imposti dal *building code*. Sebbene ogni utente sia "Benvenuto a casa"¹, varcare l'ingresso significa entrare nel sistema di leggi del quotidiano imposte dall'ospitante che incidono in modo vario e sensibile sulle pratiche dell'abitare: privacy, servizi e possibilità limitate dalle "regole della casa"² vengono cercate dall'ospite altrove. E' negli spazi pubblici della città che l'utente medio – abitante temporaneo in una condizione intermedia tra turista e residente – trasferisce il proprio spazio domestico assecondando una pratica propria dell'abitare contemporaneo.

Le dinamiche di conflitto e le pratiche di negoziazione che Airbnb porta con sé si sovrappongono nel LES alle tracce ancora visibili degli scontri, che fin dal XIX secolo si registrano tra *working-class* e *middle-class* e tra nuovi e vecchi usi dello spazio urbano, in una tensione continua verso un mutamento che incide sulla composizione sociale del quartiere e sul costruito, a cui si oppone tutt'oggi una forma – più o meno organizzata – di resistenza da parte dei residenti. A partire dagli anni Settanta il quartiere è oggetto di un programma di reinvestimento da parte di operatori immobiliari rivolto ad una clientela medio-alta, che Christopher Mele esita a semplificare come narrazione di *gentrification*: l'estetica di cui infatti si appropriano i *real estate developers* nella vendita di un immaginario si rifà proprio a quei caratteri tradizionali del quartiere - attivismo politico, minoranze sociali e avanguardia artistica - che il processo di trasformazione minaccia di soffocare. Un'operazione di "symbolic inclusion" che traduce il valore simbolico in valore economico e su cui si fondano le recenti riqualificazioni che stanno allontanando i residenti dal quartiere (Mele 2000).

Anche in un sistema come Airbnb, governato da individui esterni al settore, ricorrono pratiche proprie del mercato immobiliare: l'immaginario del "bohemian Lower East Side", con le sue *tenement houses* decadenti e le sue strade trascurate, si ripropone come *leit motiv* negli annunci degli utenti del servizio attraverso cui si costruisce il ritratto di un quartiere che si veste di un'identità "ripulita" e, in qualche modo, esportabile.

Ma come reagisce il LES ai mutamenti degli equilibri del mercato immobiliare introdotti da Airbnb? Come prova ad assorbire i flussi di popolazioni temporanee indotti dalla concentrazione di affitti a breve termine?

Fig.4_ Distribuzione dell'offerta Airbnb nel LES.
Autori: Caterina Barioglio e Ludovica Vacirca.

¹ Riferimento allo slogan di Airbnb nella pagina di apertura, consultata a dicembre 2014 <https://www.airbnb.com>

² Una delle voci che gli hosts possono compilare all'interno dei loro annunci.

La difficoltà nel trovare una risposta a tali domande, che forse solo il tempo potrà suggerire, porta a riflettere sulla natura ambigua di Airbnb che, essendo a disposizione di attori con interessi diversi (proprietari di casa, ma anche di locatari che subaffittano a terzi), può agire come trasformatore delle geografie sociali ma anche come nuova forma di resilienza da parte degli affittuari che, attraverso minime trasformazioni degli spazi interni, impongono la loro presenza in un quartiere con i prezzi in crescita, affittando spazi extra o creandone di nuovi.

Il fenomeno Airbnb costringe a riorientare i termini del dibattito sullo spazio urbano, e indagare le potenzialità di un servizio che può essere sia acceleratore di gentrificazione che strumento di resistenza.

bibliografia

- Airbnb, *About Us*, consultato a marzo 2016, <https://www.airbnb.it/about/about-us>
- Angotti T. 2011, *New York for Sale: l'urbanistica partecipata affronta il mercato immobiliare globale*, Editpress, Firenze-Catania.
- Botsman R. & Rogers R. 2010, *What's mine it's yours. The rise of collaborative consumption*, Harper Collins, New York.
- Conway A.M. e Murphy L. (a cura di) 2011, *Compendium for the civic economy*, zerozero http://issuu.com/architecture00/docs/compendium_for_the_civic_economy_publ
- Furman Center, *State of New York City's housing and neighborhoods in 2013*, consultato a novembre 2014.
- Mele C. 2000, *Selling the Lower East Side: Culture, Real Estate and Resistance in New York City*, University of Minnesota Press, Minneapolis.
- New York State Office of the Attorney General, *Airbnb in the City*, <http://www.ag.ny.gov/pdfs/Airbnb%20report.pdf>
- Plunz R. 1990, *A history of housing in New York City: dwelling type and social change in the american metropolis*, Columbia University Press, New York.
- Schwartz J. 1993, *The New York Approach, Robert Moses, Urban Liberals, and Redevelopment of the Inner City*, Ohio State University Press, Columbus.

Facing Urban Ageing. Città Giardino Torino: micro adattamenti per una crisi invisibile

Facing Urban Ageing. Città Giardino Torino: micro adaptations for an invisible crisis

@ Davide Vero |

Invecchiamento
urbano |
Gerontologia
ambientale |
Adattamento urbano |
Urban Ageing |
Environmental
Gerontology |
Urban Adaptation |

Disruptive demographic trends show a world that is rapidly ageing. The goal of this paper is to measure the possible fallout of the demographic phenomenon on the physical environment through multi-scale analysis - from the city to the house - and identifying the diachronic processes of adaptation and manipulation. The socio-demographic transformation has been interpreted by the demographers in terms of two forms of crisis: a future crisis of dependency and a crisis of programming of architectural and urban settings, which were previously dominated by the young. The heterogeneous literature focuses on the clinical aspects of the Environmental Gerontology or on the indications for the age-friendly city, overlooking the direct observation of the spaces and their transformation. The paper starts from this lack, reversing the perspective of cause and effect to find and highlight the elements of adaptation. In order to reach the geographical dimension of the phenomenon, the data related to the ageing population in the city of Turin are merged with the urban fabric. The ageing mapping obtained from this analysis shows the substantial convergence of the public city with the one of the elderly, with the exception of the neighbourhood of Città Giardino. Through the case study of Città Giardino in Turin and his story - made of continuous transformations - the paper points out the dynamic process of adaptation and some resilient practice. The analysis highlights the physical transformation and the tendency to place attachment, reinforced by new patterns of use of the existing public buildings. Within an invisible crisis and in a context of little institutional awareness, Città Giardino offers the opportunity to rethink urban policies and to organize a governance strategy in a longer time perspective.

I numeri della crisi

Il mondo sta rapidamente invecchiando, in rapporto alla popolazione mondiale il numero delle persone di età superiore ai 60 anni raddoppierà entro il 2050, dall' 11% al 22% (World Health Organization 2007). In quel momento, per la prima volta nella storia umana, ci saranno più anziani di bambini. L'Italia oltre ad essere oggi il Paese più anziano d'Europa dovrà affrontare una situazione ancor più drammatica, secondo il rapporto INU e CRESME del 2016 si prevede che nel 2034 ci sarà un anziano ogni due abitanti in età lavorativa (Magliozzi 2016).

Indice di vecchiaia



$X > 500$



$400 < X < 500$



$300 < X < 400$

Fonte: Ufficio Anagrafe Comune di Torino (2015)



Caso studio





L'invecchiamento della popolazione, l'*ageing*, è stato descritto dai demografi come il risultato di due grandi vittorie dell'umanità: la maggiore longevità e la riduzione dei tassi di natalità (World Health Organization 2007). Lo spostamento verso una popolazione più anziana non è il risultato dell'inevitabile sviluppo evolutivo dell'organismo umano, ma è il prodotto di un processo di "modernizzazione" della società, un fenomeno cresciuto di pari passo con l'urbanizzazione e l'industrializzazione.

Si tratta di fenomeno demografico senza precedenti, dalla dimensione globale e dalle profonde conseguenze su tutti gli aspetti della vita umana: economici, sociali e politici. Un fenomeno che si presenta come duraturo, delineando un processo che difficilmente potrà essere invertito nel futuro. Secondo Simpson (2015, p.14) la trasformazione socio-demografica è stata nella maggior parte dei casi interpretata attraverso due forme di crisi. La prima è una futura crisi di dipendenza per ragioni economiche e medico-sanitarie. La seconda è una crisi di programmazione architettonica e urbana, dovuta a un'idea di città per una società giovane e in crescita.

Spazio, tempo e invecchiamento

Recentemente si è assistito a un aumento dell'interesse e delle ricerche sull'invecchiamento della popolazione e della relazione fra il cambiamento demografico e l'ambiente riconducibile a tre filoni.

Il primo si situa negli studi clinici, nello specifico si tratta dell'*environmental gerontology*, una specializzazione della gerontologia che tenta di comprendere la relazione fra anziani e il loro contesto fisico e sociale. Questi studi muovono dalla teoria "ecologica" di Lawton (1973) per portare alla luce prove "epidemiologiche" dell'influenza dell'ambiente nel processo di invecchiamento.

Il secondo si concentra sulle politiche e sulle azioni per favorire spazi urbani *age-friendly* e per facilitare l'invecchiamento attivo della popolazione (Plouffe & Kalache 2010). Indicazioni per città a misura di anziano, caratterizzate da accessibilità fisica, servizi di prossimità, inclusione e sicurezza (World Health Organization 2007). Prescrizioni per una città ideale che aprono a prospettive critiche sul tema, maggiormente orientate verso una ridefinizione qualitativa della questione a partire dall'esistente (Buffel, Phillipson & Scharf 2012).

In ultimo la descrizione parziale del fenomeno abitativo legato all'invecchiamento, quello delle *retirement communities* e delle migrazioni a queste correlate (King, Warnes & Williams 2000, Simpson 2015).

Un letteratura eterogenea ma che sembra arenarsi sul dibattito teorico e sui modelli di studio, tralasciando l'osservazione diretta degli spazi e della loro trasformazione (Smith 2009).

Il saggio si situa in questo vuoto, ribaltando la prospettiva causa-effetto per evidenziare gli elementi di resistenza e di cambiamento, le stratificazioni dello spazio urbano e dei suoi usi. L'obiettivo è quello di misurare la possibile ricaduta del fenomeno demografico sull'ambiente fisico in una traiettoria multiscalare, dalla città al quartiere sino alla casa, e temporale, individuando i processi diacronici di adattamento e "manipolazione" dell'ambiente fisico (Golant 2003, Pynoos 1992). Risposte al cambiamento e forme di resistenza

alla crisi, possibili strategie e modelli di sviluppo che si annidano nella relazione fra gli abitanti e gli spazi di vita, nei desideri e nelle necessità dei singoli e della comunità di rapportarsi al presente e di re-immaginare il futuro.

< nelle pagine precedenti:
**Fig.1_ Mappatura
Invecchiamento Urbano
Torino Sud.**

Mappatura dell'invecchiamento urbano

Nel tentativo di comprendere la distribuzione geografica dell'*ageing* appare necessario collocare la ricerca in un contesto preciso e scegliere un indicatore demografico efficace per valutare il fenomeno. Torino è il quadro dell'indagine, quantitativa e qualitativa, il luogo dove misurare il cambiamento attraverso l'indice di vecchiaia: il rapporto di composizione tra la popolazione anziana (65 anni e oltre) e la popolazione giovane (0-14 anni).

I dati forniti dall'Ufficio Anagrafe (2015) del Comune di Torino - per quanto riguarda tutta la città - mostrano una distribuzione diffusa e irregolare, con una maggiore concentrazione della popolazione anziana nel sud della città (Mirafiori Nord e Sud, Santa Rita e Mercati Generali).

Muovendo da queste considerazioni è possibile disaggregare ulteriormente i dati relativi all'indice di vecchiaia, per mezzo di un'unità territoriale dalla grana più fine: le zone di censimento (Arup 2016). Dalla sovrapposizione dei dati con la maglia urbana si deriva la dimensione geografica del fenomeno, la mappatura dell'invecchiamento (Fig. 1).

La mappatura mostra un territorio disomogeneo, dove alle più alte concentrazioni di persone anziane corrispondono i settori della "città pubblica" (Di Biagi 200), convergenza che presenta un'eccezione: il quartiere di Città Giardino. Un brano urbano, un'isola che emerge all'interno di un arcipelago, frammenti di-segnati dagli edifici e dalle strade a scorrimento veloce che lo lambiscono (Fig. 2).

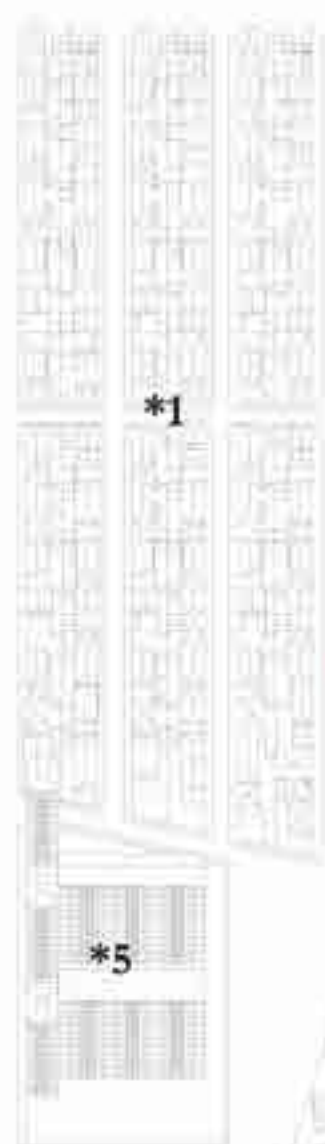
Data la natura interdisciplinare del tema e nel tentativo di preservare il dinamismo e la diacronicità delle pratiche urbane osservate il metodo e gli strumenti di indagine sono diversificati: mappi, grafici e disegni. La ricerca si poggia su fonti d'archivio (disegni, documenti e riviste) e sull'esplorazione diretta dei luoghi, dove l'esperienza spaziale è supportata dall'uso di fotografie, interviste, incontri con attori e abitanti. Il lavoro tenta di far parlare il caso di studio e di registrare le numerose "microstorie" che si sono stratificate negli spazi e nel tempo, adattandosi ad una popolazione invecchiata.

Città Giardino, biografia plurale

Città Giardino, periferia sud-ovest di Torino al confine con Grugliasco, a partire dalla nascita fu costruita lontano dal resto della città - la stessa che da lì a pochi anni l'avrebbe raggiunta - immersa in un paesaggio agricolo di cascine, ma non lontano dalle fabbriche della FIAT.

Nel 1947 la Società Torinese Città Giardino diede avvio ad una vasta operazione immobiliare propagandata in tutta Italia: «il più imponente gruppo di abitazioni che non mai sia sorto [...] villette composte di sei o di otto camere ciascuna e disposte in modo da poter essere suddivise in più alloggi di due, tre o quattro camere. Ogni alloggio sarà corredato dei vari servizi indispensabili al moderno genere e tenore di vita. Tutte le villette hanno lo sfogo e l'ornamento di un giardino completamente cintato»¹. L'offerta comprendeva tutte le infrastrutture e i servizi per la nuova classe media. Una soluzione

¹ Pubblicità Città Giardino, in «La Stampa Sera», 12 - 13 novembre 1948, p.2.





- Edifici pubblici
- Parchi Giardini
- Caso studio

- *1 Città Giardino
- *2 Cascina Grazone (1762-1785)
- *3 Scuola I.10 (1976)
- *4 Caserme San Paolo (1939)
- *5 Condomini L.167 (1971-1974)
- *6 Edilizia privata (1975-)
- *7 INA-Casa (1958-1959)
- *8 Chiesa SS. Nome di Maria (1968-1972)



“ibrida”, un villaggio urbano costituito da edifici indipendenti a due piani fuori terra, dotati di cantina e con la possibilità d’ampliamento. Un sogno destinato a svanire, dopo l’inaugurazione della prima abitazione nel 1949, con il fallimento della società.

Gli abitanti per far fronte all’isolamento e alla situazione di *impasse* costituirono un consorzio per ultimare i lavori e per ottenere il riconoscimento ufficiale da parte della città, pieno riconoscimento che arriverà solo negli anni ‘70. Mentre le abitazioni venivano terminate e il quartiere si dotava di servizi e delle opere di urbanizzazione - realizzate a totale carico dei residenti (Libert 2003) - le aree circostanti vennero riempite da nuovi edifici di edilizia privata e pubblica. Dagli anni ‘60 gli abitanti di Città Giardino videro crescere intorno a loro una cortina di alti edifici (Fig.3), erano i progetti INA-Casa (Di Biagi 2008), seguiti poi dall’edificazione degli isolati della Legge 167 (Caramellino, De Pieri & Renzoni 2015). L’edilizia pubblica tentava di dare forma alla crescente urbanizzazione, innestando nuove abitazioni e servizi, in particolare chiese e scuole, con l’intento di ricucire il tessuto urbano e sociale.

Un processo di costruzione e trasformazione che può dirsi continuo anche a Città Giardino, in un racconto che appare affine a quello delle Coree milanesi. Parallelismo tracciabile negli aspetti morfologici e nei modelli sociali: schemi di arrivo, catene famigliari e strategie di avvicinamento. La specifica struttura sociale – famiglie che provenivano da realtà rurali del Piemonte – può spiegare una precisa componente ideologica relativa all’immigrazione italiana, dalla quale emergono una serie di valori conservatori, «il desiderio di riprodurre la vita ordinaria del villaggio rurale con piccole case, giardini, orti, terrazzi e balconi» (Foot 2004).

Le comunità si costituivano attorno a forti legami di solidarietà e di organizzazione per il bene comune, dove la presenza statale risultava spesso tardiva il riferimento diventavano le istituzioni ecclesiastiche e quelle del lavoro.

Adattamenti ad una crisi invisibile

Muovendo dalle considerazioni di Lawton (1973, p.619) e considerando “l’ecologia dell’invecchiamento in termini di adattamento dell’uomo al suo ambiente e la sua alterazione dell’ambiente come parte dell’adattamento umano”, così anche la città è cambiata nel tempo: la crescita demografica e il cambiamento visibile, il mantenimento degli ampliamenti e degli inserimenti e infine l’attuale ridefinizione delle esigenze da parte di una popolazione invecchiata.

Città Giardino e il suo intorno oggi mostrano una serie di nuove pratiche resilienti. Il tessuto commerciale tenta di resistere a un mutato contesto economico, i grandi edifici pubblici – sotto la pressione della popolazione – rivelano nuove funzioni compatibili con l’invecchiamento. Dagli spazi lasciati liberi dalle scuole sono sorti centri di ascolto, servizi di prossimità e locali per l’attività fisica, mentre la Cascina del Giajone dopo un iniziale abbandono è diventata un polo culturale e amministrativo.

Per quanto riguarda la trasformazione dell’ambiente fisico in Città Giardino, agli ampliamenti iniziali delle abitazioni - le sopraelevazioni, l’aggiunta del garage e della veranda, la cancellata per definire e proteggere le proprietà - sono andati ad aggiungersi trasformazioni minute, esternamente invisibili.

Fig.3_ Beppe Giardino. Città Giardino, esterni, 2016.

< nelle pagine precedenti: Fig.2_ Assonometria Città Giardino Torino.



Gli interni si sono dotati di nuovi sistemi medico-sanitari per gli abitanti anziani della casa, ambienti più ampi, dispositivi per consentire l'accessibilità abbattendo le barriere architettoniche (Fig.4 e Fig.5). Interventi spesso di difficile applicazione nei limitrofi condomini, bloccati da regolamenti e prescrizioni che tendono ad insistere unicamente sull'adeguamento energetico degli edifici (Pynoos 1992).

Ad emergere dall'osservazione e dalle interviste è la necessità da parte degli anziani di poter fruire degli spazi domestici e di quartiere, dai servizi alle aree verdi sino ai trasporti. Una necessità che va di pari passo con la richiesta di partecipare alla vita comunitaria e politica.

Un "attaccamento" ai luoghi che si dipana a partire dalle biografie famigliari e dai fenomeni identitari che tendono a sovrapporre gli spazi della vita con quelli del ricordo e della memoria (Golant 2003).

Elemento che introduce ai concetti, propri della ricerca gerontologica, di *ageing in place* (fisico) e di *place in ageing* (psicologico). Mentre il primo si occupa di comprendere il processo di invecchiamento in un ambiente famigliare, il secondo tenta di capire il significato del luogo nel processo di invecchiamento (Smith 2009). Una possibile prova a supporto di questi comportamenti è data dallo studio del mercato e delle proprietà immobiliari a Città Giardino, il quadro che emerge mostra una "resilienza famigliare" intesa come una tendenza a rimanere negli stessi luoghi o di ritornarci tramite schemi di riavvicinamento, solitamente in funzione della presenza di anziani con problemi cognitivi o fisici.

All'interno di una crisi poco visibile - ma latente - Città Giardino non è solo una *blueprint* dell'invecchiamento e delle esigenze mutate, quanto rappresenta l'occasione di ripensare a politiche e progetti pesati per un cambiamento morfologico e funzionale. In un contesto di istituzioni poco coscienti del fenomeno, appare necessario misurare le esigenze dei "nuovi" abitanti, confrontarle e organizzare una strategia di *governance* lungo una prospettiva temporale più ampia, al futuro.

Fig.4_ Beppe Giardino. Città Giardino, interni. 2016.

bibliografia

- ARUP, Help Age International, Intel & Systematica 2015, *Shaping Ageing Cities*, consultato a maggio 2016, http://publications.arup.com/publications/s/shaping_ageing_cities
- Buffel T., Phillipson C. & Scharf T. 2012, "Ageing in urban environments: Developing 'age-friendly' cities", *Critical Social Policy*, vol. 32, no. 4, pp. 597-617.
- Caramellino G., De Pieri F. & Renzoni C. 2015, *Esplorazioni nella città dei ceti medi*, Lettera Ventidue Edizioni, Siracusa.
- Di Biagi P. 2008, *La città pubblica: Edilizia sociale e riqualificazione urbana a Torino*, Allemandi, Torino.
- Foot J. & Lumley R. 2004, *Italian Cityscapes: Culture and Urban change in Contemporary Italy*, University of Exeter Press, Exeter.
- Golant S. 2003, "Conceptualizing Time and Behavior in Environmental Gerontology: A Pair of Old Issues Deserving New Thought", *The Gerontologist*, vol. 43, no. 5, pp. 638-648.
- King R., Warnes T. & Williams A. 2000, *Sunset Lives: British Retirement Migration to the Mediterranean*, Berg Publishers, Oxford.
- Lawton MP, Nahemow L. & Eisdorfer C. 1973, *The psychology of adult development and aging*, American Psychological Association, Washington DC.
- Libert G. 2003, *Città Giardino. Mezzo secolo di vita di un borgo di periferia*, Associazione Amici Archivi Piemontesi, Torino.
- Magliozzi Z. 2016, "Italia, un paese sempre più vecchio", *Il Giornale dell'architettura*, 13 aprile 2016, consultato a maggio 2016, <http://ilgiornaledellarchitettura.com/web/2016/04/13/italia-un-paese-sempre-piu-vecchio/>
- Plouffe L. & Kalache A. 2010, "Towards Global Age-Friendly Cities: Determining Urban Features that Promote Active Ageing", *Journal of Urban Health: Bulletin of the New York Academy of Medicine*, vol. 87, no. 5, pp. 733-739.
- Pynoos J. 1992, "Strategies for Home Modification and Repair", *Generations: Journal of the American Society on Aging*, vol. 16, no. 2, pp. 21-25.
- Simpson D. 2015, *Young-Old: Urban Utopias of an Aging Society*, Lars Müller, Zürich.
- Smith AE. 2009, *Ageing in Urban Neighbourhoods: Place Attachment and Social Exclusion*, The Policy Press, Bristol.
- World Health Organization 2007, *Global age-friendly cities: a guide*, World Health Organization, Geneva.

Il post-postsocialismo: crisi urbana nel Centro Est Europa

@ Gian Nicola Ricci |

Post-socialismo |
Città socialista |
Centro Est Europa |

Post-socialism |
Socialist city |
Central Easter Europe |

The post-postsocialism: urban crisis in Central Eastern Europe

In Central and Eastern European countries (CEE) there has been a long debate about the end of the “post-socialist” transitional period and on how long this geographical area will still labelled as such.

The prefix “post” reveals a will to disintegrate a former system, rather than a view on the future. It is indeed the lack of a homogeneous view on development that has kept the post-socialist transition alive, which continues to follow the rules originated as antithesis toward the antecedent totalitarian period. These rules follow a “metaphor of the pendulum”, according to which to an extremity one responds with another extremity: the doctrine of central planning has been substituted by the new-liberal doctrine, which aims at integrating the CEE countries in the global economic network. Urban planning no longer occurs at the government level; it is delegated to local administrations and follows the movements of the market, with individual housing solutions and commercial models.

The fact that these countries have undergone a second phase of complete social renovation in less than 50 years allow us to view this area as a single laboratory, where the environment has been modelled following the change in the basic principles that regulate society.

The landscapes of the socialist period have been contrasted by one of the major sprawling suburban areas of the beginning of the 21st century.

The 2008 crisis has offered a first point where to analyse the situation of a model which is no longer sustainable. The aim of this article is to bring to light these meditations, according to which post-socialism can be overcome first of all by accepting, reusing and integrating the socialist heritage, while reflecting on re-balancing individual spheres and collective responsibilities.

Preambolo – due layer contrapposti.

Il termine crisi ha oggi acquisito un significato negativo, di stallo, difficoltà, disagio. Per i greci *krisis* era la separazione del frumento dalla pula, la distinzione della parte buona da quella cattiva. Separare significa scegliere e scegliere significa proiettarsi verso il futuro. Nel momento di crisi esiste quindi un dualismo tra componenti, per cui nasce una tensione che si sfoga in un modello alternativo.

È possibile individuare a livello urbano i segni di questo dualismo?

Un caso è dato dagli ex paesi socialisti del Centro Est Europa (CEE). Essi hanno

subito in meno di cinquant'anni due cicli di completa ristrutturazione economica e sociale, in cui l'ambiente costruito è stato modellato regolandosi al profondo cambiamento avvenuto nei principi basilari dell'organizzazione della società.

Ogni ciclo ha generato un *layer* facilmente individuabile nel tessuto di città come Praga, Budapest, Varsavia, Belgrado, Sofia. Il fenomeno interessa anche centri minori, motivo per cui l'intera regione può essere considerata come un unico laboratorio di analisi urbana.

Il primo *layer*, quello sviluppatosi nel secondo dopoguerra, corrisponde ai paesaggi più iconici del periodo socialista: la città compatta burocratizzata e la cintura razionale dei blocchi abitativi. Alla crisi politica del 1989 è andata contrapponendosi una fase di transizione postsocialista, improntata verso un sistema neoliberale, che ha dato origine a un secondo *layer*: una delle maggiori aree di *sprawl* suburbano a livello mondiale. A seguito della crisi economica del 2008, anche questo modello sembra essere in una fase di stallo, ma non è ancora chiaro se e in che modo sarà superato. Per la prima volta si è cominciato a ragionare sugli impatti dei nuovi *pattern* urbani e sono state considerate nuove politiche di sviluppo. La crisi economica non ha solo costretto i *developers* a riassetare i loro piani e intenzioni, ma ha offerto l'opportunità di considerare alternative alle politiche neoliberali adottate dai vari governi, principali cause dell'estensiva decentralizzazione delle città.

Layer 1 - La città compatta socialista.

Per comprendere l'attuale assetto urbano, nato come risposta alla crisi del sistema precedente, bisogna capire la crescita avvenuta sotto il socialismo, in cui le autorità imposero severi vincoli sui diritti della proprietà privata e l'attività economica, inclusi i diritti di possedere, sviluppare, affittare o vendere un terreno.

Sotto queste condizioni l'urbanizzazione prese una direzione molto diversa se comparata allo sviluppo urbano nei paesi capitalisti, soprattutto in termini di collocamento di attività umane nello spazio (French & Hemilton 1979). La pianificazione urbanistica divenne lo strumento cardine per la distribuzione razionale e l'utilizzo efficiente delle risorse economiche e sociali.

Essendo l'industrializzazione la priorità dei governi, una grande quantità di risorse pubbliche fu stanziata per la realizzazione di nuovi *hub* industriali, divenuti fonte d'attrazione per migliaia di contadini migrati verso la città a causa della collettivizzazione delle terre o della meccanizzazione del lavoro agricolo. Tra il 1950 e il 1990 la popolazione urbana della regione raddoppiò dal 38.3 al 66.5 per cento rispetto all'incremento dal 61.7 al 72.8 per cento registrato nei paesi dell'Europa occidentale (UN 2015).

La città socialista si poteva leggere nelle sue tre componenti fondamentali: le zone industriali, lo sviluppo dei complessi residenziali popolari e la nuova funzione rilegata ai centri cittadini, divenuti monumenti della prosperità sociale raggiunta sotto la leadership dei regimi. I nuovi insediamenti furono realizzati ai bordi dei centri urbani, direttamente a contatto con le aree industriali. Questo modello di espansione, anche se con diverse sfumature, fu adottato universalmente in tutti i paesi come unica chiave di lettura dello sviluppo.

Il controllo dello stato sulla proprietà ostacolò lo sviluppo di quartieri suburbani borghesi, anche se alcune abitazioni dei villaggi limitrofi furono trasformate in seconde case o cottages temporanei (dacia). Essi rappresentavano per molti il sogno di evasione verso un *environnement* abitativo differente da quello imposto dal sistema ma non vi fu mai uno sviluppo di comunità suburbane come avvenuto nei paesi occidentali, dove i sobborghi crebbero come entità autonome. Solo dal 1989 il sogno suburbano verrà realizzato su ampia scala.

Layer 2 - Il sogno suburbano.

Dopo quarant'anni di egemonia dei regimi, con la crisi del 1989, i paesi del CEE fecero repentinamente ingresso nel mondo del capitalismo e del libero mercato. Questa oscillazione del pendolo della storia ha fatto sì, come spesso accade nei periodi di crisi, che ad un estremo si risponda con un altro di eguale forza: al controllo autoritario e centralizzato si reagì con un intervento minimo da parte dei nuovi governi. Gran parte della proprietà pubblica di risorse e mezzi di produzione passò ai privati, le forme di consumo collettivo divennero individuali. Ebbe origine un periodo di transizione etichettato con il termine "postsocialista". Il prefisso "post" rileva di per sé la volontà di disintegrazione del sistema precedente, piuttosto che una visione del sistema che seguirà. Proprio la mancanza di una proiezione omogenea di sviluppo, ha mantenuto in essere fino ad oggi la transizione postsocialista. Essa sembra continuare, anche se in maniera più attenuata, a seguire le regole sviluppatasi per antitesi verso l'ordine del periodo totalitario ormai collassato. Se da un punto di vista politico, si potrebbe far terminare questo periodo di transizione con l'ingresso dei paesi ex-comunisti all'interno dell'Unione Europea, a livello urbano questa fase non sembra essere conclusa (Sýkora & Bouzarovski 2012).

I nuovi investimenti hanno seguito le logiche di mercato, caratterizzate dalla presenza di una molteplicità di attori e dalla decentralizzazione del potere dalle autorità statali a quelle locali. La suburbanizzazione è diventata il processo più visibile del cambiamento e la restituzione delle terre ha impattato direttamente sullo sviluppo metropolitano delle città, portando alla dispersione delle funzioni oltre i limiti della città compatta.

La deregolamentazione ha trasferito responsabilità agli enti locali e i grandi territori amministrativi sono stati separati in piccole municipalità non coordinate tra loro. La sola città di Praga conta oggi 200 municipalità indipendenti nel suo territorio metropolitano, Budapest 80, Varsavia 76. La nascita di una nuova classe media ha portato alla costruzione di nuove *gated communities* mentre la domanda di alti standard abitativi, che non era stata soddisfatta dal periodo precedente, è stata supportata da un sistema di finanziamento ammortizzato dalle banche. Il sogno suburbano fatto di piccoli *cluster* di abitazioni unifamiliari attorno alla città compatta è stato finalmente realizzato.



Fig.1 Due layer contrapposti: distribuzione dei blocchi residenziali e degli insediamenti a bassa densità nella città di Praga (elaborazione dell'autore).



Fig.2 Due layer contrapposti: il confine tra blocchi residenziali e insediamenti a bassa densità in un via di Rimavská Sobota (fonte: Google Street View).

Le conseguenze leggibili di questo fenomeno sono il degrado ambientale, l'elevato consumo di energia e di suolo, perdita di coesione sociale, mancanza d'infrastrutture adeguate, e una forte dipendenza dall'automobile per gli spostamenti. Le comunità di quartiere, punto di forza del socialismo, si sono sfaldate. Molti residenti dei blocchi di appartamenti hanno preferito trasferirsi nei nuovi sobborghi, dove manca una forte identità comune poiché non si è innescata una coesione tra nuovi e vecchi cittadini. I sobborghi sono diventati così i santuari della libertà individuale, mentre i blocchi residenziali sono caduti nel degrado, trasformandosi in collettori dalle classi sociali meno abbienti.

Un layer 3 per uscire dalla crisi?

Dai primi anni Duemila, tutte le grandi città della regione hanno iniziato a discutere una seconda generazione di *masterplan*, che fa riferimento soprattutto ad agende per la sostenibilità derivanti dalle linee guida dell'UE. Il percorso intrapreso è quello della realizzazione di piani nazionali di coordinamento metropolitano e una profonda rivalutazione tra interessi pubblici e privati.

Come spesso accade, più che dall'apparato legislativo, una risposta alla nuova crisi sembra essere offerta dalla società. Le città del Centro Est Europa stanno affrontando un processo d'inversione culturale notevole, riflettendo su come sfruttare i vantaggi lasciati dai parametri dell'eredità socialista. Alcune forme di rigenerazione urbana, forse il più valido strumento per contrastare lo sviluppo suburbano, stanno andando in quella direzione. Il riuso dell'enorme patrimonio costruito lasciato dal quarantennio di governo socialista è una grande opportunità per disegnare un nuovo modello di città, in grado di porre fine, anche dal punto di vista urbano, alla crisi della transi-



Fig.3_ Parodia nei confronti della ripetizione: un fotogramma di un video che rappresenta i blocchi residenziali come un gigantesco Tetris (fotogramma estratto dal video "Berlin Block Tetris" di Sergej Hein).

zione postsocialista.

Pensiamo alla massa di edilizia sociale prefabbricata realizzata tra gli anni Sessanta e Settanta del Novecento: ancora oggi gran parte delle popolazioni vive in questi enormi complessi realizzati ai bordi delle città. Dalle capitali alle cittadine di medie dimensioni, queste costruzioni sembrano essersi cristallizzate nel paesaggio, diventando l'elemento caratterizzante di una vasta area geografica. A seguito dello sviluppo incontrollato, queste aree si sono trovate in una posizione favorevole di filtro tra il centro città e l'area suburbana, una sorta di cintura verde ben collegata con il centro. Pensare la totale distruzione di queste costruzioni è quasi utopico, poiché comporterebbe un grosso dispendio di capitale, soprattutto per lo smaltimento delle macerie.

Il sistema prefabbricato, inizialmente pensato per risolvere il problema delle abitazioni a basso costo, implica grosse spese di manutenzione e non offre grandi prestazioni energetiche. L'elemento più irritante associato a questo sistema rimane la monotonia formale: già negli anni Settanta alcune parodie raccontavano tali spazi sotto forma di storie di persone perdute tornando a casa da lavoro, a causa della somiglianza tra i blocchi residenziali e ancora oggi questa standardizzazione quasi ossessiva è vista come qualcosa di negativo. Il dibattito è acceso, ma un nuovo approccio culturale può mirare a trovare nella ripetizione la qualità da cui partire per il recupero edilizio. Alcuni architetti pensano di rispondere alla prefabbricazione con la stessa arma: la produzione in serie di elementi sostitutivi che possano in qualche modo offrire un certo margine di personalizzazione. Lo studio di progettazione slovacco GutGut è andato in questa direzione dando una risposta concreta al problema. Il progetto "Panelak" ha ridato vita a un blocco residenziale prefabbricato e offre un caso studio interessante di recupero del patrimonio residenziale socialista. L'intervento è avvenuto nella periferia di Rimavská Sobota, una



Fig.4_ ExRotaPrint - Berlin
(photo by Levente Polyak).

piccola cittadina che, sebbene di dimensioni ridotte, esplicita gli stessi *layer* urbani e le stesse problematiche analizzate finora.

Sempre più frequentemente piccoli investitori acquistano edifici di abitazione popolare che le municipalità non sono più in grado di mantenere, spinti dalla tendenza di ritorno delle nuove generazioni in queste aree, rese più appetibili dal buon collegamento con le zone centrali e i servizi. Accade però che il recupero di questi edifici non consideri il rapporto tra interno ed esterno, e le facciate vengano semplicemente uniformate attraverso l'uso di colori. Il progetto "Panelak" invece offre un approccio concettuale innovativo all'intero corpo di fabbrica: per rompere la monotonia del sistema prefabbricato sono stati aggiunti elementi facilmente identificabili, come il volume d'ingresso in cemento a vista, i 30 nuovi balconi 2x2m pre-assemblati in acciaio e una sopraelevazione all'ultimo piano che si presenta come un proseguimento della facciata compatta esistente. Il piano terra è stato pensato come uno spazio che accoglie diversi servizi, non solo per i residenti dell'edificio ma per il quartiere stesso, mettendo in interazione il fabbricato con lo spazio esterno. I vecchi appartamenti monotematici sono stati sostituiti da diverse tipologie, creando un mix abitativo che sfrutta la possibilità di modificare il sistema costruttivo a scatole prefabbricate sia nel senso verticale, che orizzontale. La monotonia della griglia di facciata è stata modificata con aperture diversificate.

Il progetto è da considerarsi un esempio positivo di sfruttamento di un patrimonio critico e anche se rimane un episodio isolato, ha suscitato interesse tra gli abitanti degli edifici contigui innescando un processo di riqualificazione dell'area.

Rimane l'interrogativo se questi nuovi tipi d'intervento debbano essere in qualche modo lasciati alla libera iniziativa dei privati. Probabilmente si deve

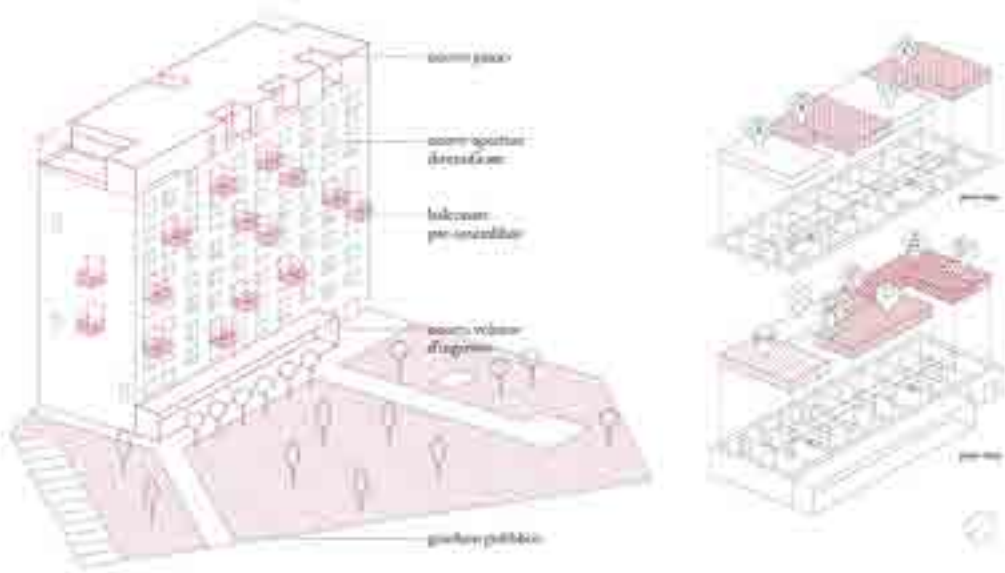


Fig.5_ Caso studio: il progetto "Panelak" (fonte: foto studio GutGut, assonometria dell'autore).

favore la modifica indipendente dei singoli edifici ma adottare un coordinamento unificato degli spazi esterni, che erano e sono ancora oggi i punti di forza di questi quartieri. Se gli edifici sono quindi gli elementi fisici su cui poter intervenire, come affrontare l'eredità degli immensi spazi pubblici tra un edificio e l'altro? Probabilmente la *layout* di questi insediamenti è l'unica cosa da mantenere inalterata, un elemento immateriale da preservare come unica memoria di collegamento con il passato, di riscoperta di un'identità comune che per essere tale deve tenere conto anche di quegli spazi. Come riprogettare il vuoto mantenendone l'integrità? Forse un terzo *layer* non è necessario, forse il post-postsocialismo significa semplicemente reinventare il socialismo.

bibliografia

French R.A. & Hamilton, F.E.I. 1979, *The Socialist City, Spatial Structure and Urban Policy*, John Wiley & Sons Ltd, New York.
 Sýkora L. & Bouzarovski S. 2012, "Multiple transformations: Conceptualising post-communist urban transition", *Urban Studies* no. 49, Vol.1, pp. 41– 58.
 United Nations (UN): *World population prospects: The 2015 revision*, Department of Economic and Social Affairs, Population Division, United Nations, consultato a aprile 2016, <http://esa.un.org/unpd/wpp/>



*particolare tratto
dalla serie*
**“Condominio
+65”**
Beppe Giardino, 2016

Accra Airport City: from Crisis to Practice

@ Arturo Pavani |

Città |
Crisi |
Accra |

City |
Crisis |
Accra |

Le città africane vengono spesso associate al concetto di “crisi”. Questo articolo propone di affrontare l’argomento mettendo a fuoco il concetto di “città africane” attraverso la lettura di un contesto urbano specifico, il Central Business District di Accra, Airport City. Il caso studio è analizzato attraverso le testimonianze di chi ha contribuito attivamente al suo sviluppo. Questo tipo di approccio permette di riconfigurare la crisi non solo come fenomeno negativo, ma come potenziale catalizzatore di innovazione.

Accra Airport City rappresenta l’ultimo passo nello sviluppo urbano della capitale ghanese. La sua posizione strategica ha riposizionato il baricentro del business all’interno della città, allontanandosi dalla congestionata città storica ed avvicinandosi invece alle nuove zone residenziali suburbane. Vista da lontano, la sua architettura è assimilabile a quella di qualsiasi altro Business District. Uffici, alberghi e centri commerciali dalle forme e materiali moderni. Ad un’analisi più attenta invece si notano alcune peculiarità: elementi come la distribuzione, gli spazi pubblici, i dettagli architettonici, rivelano una vocazione locale ben più particolare. Tutto questo è frutto delle dinamiche specifiche del contesto della capitale ghanese, nella quale l’acquisto di un terreno segue dei processi ben diversi rispetto a quelli occidentali, e nella quale la mancanza di tecnologie e materiali di alta qualità influenza in maniera radicale i processi costruttivi e, di conseguenza, l’architettura. Attraverso le testimonianze di chi vi lavora quotidianamente emerge come la crisi ad Accra Airport City sia presente in tutti i suoi aspetti negativi, ma anche come generatore di nuove soluzioni, forme e configurazioni spaziali.

African Cities and Crisis

“African cities don’t work” or are sometimes more generously defined as “works in progress, exceedingly creative and extremely stalled” (Simone 2004, p. 1). Joining a number of other authors such as Myers, Pieterse and Parnell, Simone advocates towards focusing scholars’ attention on *how* these cities work, rather than how we think they *should* work.

Africa and its cities are often associated with the idea of crisis (Myers 2011, p. 3). This tendency ranges across different fields of study, from urban stud-

ies to political science. From sanitation to infrastructure, education, security and urban sprawl, African cities offer fertile ground to those who seek to find emergencies and radical differences from their Western counterparts to which they might seem to aspire. As Murray and Myers suggest, we should move beyond the “diagnostic mindset” that looks at African cities only as examples of failed urbanism (Murray & Myers 2006, p. 7). Instead, it is imperative to turn to appreciate the local specificities of each city, trying to understand “how they make themselves and at the same time they are made” (Simone 2004, pp. 15–16). Cities in Africa are very much diverse, and the “African City” label has proven ineffective in addressing such heterogeneity. Simone looks at what happens “in a circumscribed space and time to help prepare specific actors to reach and extend themselves across a larger world and enact these possibilities of urban becoming” (Simone 2004, p. 3). The particular space that this paper analyzes is the Airport City Business District of Accra, Ghana. The analysis is conducted through field-research, with sketches and first-hand accounts of those who have contributed to its development. The choice to analyze a relatively exclusive and technologically advanced neighborhood is intentional. It derives on one hand from the will to shift the perspective on African cities too often portrayed exclusively as basket cases, “plagued” by informal settlements and slums and on the other hand to show that the potential and the challenges of contemporary urbanization are well visible also – and possibly more even easier to understand from a Western perspective – through the study of a district that might as well have been built in London, Paris or Milan.

The following accounts were gathered over the past three years, during which I have conducted a number of field research study trips to Accra and the region, resulting in a series of interviews to local professionals that helped me better understand the background and the dynamics that led to the creation of this latest addition to the city’s urban environment.

Accra Business Districts

Ghana has been politically stable since 1992. In that, they somehow constitute an ideal case study – and cautionary tale – showing both the urban potentials and challenges that persist despite a stable political environment and a relatively steady economic growth.

The spatial organization of Accra has always been related to its economic activities. During precolonial times, the city constituted little more than a fishing village organized around sheltered harbors (Hubbard 1925, p. 21). Colonization brought foreign models of urban development, that centered their activities around the coastal forts. In 1877, the township of Accra was established and some first attempts to the sanitation of the local environment were made. The port remained the epicenter of all activities with its docks, warehouses and railway terminals. Colonial administration’s buildings and military bases were all located nearby, and it became the starting point for the establishment of a regular urban pattern, which was gradually super-imposed over the existing non-planned city (Brand 1972). The first European Central Business District (CBD) was located next to the port, hosting

a wide variety of activities, from trading to distribution, transportation, banking and insurance. In post-colonial times, foreign presence decreased, and by the 1980's there was only a modest foreign presence in the urban economy of Accra (Grant 2009, p. 26).

In the 1990's, the political situation stabilized, and the commercial Real Estate market began to grow again, although the confusion in the land-holding systems determined a scarcity of available land in the city center. In 1962 commercial activities had been transferred to the nearby port-city of Tema and the city center had begun to shift gradually towards the now predominant connection with the rest of the world: the airport. Despite its historical value and potential as a tourist destination (Ghana's coast counts 28 World Heritage Sites¹), the traditional CBD located in Ussher Town decayed. Traffic congestion, poor maintenance and overpopulation led to its dismissal by most foreign companies. Despite its proximity to the Ministry area – where the bulk of government buildings are still located – the CBD started to expand towards the central and more accessible Ridge area, where the presence of notable developments such as the World Trade Center and the Mövenpick Hotel had begun to attract the majority of businesses. Nonetheless, wealthy residential areas were growing in the only available space: on the outskirts of Accra. Commuting times increased considerably for the new generation of businesspersons, who resided in the northern parts of the city, and as maritime traffic and light industry were transferred to Tema, the airport became the hub for the city's international connections. Its location being strategic also thanks to the proximity with the highway that connects it to the port and the rest of the coast. Airport City became the next destination for foreign companies.

The shift towards Airport city began in correspondence with the country's economic boom in 2007 when the country discovered crude on its shores. It also roughly coincided with the deterioration of the political situation in Ivory Coast, which forced many investors and companies to relocate elsewhere in the region. This combination of factors led to a prompt increase in the demand for quality commercial real estate.

Unfortunately, the government borrowed more than it could afford, the oil production underperformed, and the oil crisis hit. A series of controversial economic measures followed in an ill-coordinated attempt to stop the local currency's fall, resulting in a loss of over 40% of its value between 2014 and 2015, becoming the world's worst performing currency (Blas, 2014). Nowadays, the situation has somehow stabilized. Despite the current economic stall, Ghana still represents an appealing destination for foreign investors, attracting more than 3 million US \$ in foreign direct investments.

In 2007, the planning of the Airport City Central Business District symbolized



Fig.1 Map of Accra. From south to north, the city's business districts: Ussher Town, Ridge and Airport City.

1 Forts and Castles, Volta, Greater Accra, Central and Western Regions. <http://whc.unesco.org/en/list/34>



the beginning of a new era for Accra and Ghana, in which they consolidated their position at global level both as an economic player and as destination for international businesses (Mills-Tettey & Adi-Dako 2002). The area was strategically located in direct vicinity of the airport and the newly built residential areas of Airport residential and East Legon. In a context traditionally plagued by infrastructural issues, it provided a clean slate to plan and develop a completely new business district. Between 2007 and 2014, up to 20 new developments were planned and built, including three hotels, one shopping mall and a number of commercial buildings. Rent prices almost doubled, going from 22\$ to 40\$ per square meter, while in the rest of the city prices remained stable at around 30 \$/sqm.

Fig.2_ Map of Airport City. The circulation within the district is limited by the lack of access.

Developing Airport City

Today, Airport City looks like a traditional Central Business District, with its shopping malls, cafes and office buildings. However, getting close, some of its peculiarities jump at the eye: the absence of real public spaces and urban design elements, while, at the same time, street vendors are ubiquitous but never random: they choose their spot very carefully based on shade, circulation and local hierarchies. The use of unmarked pathways to travel around the district is a constant, with businesspersons hopping over little walls and crouching under parking bars to avoid walking around buildings. The almost artisanal look of every single architectural element is striking. Circulation and accesses suffer from the lack of regulations for public space and infrastructure (or their application), result in narrow streets, with no sidewalks and little public parking space. Entire portions of public streets have been privatized and closed, limiting access to the area and exacerbating the already problematic traffic situation.

In Airport City, urban planning left much to be desired. By looking at a map of the district, it is clear how portions of land that should have been streets were instead sold to private developers, blocking the access to the district. Circulation within Airport City is precarious, as the only two entrances lie on the same trafficked road.

Land rights and transactions also constitute a problem. Accra still lacks a proper land registry, and the jurisdiction on land is split between multiple government entities, a condition that not only undermines the growth of the city but also its citizens' rights (Thurman 2010). At the same time, return on investment time is much shorter than in Western countries. As local developers explain, here the motto is "build fast, sell fast".

The pace of growth of Airport City has been stunning, as Joe Osae-Addo, local architect and founder of the ArchiAfrika magazine, recognizes. "When it comes to new large-scale developments the first issue is the speed at which they get built. They just sprout here and there from one day to the other. As a consequence, plans and regulations are chronically lagging behind the market and the construction activities". Addo advocates for the integration of traditional activities within the contemporary city. Local architects have a central role in this, as they should "take on the responsibility that derives, on one hand, from a deep knowledge of the local context and on the other



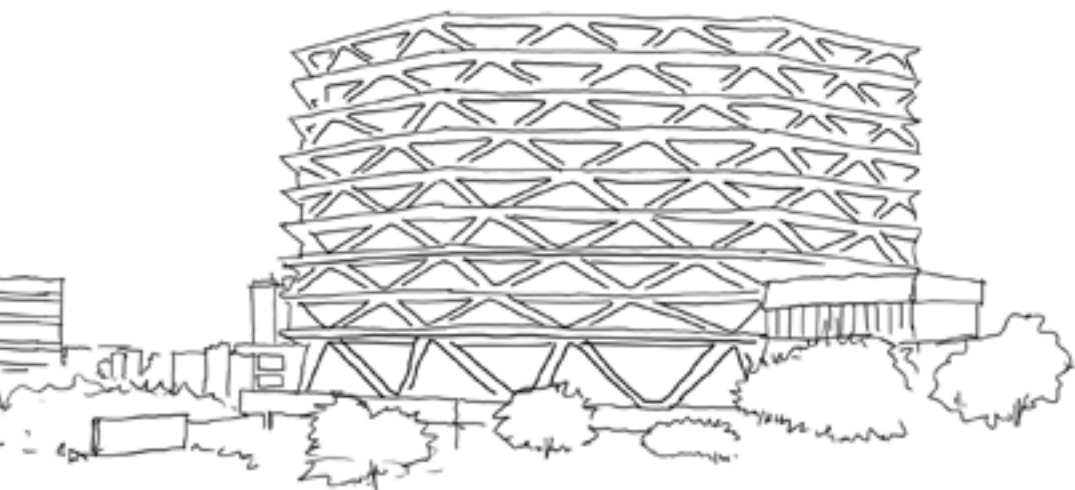




Fig.4_ *One Airport Square under construction. Credits: Laurus Development Partners. < in the previous pages: Fig.3_ Airport City. Sketch by Arturo Pavani and Alberto Minero.*

from the potential that lies beneath the surface in terms of innovation". The reality of contemporary building in Accra suffers from a lack of care for the context, which derives from the unsustainability of its pace and manifests itself through buildings "that are not African in any way: they are just better or worse variations of the same curtain wall buildings and glass towers. They are ubiquitous, from Luanda, Angola to Abuja and Lagos in Nigeria, to Abidjan in Cote d'Ivoire and Addis Abeba in Ethiopia. West-inspired office buildings dominate the landscape; they are copied but not adapted in any way to the local conditions".

An exception to this rule is represented by One Airport Square (OAS), the first energy certified building in West Africa, designed by Italian architect Mario Cucinella. Its construction manager was born in Nigeria but has Italian roots. Jimmy Castagna explains how the lack of advanced building skills and technologies were the key to the almost handcrafted feel of the building, whose façade diagrid joints have been manufactured individually in Italy and were then cast in-place, contributing to its effective aesthetic. Indeed, the project was a commercial success even in times of economic crisis for the country. With this building, the developers wanted to show that it is possible to build quality contemporary architecture in Africa acknowledging the characteristics of the local context both in environmental and economic terms. One Airport Square is representative of a new approach towards architecture and Real Estate in Africa, which combines global technologies, design and skills with a deep knowledge of the local context.

Joe Addo is confident that the time for local architecture to assume its driving role in the construction and development of a local identity will come soon, just as it has happened in visual arts, literature, music, cinema and fashion. "One luxury that African architects do not have is time; they must

learn from the mistakes of others and experiment incessantly. Experiment and innovate. They should get inspiration from the challenges of the local context rather than discourage themselves and allow them to drive the design process, therefore rooting it within its territory” (Excerpt from Osae-Addo 2015).

Ultimately, these episodes attest that Accra might in fact be considered in a state of crisis when it comes to its land rights, planning practices and its very own urban and architectural identity, but Joe’s prediction has already been proved right, as the challenges of the local environment have already started to catalyze innovation and generate positive outcome.

Accra certainly has its own specific issues, but its challenges and potential can be easily recognized in a great number of other cities, both in Africa and beyond. A city where crisis becomes a positive catalyst, what Simone calls *the city yet to come*.

bibliografia

Blas J. 2014, August 3. *Ghana seeks IMF help after currency falls 40%. Financial Times*. Retrieved from <http://www.ft.com/intl/cms/s/0/195ce3ec-1a5f-11e4-8131-00144feabdc0.html#axzz3n1isrj00>

Brand R. 1972, *A Geographical Interpretation of the European Influence on Accra, Ghana since 1877* (Ph.D. Thesis). Columbia University, New York.

Grant R. 2009, *Globalizing City: The Urban and Economic Transformation of Accra, Ghana*. Syracuse University Press, Syracuse.

Hubbard J. 1925, *Accra: A Geographical Study of the Historical Background to Development Up to 1920*, Gold Coast Government Printer, Accra.

Mills-Tettey R. & Adi-Dako K., a cura di, 2002, *Visions of the City: Accra in the 21st Century*. Woeli Pub Serv, Accra.

Murray M. J. & Myers G. A., a cura di, 2006, *Cities in Contemporary Africa*, Palgrave Macmillan, New York.

Myers G. 2011, *African Cities: Alternative Visions of Urban Theory and Practice*, Zed Books, London - New York

Osae-Addo J. (2015, August 27). Interview.

Simone A. 2004, *For the City Yet to Come: Changing African Life in Four Cities*, Duke University Press Books, Durham.

Thurman G.K. 2010, “Land use regulations and urban planning initiatives in Accra, Ghana” in *PLAN A6211, 1*. Retrieved from <http://mci.ei.columbia.edu/files/2013/03/Land-Use-Regulations-and-Urban-Planning-Initiatives-in-Accra-Ghana.pdf>



*particolare tratto
dalla serie*
**“Condominio
+65”**
Beppe Giardino, 2016

Atlante

Atlas



PROFANAZIONI URBANE

Fuggellazione della cinta muraria nella città di Napoli.

La sequenza cartografica mette in evidenza lo storico processo di erosione che le fasce di rispetto della struttura muraria subiscono a causa dell'avanzamento della città. Nel Settecento gli spazi architettonici dei manufatti difensivi subiscono ulteriori aggressioni dei seguenti tipi: inglobamento della struttura muraria in edifici che vi si addossano, e l'inserimento di vani, abitazioni, e fabbriche nelle mura e nelle torri. Le due azioni sono leggibili nel caso studio di Porta Nolana.

Teatro Orientale

Lullery - 1566



Bacatta - 1629



Dazio di Nola - 1775



Santoro - 1984

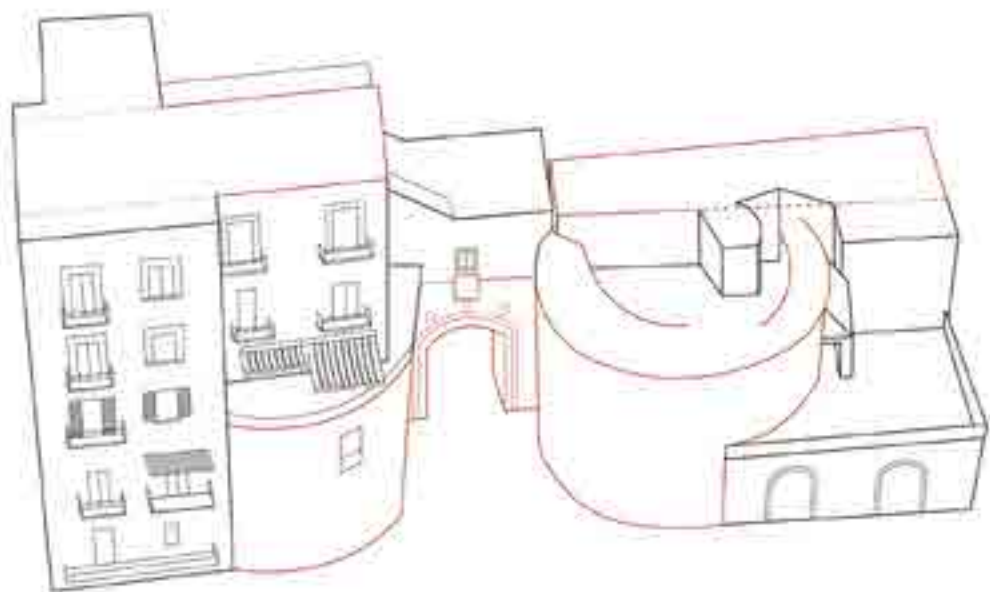


LEGENDA CASO STUDIO

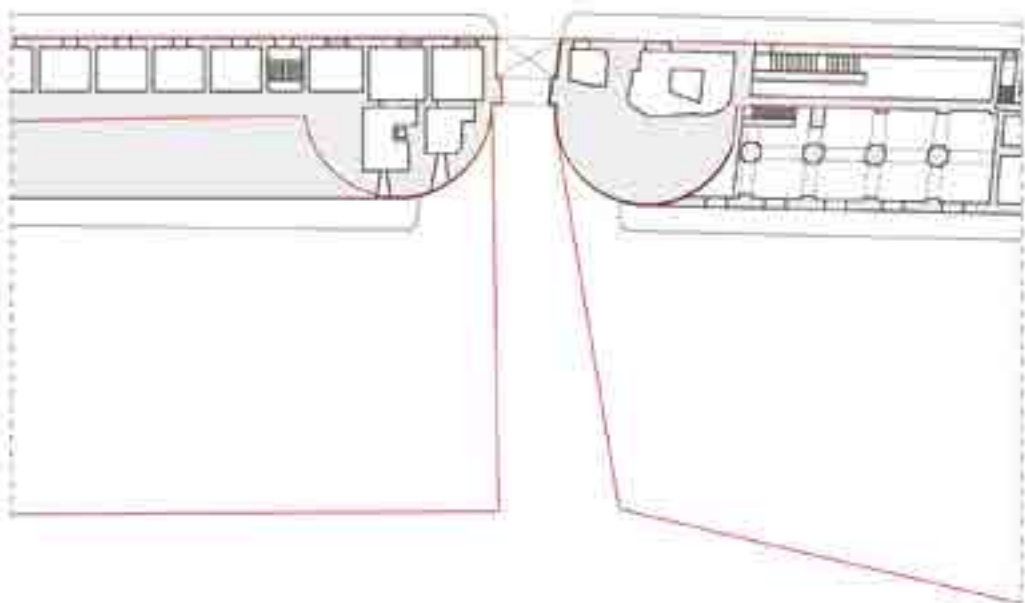
— Profilo originale delle mura

Porta Nolana

Illustrazione stato attuale - 2016



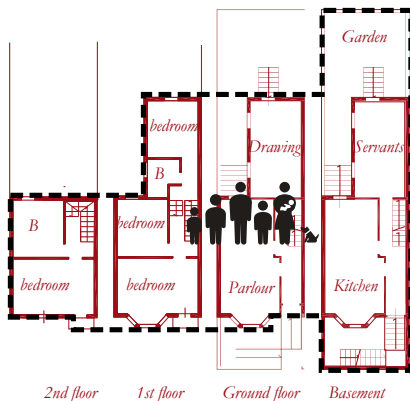
Planimetria Inizio '900



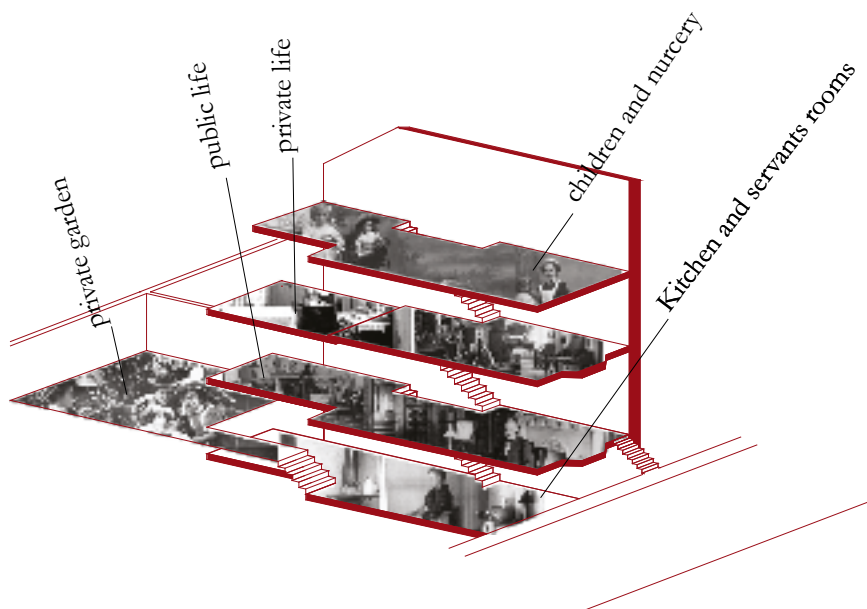
EVOLUZIONE DELLA VICTORIAN TOWN HOUSE DALLA UPPER CLASS ALLO SQUAT

Se la casa vittoriana nell'ottocento a Londra era occupata da una famiglia e la sua servitù, con un'estrema gerarchizzazione degli spazi e dei piani, negli anni '70 lo squat diventa luogo della vita in comune, vi possono abitare più nuclei familiari, i piani bassi sono generalmente destinati alle attività ordinarie e pubbliche, gli scantinati sono adibiti a sala prove e laboratori, i muri che separano i giardini sul retro vengono abbattuti, i piani alti sono destinati alla vita più privata.

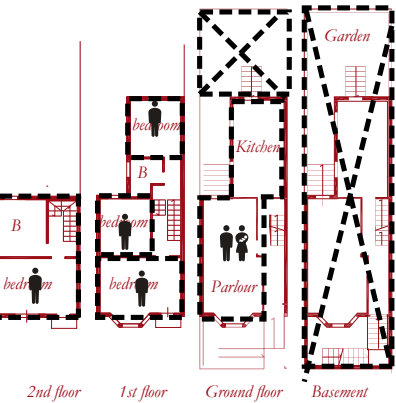
BUILT IN THE LATE XIX SEC. FOR UPPER-MIDDLE CLASS



II WORLD WAR →

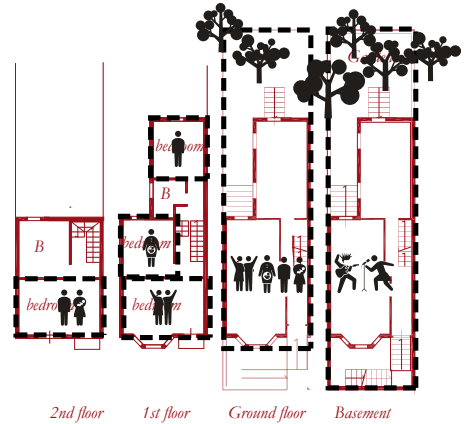


ABANDONED OR PARCELLED FOR
WORKING CLASS

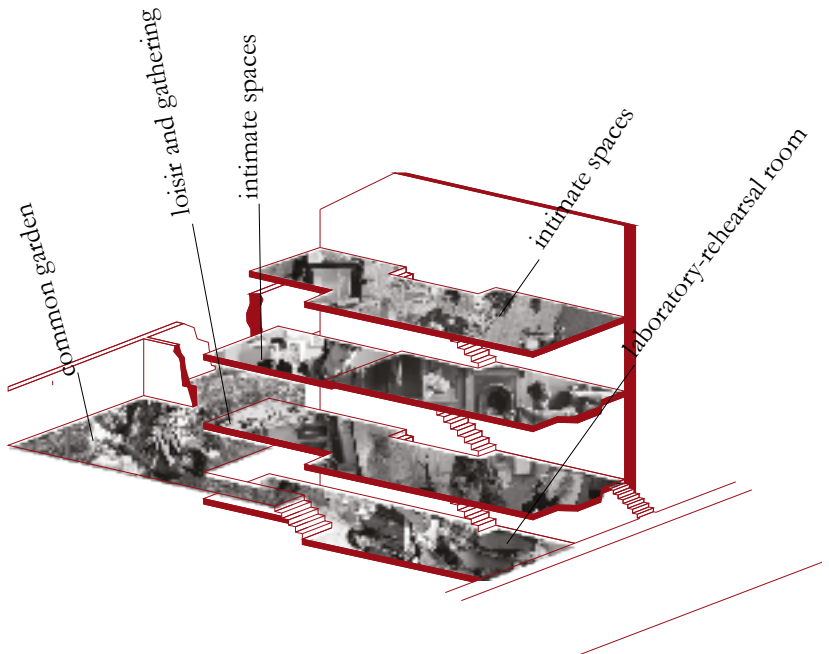


squat -1968

REFUSE OF THE NUCLEAR
FAMILY > LIVING IN A COMMUNE



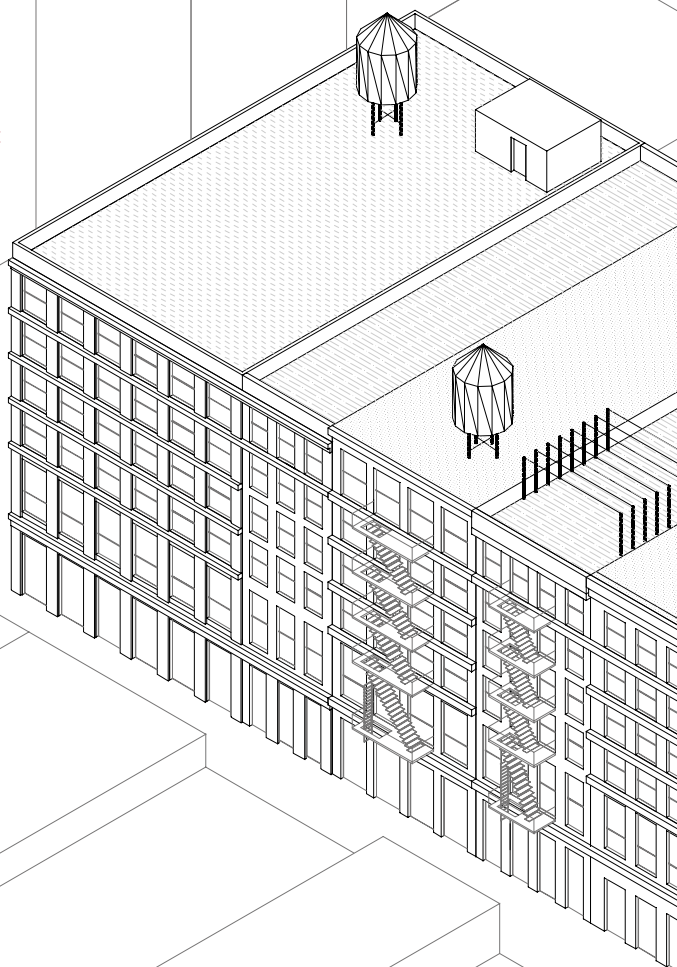
Elgin Av. 2015

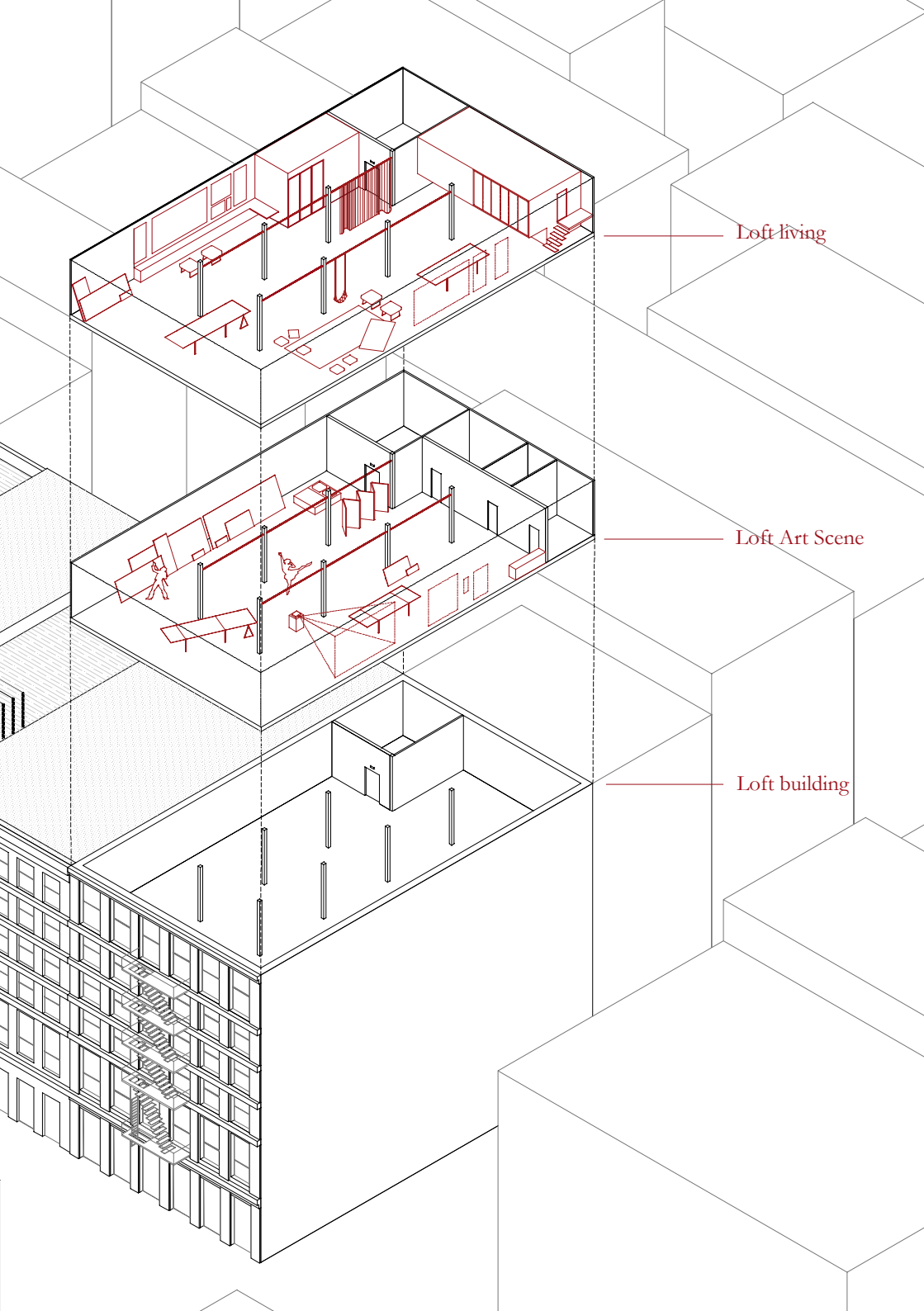


WALK ON THE WILD SITE
Loft building - Soho NY

Evoluzione dell'uso dei loft
building.

Rappresentazione dei principali
dispositivi architettonici
impiegati per trasformare ed
intensificare lo spazio interno da
parte degli artisti a partire dagli
anni 60 e quelli impiegati per
trasformare successivamente lo
stesso spazio in abitazione: il loft
living.





Loft living

Loft Art Scene

Loft building