

Stesse case, diversi abitanti: trasformazioni sociali e abitative nel quartiere Vanchiglia di Torino

Violetta Tucci *

Same houses, different inhabitants: social and housing transformation in Turin's Vanchiglia district

The article investigates the relationship between social and housing transformations in Vanchiglia, a neighborhood of the city of Turin. The perspective of the house as a material asset and of the home as immaterial one is adopted. The aim is to describe whether and how social composition changes have contributed to a certain meaning of home. The contribution analyses the homogeneity firstly of the social composition of the neighborhood and secondly of the housing conditions. The reconstruction of a background scenario is based on the collection of aggregate data. The results of the relationship between changes in social and housing composition are based on a series of interviews with privileged observers.

Keywords: housing, urban sociology, gentrification, unaffordability, housing deprivation, studentification

Introduzione

Tutti sanno cos'è la casa e ognuno di noi ha un'esperienza con la propria abitazione. La familiarità con questo concetto non ne rende tuttavia meno complesso lo studio. Dal punto di vista sociologico, per orientarsi è utile far riferimento alla distinzione tra dimensione materiale e immateriale, sebbene entrambe siano strettamente legate al fattore tempo (Breveglieri, 2002; Meo, 2008) e al contesto territoriale. La prima indica la casa, intesa come oggetto o come spazio fisico e concreto, con limiti ben definiti e misurabili. È possibile, in questo senso, misurarne le qualità strutturali, l'ampiezza, i costi relativi al mantenimento e considerarne il titolo di godimento. La seconda, invece, indica il rapporto simbolico, identitario e relazionale che gli individui instaurano con la propria casa durante il corso di vita. Questa dimensione è spesso sottovalutata in letteratura, in quanto si suppone che la casa per essere definita idonea debba risultare strutturalmente, materialmente e qualitativamente adeguata, tralasciando la sfera sociale ed emozionale degli abitanti. Questa

Saggio proposto alla redazione il 2-5-2020 accettato il 9-11-2021

* Violetta Tucci, Università degli studi di Milano, violetta.tucci@unimi.it

ISSN 0392-4939 ISSN e 1971-8403 doi: 10.3280/SUR2021-126001

differenza analitica richiama i diversi significati di *house* e *home* (Saunders, Williams, 1988). Mentre nel significato di *house* la casa è vista come spazio e rifugio fisico dall'ambiente esterno, è nell'accezione di *home* che si rintracciano le situazioni abitative dense di relazioni affettive e sociali.

Il contributo propone un'analisi della definizione di casa, alla luce dei cambiamenti sociali ed economici di uno specifico territorio, caratterizzato dalla apertura di una nuova sede universitaria. L'obiettivo è descrivere se e come le trasformazioni di un quartiere di una grande città del Nord d'Italia abbiano contribuito a una determinata accezione di casa. Espressamente saranno analizzati i cambiamenti avvenuti a Torino in un quartiere semi centrale, quello di Vanchiglia, sia attraverso la raccolta di dati secondari sul quartiere sia attraverso la conduzione di interviste ai residenti e operatori sul territorio. Considerando la prospettiva della casa come bene materiale e immateriale, nonché la sua relazione con le trasformazioni del territorio, si analizzerà in primo luogo qual è il livello di omogeneità della composizione sociale del quartiere e in secondo luogo quello relativo alle condizioni abitative. Infine, sarà discussa l'associazione esistente tra i cambiamenti della composizione sociale e abitativa.

L'articolo è strutturato in sei paragrafi. Nel primo verrà presentato un breve inquadramento degli studi sociologici sulla casa, in particolare nell'ottica delle trasformazioni dei quartieri nelle città contemporanee, utilizzando i concetti di *gentrification* e *studentification*. Nel secondo saranno presentati i dati raccolti e il metodo adottato per analizzarli. I tre paragrafi successivi presenteranno i risultati del lavoro. Prima sarà descritto il contesto di indagine e i dati relativi alla composizione demografica e abitativa del quartiere e poi saranno presentati i risultati delle interviste. Infine l'ultimo paragrafo proporrà alcune osservazioni conclusive.

1. La casa nella letteratura sociologica

La casa rappresenta uno degli elementi centrali e necessari alla vita: è legato alle esigenze di sicurezza e rifugio di chi la abita (Nuvolati, 2008) ed è il luogo dove avvengono le attività di riproduzione e di cura, ovvero atti significativi per il riconoscimento sociale e per l'identità di individui e famiglie. Inoltre, la casa è sia elemento centrale nel settore del welfare e sia elemento costitutivo dello spazio sociale dei cittadini e risorsa economica rilevante per le famiglie (Poggio, 2009).

Se analizzata nella sua dimensione economica, la casa rappresenta una risorsa in grado di stabilire le condizioni di vita delle famiglie: infatti è una

delle principali voci di spesa dei nuclei e influenza - insieme al reddito - le risorse disponibili per affrontare gli altri consumi, detti non abitativi.

A tal proposito l'abitazione di proprietà è una forma di investimento e accumulazione di ricchezza in termini sia di sostegno intergenerazionale (Allen *et al.*, 2004) sia di trasferimento dell'elemento ricchezza incorporato nell'immobile inclusi i vantaggi e gli svantaggi sociali e di accesso a servizi in base alla localizzazione fisica (Filandri *et al.*, 2020). Utilizzando la prospettiva per cui la condizione abitativa e l'appartenenza sociale sono determinanti nella strutturazione delle disuguaglianze, sono definiti tre aspetti della vita degli individui direttamente condizionati da questa combinazione: la sfera economica, di salute e quella relazionale-sociale (Dietz, Haurin, 2003: 433). Diversi studi sociologici hanno dimostrato come queste sfere siano interconnesse e come sia sempre più rilevante la dimensione del disagio abitativo (Filandri, 2015; Mugnano, 2017).

1.1 Il disagio abitativo

L'analisi del grado di agio o disagio abitativo è complessa e per questa ragione non esiste una definizione univoca di qualità dell'abitare. Alcuni studiosi sostengono che si possa parlare di benessere abitativo, quando si è in presenza della convergenza di tre elementi analitici (Olagnero, 2008): l'abitazione in senso materiale, i residenti, il territorio di residenza. L'esistenza di un rapporto non armonico tra questi elementi presuppone, quindi, un problema abitativo o questione abitativa. Ciò fa riferimento all'idea di malessere - detto *stress abitativo* - provocato dall'assenza di caratteristiche minime di comfort e di stabilità dell'abitare delle famiglie. Esistono cinque dimensioni di analisi utili per approfondire l'eterogeneità delle componenti del disagio abitativo, classificate distinguendo tra condizioni strutturali e condizioni ambientali (Filandri, 2015). La prima, detta *housing inadequacy*, corrisponde alle condizioni che determinano la qualità e l'adeguatezza degli alloggi: si pensi ad esempio a problemi fisici - umidità, illuminazione, danni provocati da infiltrazioni d'acqua, pavimentazione danneggiata - o alla presenza di comfort essenziali come l'impianto elettrico, idraulico o di riscaldamento. In termini relativi, si è in presenza di disagio abitativo in altre due occasioni. La prima coincide con la mancanza di spazio fisico nell'alloggio e si definisce sovraffollamento o *overcrowding*. La seconda è relativa al rapporto tra la casa e l'onerosità dei costi abitativi o *affordability* e indica il grado di sostenibilità delle spese per la casa in base alla disponibilità finanziaria dei nuclei residenti.

Un ulteriore livello di analisi è direttamente collegato al precedente e si esprime come l'insicurezza del titolo di godimento: possono essere rilevati casi di deprivazione abitativa in base alla modalità - sovente precaria associata a titoli illegittimi come le occupazioni senza titolo o i finti contratti di locazione - di occupazione dell'alloggio. Per quanto concerne le condizioni ambientali, infine, si fa riferimento alla dimensione della qualità territoriale, intesa come territorio contestualizzante e circostante all'abitazione. In questo caso si valuta la dotazione di servizi come la prossimità, il livello di accessibilità, la presenza di problematiche ambientali e di inquinamento oppure la presenza di atti di vandalismo o microcriminalità.

1.2 Home e il quartiere di residenza

Il fenomeno del disagio abitativo può essere anche letto a partire dall'idea di incertezza abitativa nell'accezione di *home*, ossia il luogo dove avviene la socialità più intima e si soddisfano un'ampia gamma di bisogni sociali e alla luce delle dimensioni simboliche, affettive e identitarie, necessarie per il benessere individuale (Mallett, 2004). Questo significa considerare il rapporto dialettico e continuo tra abitazione, individui e territorio di residenza: gli abitanti contribuiscono a darne una certa rappresentazione sia attraverso le loro caratteristiche personali e familiari - età, occupazioni, relazioni - sia attraverso i propri punti di vista - percezioni, vissuti e racconti - del contesto stesso in cui sono inseriti (Bricocoli, 2016). Il riferimento è alle descrizioni dense (Geertz, 1973), le modalità concrete di azione insieme alle attribuzioni di significato, attraverso le quali gli abitanti di un quartiere vivono il territorio nel quale risiedono.

Assume quindi grande rilevanza la dimensione della qualità territoriale ovvero l'ambiente fisico e sociale circostante, nonché i modelli di insediamento dei diversi gruppi sociali. Quindi la localizzazione dell'abitazione può essere utilizzata come indicatore dello status sociale oppure come mezzo per l'accesso a determinate opportunità economiche, culturali o sociali e come punto di osservazione privilegiato per indagare le trasformazioni dei quartieri di residenza (Borlini, Memo, 2008).

Dagli studi sociologici riguardo i quartieri urbani (Park *et al.*, 1925; Firey, 1947; Logan, Molotch, 1987) emergono due aspetti fondamentali per considerare il livello di omogeneità o eterogeneità della composizione sociale. Il primo fa riferimento al concetto di segregazione (Knox, Pinch, 2010), inteso sia come separazione fisica o spaziale di alcuni gruppi sociali e sia come parte integrante del processo che, da un lato, produce, condizio-

na e mantiene le distinzioni sociali (Harvey, 1998) e, dall'altro lato, favorisce l'esclusione abitativa, l'aumento e l'incisione delle disuguaglianze sociali, la riduzione del grado di mobilità sociale e il diverso grado di accessibilità alle risorse da parte degli individui. Da questo punto di vista, può svilupparsi a ogni livello sociale tramite scelte abitative volontarie o di distinzione in base al titolo di godimento delle abitazioni (Dietz, Haurin, 2003). Nel corso degli ultimi decenni sono state adottate politiche abitative e urbane che incoraggiano forme di *social mix*, ovvero di diversificazione della popolazione all'interno di specifici contesti territoriali (Bacquè *et al.*, 2011) con l'obiettivo di contrastare, in primo luogo, i processi di esclusione sociale derivati dalla segregazione residenziale e, in secondo luogo, l'aumento di disuguaglianze sociali e spaziali. Questa forma di intervento - condivisa da molti ma tutt'altro che scontata (Blanc, 2010; Bricocoli, Coppola, 2013) - è espressione del grado di differenziazione socio-economica, etnica, anagrafica dei residenti o del loro titolo di godimento delle abitazioni (Arthurson, 2005; Maggio, 2018) e si concretizza nella prossimità abitativa tra diversi gruppi sociali in grado di attivare forme di condivisione di norme sociali, valori e senso di appartenenza (Forrest, Kearns, 2001).

Come documentato da Lees (2008), il mix sociale non è sempre in grado di creare nuove forme di convivenza e alimenta l'emersione di vere e proprie forme di *gentrification* (Lees *et al.*, 2008; Semi, 2015) ovvero di cambiamento urbano all'interno di trend demografici, economici, politici e culturali del contesto cittadino complessivo. Emerge qui, il secondo aspetto fondamentale descritto dalla sociologa Glass (1964) come la trasformazione delle condizioni abitative, la cui massima espressione è l'ingresso di classi superiori nei quartieri centrali e la progressiva espulsione di famiglie residenti di rango inferiore - per questo si parla di transizione legata al cambiamento della composizione di classe nelle aree centrali del tessuto urbano (Borlini, Memo, 2008; Lees *et al.*, 2008; Barbagli, Pisati, 2012) - che genera a sua volta un miglioramento dello stock abitativo e un aumento dei valori immobiliari, favorendo un processo di trasformazione della componente e dei valori sociali del quartiere. Pertanto, si può dire che il processo di *gentrification* si realizza quando muta il valore del centro, ovvero nel momento in cui cambiano le destinazioni d'uso di spazi urbani, in precedenza concepiti in funzione della logica del sistema di lavoro fordista.

Da questa prima definizione, si sono sviluppate diverse forme riconoscibili del fenomeno: una sottocategoria rilevante è quella di *studentification*, che identifica i mutamenti sociali, economici, demografici e spaziali di specifiche aree urbane in base alla presenza di studenti (Smith, 2020) e degli insediamenti universitari (Semi, 2015).

È stato osservato, infatti, che la componente studentesca si concentra maggiormente nei pressi dei campus in quanto considera la prossimità fisica come un vantaggio (Allinson, 2006): è chiaro che la presenza degli studenti abbia un impatto sull'identità urbana dei quartieri a partire dalle diverse destinazioni d'uso degli alloggi e delle attività commerciali - si pensi alla creazione e presenza delle attività notturne in chiave di valorizzazione economica (Chatterton, 2010) - e dagli stili di vita e di consumo dei nuclei residenti.

In conclusione, l'insieme di questi mutamenti può essere letto come il risultato dell'interazione degli individui con il territorio di residenza, partendo dall'assunto che una casa dignitosa sia una risorsa fondamentale da garantire e rendere accessibile alle famiglie, essendo un bisogno permanente e costante di tutti gli individui durante il corso di vita

2. Dati e metodo

Lo studio è circoscritto a un quartiere della città di Torino: Vanchiglia. Questo territorio è stato scelto in quanto ha subito rilevanti trasformazioni a partire dagli anni '80: sia da un punto di vista economico - si pensi alla costruzione del nuovo campus universitario - sia dal punto di vista sociale ovvero la presenza sempre più rilevante della componente studentesca.

Per rispondere alla domanda, se e come le trasformazioni del quartiere abbiano contribuito a una determinata accezione di casa, si sono definite due fasi di ricerca distinte. La prima ha riguardato la raccolta e l'analisi dei dati secondari sul contesto sociale ed economico della città di Torino e del quartiere Vanchiglia con particolare attenzione alle condizioni abitative. A questo fine si sono considerate fonti dati sia online, provenienti dalle banche open data di Istat e dall'Ufficio di Statistica e Toponomastica della città di Torino, sia in archivi cartacei. Per mezzo delle statistiche demografiche è stato possibile ricostruire lo scenario del quartiere alle sue origini, considerato in relazione allo sviluppo della città. L'analisi del contesto originario è fondamentale per cogliere le trasformazioni contemporanee. Più precisamente sono stati considerati tutti i dati disponibili (per gran parte con cadenza decennale) dal 1981 al 2017 sulla popolazione residente, straniera e non, sulla dimensione familiare e riguardo le abitazioni. Invece, i dati necessari per l'analisi dell'andamento dei valori immobiliari della zona sono stati raccolti a partire dai valori disponibili dell'Osservatorio Immobiliare Città di Torino (OICT) e della banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativi ai prezzi di vendita degli alloggi (segmento usato e nuovo) dal 2008 al

2018, calcolando la media e mediana dei prezzi. All'interno di questa fascia temporale sono stati selezionati periodi significativi e rilevanti nel processo di trasformazione del territorio: in particolare il periodo 2010-2011 identifica lo sviluppo della grande crisi economica iniziata nel 2009, e il 2013 è l'anno di inaugurazione del nuovo polo universitario di scienze giuridiche e politologiche dell'Università di Torino.

La seconda fase con carattere di approfondimento qualitativo ha riguardato la conduzione di interviste in profondità a 15 testimoni privilegiati, che per i loro vissuti e la loro condizione lavorativa o di vita hanno un punto di osservazione rilevante ai fini dello studio. Questa fase è stata cruciale per l'analisi della relazione tra i cambiamenti della composizione sociale e abitativa del territorio, in quanto integra la precedente descrizione dei dati demografici e delle abitazioni.

La scelta dei soggetti da intervistare è stata fatta sulla base di un campionamento a scelta ragionata cercando di selezionare la diversità delle prospettive degli stakeholder (Cuppen, 2012). Per questa ragione si è cercato di includere figure istituzionali e rilevanti - a livello formale e informale - per la vita del quartiere ma anche i residenti di breve e di lungo periodo. Gli stakeholder intervistati riflettono dunque l'eterogeneità della composizione sociale del quartiere, rappresentata da nuclei familiari, artigiani con la sede commerciale sul territorio, studenti universitari residenti e membri dei luoghi di identificazione e ricreazione sociale. Questi ultimi non sono residenti ma ricoprono un ruolo socialmente rilevante sul territorio. Le interviste sono state condotte nella seconda metà del 2018 presso i luoghi identitari del quartiere, corrispondenti sovente al luogo di lavoro o alla residenza stessa degli osservatori privilegiati (vedi tab.1). La traccia dell'intervista è stata disegnata secondo un modello semi-strutturato (Corbetta, 1999), selezionando diversi temi di indagine: il ruolo e le esperienze dell'intervistato nel quartiere, la percezione del mutamento della composizione sociale e abitativa del quartiere, le eventuali ricadute sul territorio di Vanchiglia e, infine, se e come il cambiamento del quartiere abbia influenzato le pratiche - sociali e abitative - dell'intervistato. Il materiale empirico-qualitativo è stato analizzato attraverso la creazione di macro-codici, individuati a partire dalla traccia dell'intervista, seguendo uno schema di lettura e di analisi trasversale del materiale. Successivamente sono state aggiunte altre categorie-etichette analitiche, suggerite dalla conduzione delle interviste e da una prima lettura delle stesse. Le categorie, utilizzate come griglia di lettura, sono: età, genere, professione e - ove presente - l'indicazione del periodo di residenza nel quartiere; grado di conoscenza del territorio e la percezione della composizione sociale e abitativa del quartiere dagli anni '80 ad oggi;

la percezione della presenza degli studenti universitari nel quartiere; il ruolo della movida notturna e dei luoghi identitari del territorio.

Tab. 1 Prospetto delle interviste

Codice intervista	Ruolo dell'intervistata/o	Residente	Da quanto risiede/opera nel quartiere
I1	Membro del centro sociale di quartiere	Si	26 anni
I2	Fondatore del teatro di quartiere	Si	25 anni
I3	Parroco della chiesa di quartiere	Si	4 anni
I4	Membro del comitato di quartiere	Si	11 anni
I5	Membro del comitato di quartiere	Si	11 anni
I6	Insegnante in pensione	Si	26 anni
I7	Negoziante del quartiere	Si	50 anni
I8	Funzionario comunale operante nel quartiere	No	30 anni
I9	Studentessa universitaria	Si	10 anni
I10	Insegnante nella scuola di quartiere	Si	30 anni
I11	Membro dello sportello casa del quartiere	Si	15 anni
I12	Artigiano del quartiere	Si	25 anni
I13	Insegnante della scuola di quartiere - in pensione	No	30 anni
I14	Assistente sociale operante nel quartiere	Si	25 anni
I15	Negoziante del quartiere	No	40 anni

3. Vanchiglia: un quartiere piccolo e eterogeneo

Il quartiere Vanchiglia, confinante con il centro storico della città di Torino, fin dalle sue origini¹, è definito come «quartiere o borgo e più in generale come territorio di identificazione sociale e spaziale nella cultura torinese» (Marra, 1985). Anche quando la città di Torino ha assunto il profilo di grande città industriale per mezzo di politiche orientate verso la centralizzazione e l'incanalamento di risorse sociali e collettive in direzione dell'industria (Bagnasco, 1986; Guglielmo, 2004), ha mantenuto la sua natura di polo cittadino: il borgo era caratterizzato, infatti, dalla presenza di piccole imprese industriali e laboratori artigianali e da un'intensa attività

¹ Il quartiere Vanchiglia nasce nella seconda metà del XVIII secolo, contemporaneamente alla fase di urbanizzazione della città di Torino. Essendo localizzato al di fuori delle mura cittadine e al livello del fiume Po, era considerato periferico rispetto al centro urbano ed era denominato "Moschino" (Ferraris, 2003), a causa della diffusa presenza di sciami di insetti.

culturale e artistica, in quanto sede di piccole gallerie d'arte e circoli di artisti, confinante con il principale polo universitario cittadino. Secondo i dati censuari del 1971, il quartiere era abitato da operai dipendenti (39,9%), impiegati (32,1%) ed esercenti (6,4%) di provenienza principalmente da altre aree del Piemonte o dal Sud Italia, con la presenza, seppure in bassissima percentuale, di imprenditori (2,6%) e dirigenti (0,6%). Coesistevano, quindi, strati sociali intermedi e bassi, mentre la fascia più elevata era sottorappresentata, mantenendo alta la composizione giovanile e bassa la fascia della popolazione più anziana pari a circa il 14% degli abitanti (Gabert, 1973). Dal punto di vista edilizio e abitativo, la condizione di proprietari era del 28% e di locatori al 70%, rispecchiando quindi la condizione di area di transizione per i nuclei immigrati. Il numero di abitazioni disponibili non era in grado di soddisfare la richiesta dei nuclei familiari e si segnalava la presenza di disagio abitativo, dal momento che il 22% delle abitazioni disponeva esclusivamente di servizi esterni, il 31% ne era privo e il 40% era da ristrutturare (Musso, 2002).

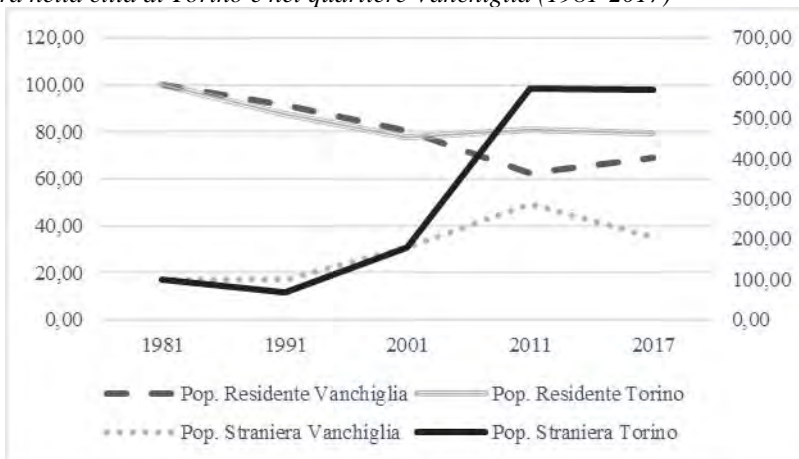
Da questi dati si può dedurre, quanto la questione abitativa e il problema casa fosse all'ordine del giorno tra gli abitanti del borgo che diedero impulso alla nascita spontanea di un comitato di quartiere, attivo riguardo alle problematiche urbanistiche (come il problema della casa o del caro affitti), sociali e politiche. Le richieste sottoposte come urgenti e necessarie erano rispetto ai servizi essenziali giudicati insufficienti per soddisfare l'aumento demografico della popolazione. L'azione delle politiche pubbliche risultava dunque come inefficace nel soddisfare l'accesso ad abitazioni adeguate.

Emergeva così l'immagine di un quartiere eterogeneo, dal carattere popolare e inserito in un contesto cittadino di produzione industriale. Successivamente, a causa della fase di deindustrializzazione e della questione riguardo la dismissione degli impianti industriali (Belligni, Ravazzi, 2012), dello svuotamento dell'area del centro storico confinante con il quartiere (Barbagli, Pisati, 2012) e del trasferimento dei nuclei in quartieri periferici a bassa densità demografica, il quartiere subisce una trasformazione: diminuisce la popolazione residente da circa 16.000 abitanti nel 1981 a 10.500 nel 2017, in linea di continuità con il calo demografico cittadino.

Il quartiere diventa allora sempre più casa, magari temporanea, per abitanti non residenti. Un altro dato significativo è il minor apporto da parte della popolazione residente di origine straniera: sebbene dal 1981 al 2011 si sia registrato un continuo aumento in linea con i valori del contesto cittadino, tuttavia in tempi recenti si evince una rilevante diminuzione. Questo dato, da un lato, segnala la persistenza del carattere multiculturale del quartiere e il grado di integrazione delle famiglie con il resto della popolazione re-

sidente - così come lo era stato negli anni della industrializzazione per i nuclei provenienti da diverse regioni italiane - ma dall'altro lato indica il progressivo allontanamento di nuclei stranieri, spesso i più vulnerabili e sensibili ai mutamenti del mercato abitativo (Allen *et al.*, 2004; Mugnano, 2017). La composizione sociale del quartiere, inoltre, mostra un ribaltamento generazionale: i valori attuali degli indici di struttura (138) e di vecchiaia (254)² confermano la persistenza di una struttura per età dei residenti progressivamente più anziana e il conseguente adattamento dei giovani.

Figura 1. Quadro riassuntivo dell'evoluzione della popolazione residente e straniera nella città di Torino e nel quartiere Vanchiglia (1981-2017)



Fonte: elaborazione su dati Istat Piemonte, Da Vinci Istat, Censimento Istat e Ufficio di Statistica e Toponomastica di Torino. Note: Numero indice, 1981 = 100

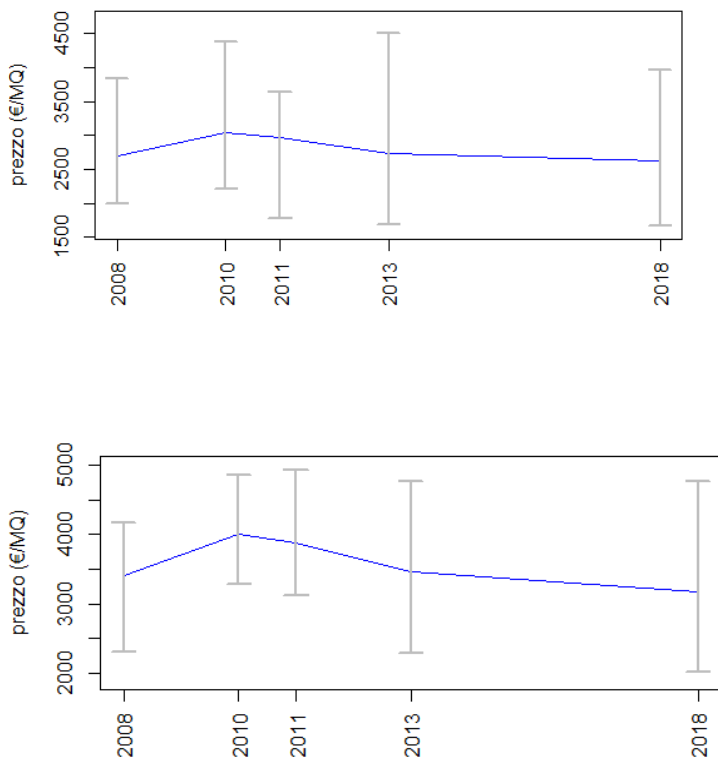
Alla luce di ciò, si può comprendere la portata del cambiamento demografico e sociale, condizionato da dinamiche urbanistiche, infrastrutturali, economiche e sociali, come il calo della popolazione residente, il progressivo invecchiamento e il mutamento dei mercati del lavoro locali (Semi, 2015).

Rispetto al livello di omogeneità delle condizioni abitative, i dati disponibili sulle caratteristiche qualitative e strutturali delle abitazioni sono scarsi ed è possibile solo un'analisi limitata. Un quadro della percentuale di abitazioni occupate tramite proprietà o affitto mostra come negli ultimi 40 anni si vi sia stata un'ampia diffusione della proprietà: nel 1981 i nuclei proprietari erano il 39% e quelli in affitto al 58%, mentre ad oggi la proprietà degli

² Elaborazione su dati Archivio Anagrafico della Città di Torino e Ufficio di Statistica e Toponomastica della Città di Torino.

alloggi è del 65% e l'affitto il 28%. Queste tendenze seguono la condizione cittadina, ma anche nazionale (Filandri *et al.*, 2020: 59). Il dato può essere letto nella prospettiva urbana che vede il miglioramento fisico dello stock abitativo, la sostituzione della popolazione residente originaria con abitanti appartenenti a classi sociali più agiate, l'aumento diffuso della condizione di proprietari delle case e la variazione dei valori degli alloggi nel mercato immobiliare. Questo processo può essere ricondotto a diversi fattori, tra cui, certamente, l'aumento del numero di alloggi disponibili e la diffusione di uno standard abitativo qualitativamente adeguato.

Figura 2 - Quadro riassuntivo dell'andamento dei valori di mercato delle abitazioni in Vanchiglia (segmento residenziale usato e segmento residenziale nuovo/completamente ristrutturato).



Fonte: elaborazioni su dati dell'Osservatorio Immobiliare Città Torino

Nella figura 2 sono riportate le misure di sintesi del prezzo per mq delle abitazioni nel quartiere. L'andamento dei valori immobiliari degli alloggi dal 2008 al 2018 mostra una fluttuazione, che può essere ricondotta al cambiamento della struttura produttiva della città con il conseguente sviluppo del mercato terziario e dei servizi. Ne emerge la svalutazione del segmento residenziale usato dal 2013 al 2018 con la perdita di 18 punti percentuali del valore medio per metro quadrato mentre per il segmento nuovo o completamente ristrutturato è aumentato di 15 punti percentuali con il prezzo minimo aumentato del 34%. È rilevante considerare l'aumento dei valori del segmento nuovo/ristrutturato, in quanto esplicitano sempre più alcune caratteristiche del panorama immobiliare del quartiere: innanzitutto questo cambiamento influisce (ed è influenzato a sua volta) sulle preferenze residenziali di alcuni gruppi sociali come gli studenti universitari - attirati dalla vicinanza con le sedi delle facoltà universitarie - e le famiglie di classe media con un crescente orientamento verso il centro urbano e i servizi e, in secondo luogo, è coerente con l'aumento dei nuclei proprietari di alloggi nel quartiere (65%).

Emerge quindi come le trasformazioni economiche dello spazio urbano siano strettamente interconnesse a quelle demografiche e sociali, essendo spesso fattori che contribuiscono ai processi di differenziazione sociale e di cambiamento del mercato abitativo.

4. Abitanti diversi

Gli intervistati sembrano avere un'idea lucida delle origini del quartiere. Esso è storicamente visto come un borgo residenziale, eterogeneo e abitato da nuclei e individui di diversa estrazione sociale, ma, come detto, vissuto in origine più come quartiere popolare.

Era un quartiere medio per alcuni tratti medio-basso e nella zona del lungo Po benestante. Comunque, un quartiere medio con famiglie operaie e famiglie di impiegati, non un quartiere alto. (I14 - assistente sociale operante nel quartiere)

A partire dalla composizione storica, sono evidenti gli attuali cambiamenti della componente sociale, nonché dell'evoluzione del tessuto commerciale. Quest'ultima richiama infatti il ruolo ricoperto dai residenti universitari. Il quartiere non sta tuttavia procedendo verso una fase di omogeneizzazione della popolazione residente, al contrario, lo scenario è di un territorio ancora eterogeneo, abitato da famiglie appartenenti a diversi gruppi sociali, con lo

sviluppo del settore terziario e il conseguente aumento della categoria dei professionisti.

Così la percezione che si ha è di un quartiere per metà popolare, quindi prima c'erano i meridionali, poi gli immigrati, adesso gli studenti e poi c'è quella fascia medio-alta, con redditi medio elevati, i cosiddetti professionisti, che hanno sempre caratterizzato e abitato il quartiere [...]. (I4 - membro del comitato di quartiere)

La presenza di residenti stranieri viene percepita in misura minore, rispetto al passato, ed emerge la difficoltà di convivenza con la componente straniera "notturna", in quanto spesso la loro immagine viene collegata alla problematica dello spaccio di stupefacenti. Un'altra componente residenziale è rappresentata dagli studenti universitari, in continuo aumento, in quanto il quartiere è confinante con due sedi universitarie della città, una delle quali, un grosso campus universitario, inaugurato nel 2013. La sua recente apertura ha favorito l'aumento della domanda abitativa nel quartiere, proprio durante la fase di vulnerabilità del mercato immobiliare. Questo processo ha favorito episodi di sfratti e di emigrazioni di nuclei con difficoltà economiche ovvero di vere e proprie forme di espulsione dal quartiere, che hanno condizionato e favorito l'insediamento di studenti, alimentando il mercato degli affitti privato. Inoltre la presenza sempre più forte di questa componente ha contribuito alla nascita di nuove attività commerciali, soprattutto notturne, in base ai gusti e valori dei consumi dei nuovi abitanti.

Da quartiere residenziale si è trasformato in un quartiere universitario, ma mantiene una caratteristica specifica: al mattino sono ancora presenti botteghe, i classici bar, il mercato e dalle 18 in poi si trasforma e diviene un luogo di condivisione e socialità per una serie di studenti [...]. (I1 - membro del centro sociale di quartiere)

Sono due le tipologie di percezione rispetto alla presenza e all'aumento degli studenti universitari residenti: una positiva e una negativa. La prima permane rispetto alla vitalità ritrovata grazie alla componente giovanile e al senso di sicurezza dato dalla loro presenza. La percezione negativa viene rilevata rispetto a come gli studenti e i giovani fruitori del borgo occupino lo spazio sociale, condizionando il ciclo produttivo e le pratiche quotidiane del borgo. Questo indica la presenza - seppur minima - di una conflittualità tra i valori, comportamenti e il linguaggio della componente studentesca e le pratiche identitarie dei residenti storici del quartiere (Sage *et al.*, 2012).

Lo studente è sicuramente più appetibile, perché la famiglia immigrata magari non esce alla sera e non può contribuire alla logica economica dei locali notturni. (I5 - membro del comitato di quartiere)

L'eterogeneità del quartiere non riguarda però solo le persone ma anche i luoghi a partire proprio dalle case, sulle quali torneremo più approfonditamente nel prossimo paragrafo. Qui possiamo considerare come anche le pratiche abitative dei nuclei esprimano una diversa struttura sociale. Da un lato, alcuni si sono avvicinati al quartiere tramite la compravendita dell'abitazione, approfittando del mercato immobiliare a buon prezzo, mentre altri hanno potuto accedervi con contratti di locazione a condizioni convenienti. Dall'altro lato, diverse famiglie attratte dalla vicinanza al centro, si sono orientate a immobili di prestigio o di nuova costruzione.

È sempre stato un quartiere variegato: sul fiume ci sono delle belle case e sono sempre state di proprietà di famiglie ricche se non nobili [...] e poi ci sono le case popolari, perché questo è sempre stato un quartiere misto. (I15 - negoziante del quartiere)

Oltre alle abitazioni e ai locali commerciali, gli spazi fisici comprendono luoghi catalizzatori del livello di eterogeneità del quartiere. Sono luoghi di aggregazione, ricreativi, come il mercato rionale, la parrocchia, il teatro, la storica scuola elementare, le strutture socio-assistenziali e le sedi di diverse associazioni culturali, utilizzate come luoghi di ritrovo per artisti, artigiani e restauratori. Sono parte integrante del tessuto sociale e dell'identità popolare il centro sociale del borgo, insieme al comitato degli abitanti e allo sportello autogestito per l'emergenza abitativa.

Dalle interviste emerge come il quartiere abbia subito un processo di riurbanizzazione: in primo luogo, è diminuita l'influenza delle tradizionali attività della zona - botteghe, piccole fabbriche di produzione - e degli stili di vita ad esse associati e, in secondo luogo, è aumentato lo spazio occupato dai nuovi residenti con le loro pratiche di consumo, diversificate rispetto a quelle della componente sociale storica.

A partire da queste considerazioni, è chiaro come l'affermarsi di idee e pratiche associate alla presenza di nuove componenti sociali, pensate con la logica di ricercare il quartiere *autentico* (Zukin, 2010), condizionino lo stile di vita e le pratiche culturali del borgo. Da un lato vengono messe in atto strategie in grado di preservare il carattere storico e popolare del borgo, dall'altro lato si promuovono interventi e politiche di sostegno alla nascita di nuovi luoghi di produzione e consumo e nel loro insieme identitari. Come risulta dalla percezione dei residenti, questo processo è determinato

dall'ascesa del terziario, ovvero dalla crescita dell'economia della conoscenza, che ha favorito la diversificazione dei profili lavorativi e di conseguenza quelli dei residenti.

Inoltre, l'incremento di nuove tipologie di attività commerciali, basate sui nuovi gusti e consumi, può essere definito capitale economico nonché sociale, in quanto individuano reti sociali e di relazione differenti rispetto a quelle dei residenti storici (Semi, 2015).

Il processo di trasformazione non è stato frutto di una pianificazione pubblica o legata a finanziamenti privati, ma è stato spontaneo e conseguente alla "de-densificazione" (Semi, 2015) del centro storico della città, dove i ceti proletari sono drasticamente diminuiti e la presenza dei ceti "medi" e impiegatizi è sempre più preponderante. Nonostante ciò il borgo rimane misto, dove i gruppi sociali si mescolano molto di più di quanto accade in altri quartieri della città.

5. La sostenibilità dell'abitare

L'analisi delle condizioni abitative nel quartiere si concentra, in primo luogo, sui fattori strutturali delle abitazioni e sugli aspetti collegati alla vita sociale e alle pratiche di consumo dei servizi e della mobilità e, in secondo luogo, sulle relazioni sociali che i residenti instaurano nell'ambiente abitativo tra familiari, amici e vicinato.

Sebbene il quartiere abbia subito un processo di de-densificazione, socialmente differenziato, con l'aumento generale della qualità fisica di edifici e alloggi, tuttavia emergono ancora casi isolati di abitazioni con deficit strutturali, la presenza di problematiche rispetto ai servizi essenziali ed episodi di degrado edilizio. Nel corso delle interviste è emerso come queste condizioni riguardano maggiormente i nuclei vulnerabili e gli studenti universitari, mostrando la rilevante associazione tra lo status sociale dei residenti e lo standard abitativo.

Il palazzo di Said, è completamente disastroso, c'è l'amianto [...] è in condizioni pietose, hanno chiamato l'Asl ma nessuno è mai intervenuto. [...] So per esempio di studentesse che abitano in un palazzo di un singolo proprietario, ma la manutenzione è pari a zero, uno schifo. Sia negli appartamenti, ma lo vedi anche nel palazzo in sé. (I11 - membro dello sportello abitativo di quartiere)

Le dimensioni della sostenibilità delle spese per la casa e del sovraffollamento sono strettamente collegate e sono cambiate nel tempo. Questi di-

sagi - comuni in ambito urbano - riguardano residenti sia in alloggi affittati sia di proprietà, e non necessariamente in condizione di grave fragilità. È emblematico il caso di chi ha comprato in passato – con un mercato immobiliare più favorevole – e adesso non è in grado di cambiare casa sebbene essa sia diventata inadeguata in termini di spazi, spesso per l'aumento dei componenti. In questo quadro si sommano le difficoltà a sostenere le spese e la preferenza radicata per il quartiere.

Come già detto, le soluzioni abitative adottate dai residenti hanno contribuito all'immaginario del quartiere eterogeneo e "misto". In una prima fase, infatti, diversi nuclei con una cospicua capacità di risparmio hanno acquistato gli alloggi per mezzo di mutui o tramite trasferimenti intergenerazionali, altri sono subentrati tramite contratti di locazione vantaggiosi.

Nella seconda fase, più recente e alla luce delle trasformazioni economiche e sociali a livello cittadino, emergono invece fabbisogni abitativi che influenzano le scelte abitative di vecchi e nuovi residenti, indipendentemente dal titolo di godimento della casa, come nel caso degli studenti universitari in locazione.

È evidente il cambiamento. La mia casa è stata acquistata nel 1997, quello che mi dicono adesso è che ho fatto un ottimo affare. Penso che questo dica tutto, come i costi delle case siano raddoppiati [...]. Abbiamo pensato di cambiare casa, siamo in 4 in 70 metri quadrati, ma non ho trovato niente che non sia caro. (I5 - membro del comitato di quartiere)

Come emerge chiaramente dagli intervistati, sono diversi i casi di stress abitativo dovuti a queste condizioni, spesso sfociati in sfratti o in trasferimenti volontari di vecchi residenti in altre zone residenziali: i casi di deprivazione abitativa risultano essere in edifici e alloggi privati, in quanto il quartiere storicamente presenta un numero esiguo di case di edilizia residenziale pubblica. Da queste considerazioni si nota come la questione casa abbia conseguenze sociali e di esclusione. È comune l'idea circa una causa scatenante di questi fenomeni ovvero la presenza di proprietari di alloggi o di interi edifici che speculano sui costi delle abitazioni, gravando sulle difficoltà di chi le abita. Le spese abitative rappresentano anche i costi per accedere al quartiere. Considerando che il quartiere di Vanchiglia è sia una zona residenziale e commerciale, sia un quartiere universitario e della "movida" notturna di Torino, la domanda abitativa è aumentata insieme ai prezzi della compravendita e degli affitti. La domanda sorge spontanea: chi può permettersi di abitare nel quartiere?

Sicuramente le famiglie con i soldi. (I10 - insegnante nella scuola primaria di quartiere)

Secondo gli intervistati solo coloro che hanno la capacità economica di sostenere i costi abitativi, appartenenti ai segmenti della classe media, si sovrappongono o si sostituiscono alle classi sociali più popolari, impedendogli di fatto di crescere ulteriormente, vista la progressiva inaccessibilità al quartiere. La dimensione dei costi abitativi, inoltre, è direttamente collegata alla modalità di occupazione degli alloggi e, in questo caso, all'insicurezza del titolo di godimento.

Questo significa che i casi di deprivazione abitativa sono determinati dalle condizioni di occupazione delle case. Ad esempio sono molto diffuse le occupazioni senza titolo o tramite finti contratti di locazione o con canoni in nero. Tutte queste modalità sono considerate illegittime e chiariscono la relazione tra la disponibilità economica dei nuclei e la condizione di proprietari o affittuari. A differenza di un nucleo proprietario, lo studente universitario in precarie condizioni economiche può affittare una stanza in nero, ma non può rivalersi di un contratto in caso di condizioni di degrado strutturale e non può rivendicare alcun tipo di diritto abitativo.

Questa condizione rientra nella normalità che costringe gli abitanti che vogliono rimanere nel quartiere ad accettare clausole non convenienti. In questa cornice si inserisce l'iniziativa nata dal basso dello sportello abitativo presso il centro sociale di quartiere, ma anche l'attività della parrocchia e quella di altre associazioni. Emerge qui la dimensione di *home* e dell'abitare i luoghi dove si svolge la vita quotidiana, che parte proprio dalle difficoltà di accesso ad abitazioni ampie, e a prezzi sostenibili.

[..] Spesso i casi erano mandati direttamente dal Comitato ed erano tante famiglie del quartiere, sia italiane sia straniere. I primi erano famiglie i cui genitori avevano perso il lavoro e quindi non riuscivano a far fronte alle spese. (I11 - membro sportello abitativo del quartiere)

In sintesi, quindi, le trasformazioni strutturali influenzano quelle di percezione e identità. E sebbene il quartiere sembri essere ancora in una fase di transizione, la vecchia composizione degli abitanti si riconosce in quella nuova, più giovane a partire dalla consapevolezza delle opportunità e vincoli delle condizioni abitative.

Conclusioni

L'articolo ha indagato le trasformazioni sociali e abitative avvenute dagli anni '80 ad oggi nel quartiere Vanchiglia della città di Torino. In particolare è stato evidenziato e discusso il livello di omogeneità della composizione sociale e delle condizioni abitative, considerando come catalizzatori la presenza del nuovo campus universitario, i luoghi identitari e le scelte residenziali adottate dai residenti. Quest'ultime hanno condizionato la dimensione di *home* e dell'abitare, intesa come l'insieme di azioni instaurate con i luoghi dove si svolge la vita quotidiana. All'interno di questa dimensione si è visto come a diversi abitanti del quartiere, corrispondano proposte e iniziative sociali in grado di creare reti di solidarietà e appartenenza tra residenti e fruitori del quartiere. Le testimonianze segnalano sia l'importanza della proposta commerciale con la logica di alimentare l'economia notturna sia la presenza di spazi identitari, nati spontaneamente.

Su questo aspetto sarebbe auspicabile la costruzione di una progettualità sul quartiere, inteso come spazio metropolitano e di per sé dispersivo. Considerando il mutamento del quartiere come un processo spontaneo e non regolato dalle istituzioni pubbliche o private, l'obiettivo di eventuali politiche o di azioni nate dal basso dovrebbe essere quello di contrastare sia le difficoltà degli abitanti a riconoscersi tra di loro, nonché le logiche economiche e finanziarie che depotenziano l'investimento degli abitanti nelle relazioni sociali e umane.

Le analisi segnalano l'eterogeneità delle condizioni strutturali degli alloggi e degli edifici, giudicate sommariamente positive, a parte alcuni casi di scarsa qualità abitativa e, inoltre, mostrano la distribuzione dei servizi sul territorio. Tuttavia è emerso come molti nuclei appartenenti a diversi gruppi sociali siano in difficoltà a sostenere le spese abitative e si ritrovino in precarie modalità di occupazione delle proprie case. Questa vulnerabilità è il segnale di come di tutto il quartiere abbia risentito dell'effetto urbano dovuto alla presenza del campus universitario.

In conclusione, quindi, da questo scenario emerge come le trasformazioni demografiche si riflettano sulle condizioni abitative e viceversa: un parallelismo che conferma l'eterogeneità del quartiere in entrambe le dimensioni. Se le trasformazioni demografiche ed economiche hanno modificato le condizioni abitative nei quartieri, allora potrebbe essere oggetto di analisi future il tema dell'economia della rendita, ovvero quel frammento di mercato degli affitti brevi tramite piattaforme di intermediazione immobiliare che irrigidisce l'offerta di alloggi in affitto sul mercato residenziale, producendo disuguaglianze.

Riferimenti bibliografici

- Allen J., Barlow J., Leal J., Maloutas T., Padovani L. (2004). *Housing and Welfare in Southern Europe*. Oxford: Blackwell.
- Allinson J. (2006). Over-educated, over-exuberant and over here? The impact of students on cities. *Planning Practice & Research*, 21(1): 79-94. doi: 10.1080/02697450600901541
- Arthurson K. (2005). Social Mix and the Cities. *Urban Policies and Research*, 23 (4): 519-523. doi: 10.1080/08111470500354372
- Bacqué M-E., Fijalkow Y., Launay L., Vermeersch S. (2011). Social Mix Policies in Paris: Discourses, Policies and Social Effects. *International Journal of Urban and Regional Research*, 35 (2): 256-273. doi: 10.1111/j.1468-2427.2010.00995.x
- Bagnasco A. (1986). *Torino. Un profilo sociologico*. Torino: Einaudi.
- Barbagli M., Pisati M. (2012). *Dentro e fuori le mura. Città e gruppi sociali dal 1400 ad oggi*. Bologna: il Mulino.
- Belligni S., Ravazzi S. (2012). *La politica e la città. Regime urbano e classe dirigente a Torino*. Bologna: il Mulino.
- Blanc M. (2010). The impact of Social Mix Policies in France. *Housing Studies*, 25 (2): 257-272. doi: 10.1080/02673030903562923
- Borlini B., Memo F. (2008). *Il quartiere nella città contemporanea*. Milano: Mondadori.
- Bricocoli M. (2016). Pratiche abitative e usi della casa. *Territorio*, 78: 111-121. doi: 10.3280/TR2016-078014.
- Bricocoli M., Coppola A. (2013). Sguardi oltre le retoriche. Politiche e progetti per la casa a Milano. *Territorio*, 64: 138-144. doi: 10.3280/TR2013-064023
- Breveglieri M. (2002). L'horizon de ne plus habiter et l'absence de maintien de soi en public. In Cefai D., Joseph I. (a cura di). *L'héritage du pragmatisme*. La Tour d'Aigues: Éditions de l'Aube.
- Chatterton P. (2010). The Student city: An ongoing story of neoliberalism, gentrification, and commodification. *Environment and Planning A*, 42(3): 509-514. doi: 10.1068/a42293
- Corbetta P. (1999). *Metodologia e tecniche della ricerca sociale*. Bologna: il Mulino.
- Cuppen E. (2012). Diversity and constructive conflict in stakeholder dialogue: considerations for design and methods. *Policy Sciences*, 45 (1): 23-46. doi: 10.1007/s11077-011-9141-7
- Dietz R.D., Haurin D.R. (2003). The Social and Private Micro-Level Consequences of Homeownership. *Journal of Urban Economics*, 54(3): 401-450. doi: 10.1016/S0094-1190(03)00080-9
- Ferraris G.E. (2003). *Il moschino: le origini e le leggende di Borgo Vanchiglia. Spigolando fra luoghi, storie e canzoni della vecchia Torino*. Torino: Graphot Editore.
- Filandri M. (2015). *Proprietari a tutti i costi. La disuguaglianza abitativa in Italia*. Roma: Carocci.
- Filandri M., Olagnero M., Semi G. (2020). *Casa dolce casa? Italia, un paese di proprietari*. Bologna: il Mulino.
- Firey W. (1947). *Land use in Central Boston*. Cambridge: Harvard University Press.
- Forrest R., Kearns A. (2001). Social Cohesion, Social Capital and Neighborhood. *Urban Studies*, 38 (12): 2125-2143. doi: 10.1080/00420980120087081
- Gabert P. (1973). La localizzazione della popolazione individuale nella città di Torino e i problemi dei trasporti urbani. In Mainardi R. (a cura di). *Le grandi città italiane. Saggi geografici e urbanistici*. Milano: FrancoAngeli.
- Geertz C. (1973). *The Interpretation of Cultures*. New York: Basic Books.

- Glass R. (1964). *Introduction to London: Aspects of Change*. London: Centre for Urban Studies.
- Guglielmo M. (a cura di) (2004). *Storia di Torino, storia di città*. Bologna: il Mulino.
- Harvey D. (1998). *L'esperienza urbana. Metropoli e trasformazione sociali*. Milano: Il Saggiatore.
- Knox P., Pinch S. (2010). *Urban Social Geography. An introduction*. Edinburgh Gate: Pearson Education Limited.
- Lees L. (2008). Gentrification and Social Mixing: Towards an Inclusive Urban Renaissance? *Urban Studies*, 45 (12): 2449-2470. doi: 10.1177/0042098008097099
- Lees L., Slater T., Wyly (2008). *Gentrification*. London: Routledge.
- Logan J.R, Molotch H.L (1987). *Urban Fortunes: The Political Economy of Place*. Berkeley: University of California Press.
- Mallett S. (2004). Understanding home: a critical review of the literature. *The Sociological Review*, 52(1): 62-89. doi: 10.1111/j.1467-954X.2004.00442.x
- Marra E. (1985). Un atlante sociale di Torino. In Marra E. (a cura di). *Progetto Torino 3. Per un atlante sociale della città. Basi di dati anagrafici e Decision Support System*. Milano: FrancoAngeli.
- Maggio M. (2018). La relazione tra tenute e social mix a Bologna. Il ruolo rivestito dall'edilizia residenziale pubblica in tema di eterogeneità sociale. *Autonomie locali e servizi sociali*, 3: 421-440. doi: 10.1447/94158
- Meo A. (2008). Vite in strada: ricostruire home in assenza di house. *Meridiana*, 62: 115-133. doi: 10.1400/116148
- Mugnano S. (2017). *Non solo housing. Qualità dell'abitare in Italia nel nuovo millennio*. Milano: FrancoAngeli.
- Musso S. (2002). Lo sviluppo e le sue immagini. Un'analisi quantitativa. Torino 1945-1970. In Levi F., Maida B. (a cura di). *La città e lo sviluppo. Crescita e disordine a Torino 1945-1970*. Milano: FrancoAngeli.
- Nuvolati G. (2008). Dalla casa all'abitare. Nuove pratiche e ricadute simboliche. *Meridiana*, 62: 159-176. doi: 10.1400/116151
- Olagnero M. (2008). La questione abitativa e i suoi dilemmi. *Meridiana*, 62: 21-35. doi: 10.1400/116143
- Park R.E., Mckenzie R.D., Burgess E.W (1925). *The city*. Chicago: The University of Chicago Press.
- Poggio T. (2009). Le principali dimensioni della disuguaglianza abitativa. In Brandolini, A., Saraceno C., Schizzerotto A. (a cura di). *Dimensioni della disuguaglianza in Italia: povertà, abitazione, salute*. Bologna: il Mulino.
- Sage J., Smith D., Hubbard P. (2012). The Diverse Geographies of Studentification: Living Alongside People Not Like Us. *Housing Studies*, 27(8): 1057-1078. doi: 10.1080/02673037.2012.728570
- Saunders P., Williams P. (1988). The constitution of the home: towards a research agenda. *Housing Studies*, 3: 81-93. doi: 10.1080/02673032208720618
- Semi G. (2015). *Gentrification. Tutte le città come Disneyland?* Bologna: il Mulino.
- Smith D.P (2020). Studentification. In Orum A.M. (ed). *The Wiley Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies*. Hoboken: John Wiley & Sons Ltd. doi: 10.1002/9781118568446.eurs0325
- Zukin S. (2010). *Naked City. The Death and Life of Authentic Urban Places*. New York: Oxford University Press (trad. it.: *L'altra New York. Alla ricerca della metropoli autentica*. Bologna: il Mulino, 2013)