



«Hinterland spinto da crisi e degrado: hanno penalizzato le aree di pregio»

San Vitale, Santo Stefano, Porto e Saragozza da più di 8 anni sono in testa agli altri quartieri bolognesi per perdita di residenti: persone che decidono di trasferire la loro residenza in altre zone. Una manifestazione che vede sì un ricircolo, ma su cui incidono anche le fluttuazioni del mercato del mattone. Lo conferma Luca Dondi, direttore generale e responsabile del dipartimento Real estate di Nomisma.

Dietro le quinte di questa migrazione in altre zone lontano dalla T c'è un fenomeno molto semplice, legato alle dinamiche. «L'allontanamento dal centro, da quelle che sono le zone più apprezzate dal punto di vista edilizio, è da mettersi in relazione con il fatto che è stato difficile entrare e acqui-

stare casa dove i valori erano elevati, almeno fino al 2008, anno della grande crisi, da qui lo spostamento verso l'hinterland». Ma il cambiamento di parte del quartiere è dovuto anche a una sostituzione dei suoi residenti che non riguarda solo le fasce d'età, ma anche la loro provenienza. «Qui oltre a fattori economici — spiega Dondi — non possiamo escludere aspetti legati all'accesso al centro, alla qualità della vita. Credo che San Vitale sia più connotato da una ricomposizione etnica della residenza, c'è una perdita di autoctoni sostituiti da stranieri e questo riguarda per lo più chi detiene attività commerciali».

Basta guardare l'aspetto della stessa via San Vitale, di via Petroni e di tutte le altre vie

che fanno da cerniera, sottolinea il direttore di Nomisma. «Da 10 anni abbiamo registrato il cambiamento dell'offerta commerciale. L'incremento del degrado ha favorito l'espulsione degli autoctoni a vantaggio di questa ricomposizione della popolazione. L'attuale vivibilità del centro porta a ricercare condizioni di vita migliori in corrispondenza delle periferie». Insomma ancora lui, il degrado. «Un elemento che incide sulla ricomposizione del San Vitale è indubbiamente la situazione mai risolta della zona universitaria, chi fa scelta di radicamento non solo pensa al costo, ma anche a fattori di insopportabilità».

Non è che il ricircolo di ragazzi ha favorito anche un cambiamento di attività commer-

ciali a loro più indirizzata? «Legherei la modificazione dell'offerta commerciale a dinamiche congiunturali — è ancora la tesi di Dondi — marche di lusso lasciano il posto a quelle che si garantiscono guadagni con beni di più largo consumo. Alcune griffe se ne sono andate perché il tenore di gran parte della popolazione si è spostato verso il basso e per questo si sono diffuse marche con livelli medi dei prezzi».

A. Rin.



Luca Dondi

La vivibilità del centro ha portato all'esterno Anche il commercio ha cambiato l'offerta



Peso: 6-4%, 7-12%

Il flusso di residenti dai quartieri: il declino del centro San Vitale ko, su il Navile Così migrano i bolognesi

Il San Vitale che si svuota, il Navile che fa boom. La popolazione di Bologna cambia: non solo per composizione ed età, ma anche per le zone in cui sceglie di abitare. Ecco, attraverso lo studio di otto anni di flussi demografici interni, quali sono le zone da cui i bolognesi hanno deciso di andar via e quelle in cui hanno deciso di trasferirsi.

Il quartiere che, come si diceva, ha registrato l'emorragia più abbondan-

te è il San Vitale. Quello dove la popolazione è aumentata maggiormente è il Navile. Dietro al crollo di residenzialità del San Vitale sta un ulteriore fenomeno: la metamorfosi del centro. Da salotto della città, l'area dentro le Mura si è trasformata in zona di transito da cui gli abitanti (per lo più fuorisede ed ex fuorisede) si allontanano per ripiegare sulle zone periferiche, meno care e più servite.

ALLE PAGINE 6 E 7 Rinaldi

Il centro? Da salotto a dogana Come si spostano i bolognesi

Analisi dei flussi residenziali da un quartiere all'altro della città
Il San Vitale circoscrizione che si svuota di più. Boom al Navile

Non cambiano solo i negozi nel centro di Bologna. Con buona pace dei commercianti storici — che accusano una volontà di cambiamento del cuore cittadino a dispetto della sua vocazione tradizionale — tra cardo e decumano è in atto da tempo un'altra mutazione. E riguarda in primis proprio i clienti di quegli esercizi, gli stessi bolognesi.

Scorrendo i dati dell'ufficio statistico del Comune, in particolare quelli sulle migrazioni dei residenti tra quartieri, si può leggere un'idea differente di fruizione del centro, soprattutto in base alle fasce d'età. Anche se non mancano criticità ormai congenite con cui piano piano gli abitanti fanno i conti e di conseguenza maturano scelte. La prima cosa che salta all'occhio è che negli ultimi 8 anni il quartiere che ha registrato l'emorragia più abbondante di residenti è il San Vitale. Con un paradosso che poi vedremo. L'anno

scorso quelli che si sono spostati in altre zone della città sono stati 2.033 contro 1.692 nuovi arrivati. Uno svuotamento di ben 341 abitanti che lo ha piazzato in testa ad altri tre quartieri con altrettanti saldi negativi. Nella fattispecie il Porto con -261 (1.408 usciti e 1.147 entrati); Santo Stefano con -237 (1.780 usciti e 1.543 entrati) e Saragozza con -112 (1.448 usciti e 1.336 entrati). Il San Vitale ha continuato a piazzarsi in testa fino a 4 anni fa: nel 2011 i 1.575 nuovi arrivati non hanno coperto i 1.917 partiti e il risultato è stato nuovamente negativo, -342 contro i -218 del Saragozza, i -148 del Santo Stefano e i -78 del Porto; nel 2010 ancora -264, a dispetto dei -252 del Porto, dei -210 del Santo Stefano e degli appena -20 del Saragozza; nel 2009 di nuovo -287, a fronte dei -218 del Santo Stefano, dei -168 del Saragozza e dei -109 del Porto. Nel 2008 però il prima-

to si interrompe (è proprio il Saragozza a vedere più residenti andarsene, con una differenza tra 1.394 usciti e 1.115 entrati di -279) e poi nel 2007 ritorna: il numero di chi ha spostato la residenza al San Vitale (1.448) non compensa quello di chi ha deciso di allontanarsi (1.698) e infatti si arriva a -250. Il trend continua pure nel 2006 (-145) e nel 2005 (-62), ma a vincere sono rispettivamente il Saragozza (-216) e Santo Stefano (-228). Dall'altra parte, i quartieri della città in cui negli ultimi 8 anni i bolognesi preferi-



Peso: 1-6%,6-35%

scono andare a stabilirsi sono il Navile e poi a scendere il Savena e proprio il San Vitale: una stranezza, quest'ultima, che si spiega però con un fenomeno di ricircolo dei suoi abitanti. «Il centro di Bologna da una decina di anni assolve a quella che è una funzione di smistamento», è infatti l'osservazione di Gianluigi Bovini, responsabile del dipartimento Programmazione di Palazzo d'Accursio. «I quartieri citati con il saldo negativo hanno tutti delle propaggini in quello che è il cuore di Bologna — è la premessa di Bovini — detto questo, è vero che dal 2005 al 2011 il centro ha registrato un saldo negativo, ma prima di perdere quelle persone, o nello stesso momento in cui le perde, ne atti-

ra altre. In alcuni casi si insediano e poi si trasferiscono in altri quartieri, insomma è la parte della città che ha più movimento». Bovini poi introduce un importante distinguo che sfata tanti luoghi comuni: «Mentre una volta era l'area più vecchia, ora è molto giovane e chi esce dal centro sono i ragazzi, studenti e quegli ex-studenti che si affacciano al mondo del lavoro». Non sempre, sostiene il direttore dell'ufficio statistico, ma spesso decidono di prendere dopo anni la residenza e poi in una fase più matura vanno a stare altrove, perché il centro comincia a costare troppo oppure perché trovano appartamenti migliori con vicino parchi, asili e supermercati. A motivare gli spostamenti di

residenza è dunque il cambiamento dello stile di vita: «Uno studente viene qua vicino a pub e ateneo, si ferma a lavorare e prende la residenza, poi si sposa, fa dei figli e visto che le case in periferia costano meno, decide di spostarsi», è la sintesi di Bovini. «Per dire, in periferia ci sono case con ascensori, cosa che manca nel centro, dove la conformazione del patrimonio edilizio storico aiuta più i giovani, mentre le famiglie bolognesi tendono a stare in quartieri come il Savena, zona stabile dove ci sono appartamenti di proprietà».

Andrea Rinaldi

Vantaggi di periferia

Agli alloggi centrali più vicini ai divertimenti e all'ateneo sono preferiti quelli fuori, meno cari e con più servizi

Zona di smistamento

Il rione all'interno delle Mura da più vecchio a più giovane. I fuorisede ci si ambientano, ma poi tendono a trasferirsi

383.670

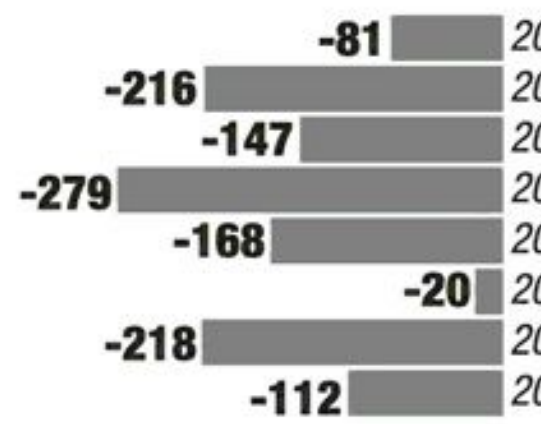
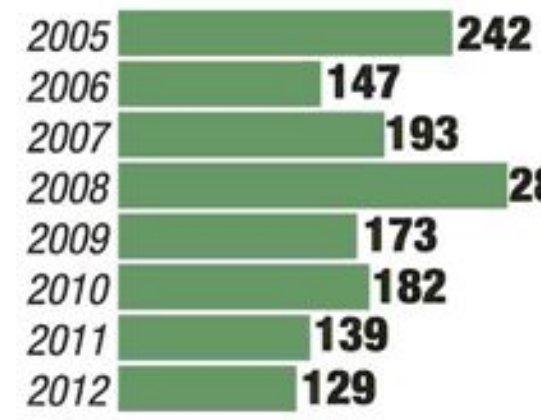
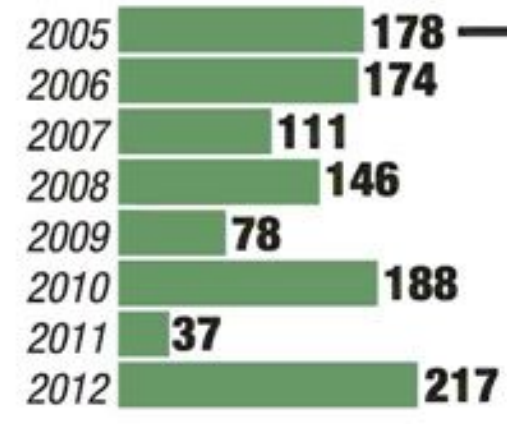
La popolazione del Comune
Di questi, 180.032 sono maschi e 203.638 sono femmine. In centro storico abitano 52.676 residenti, mentre nella periferia si attestano 330.792 bolognesi. Il dato è aggiornato al 30 settembre del 2013



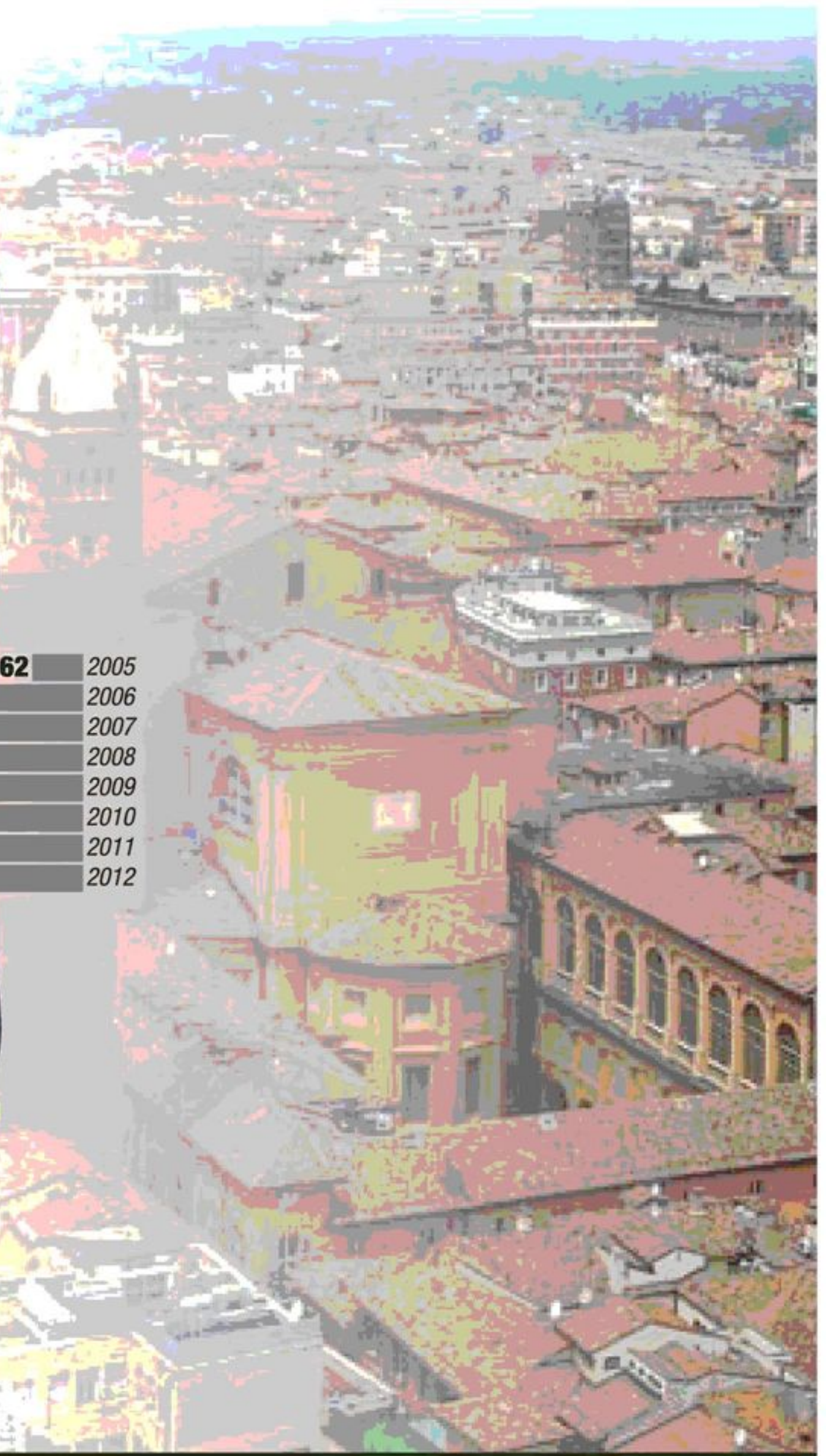
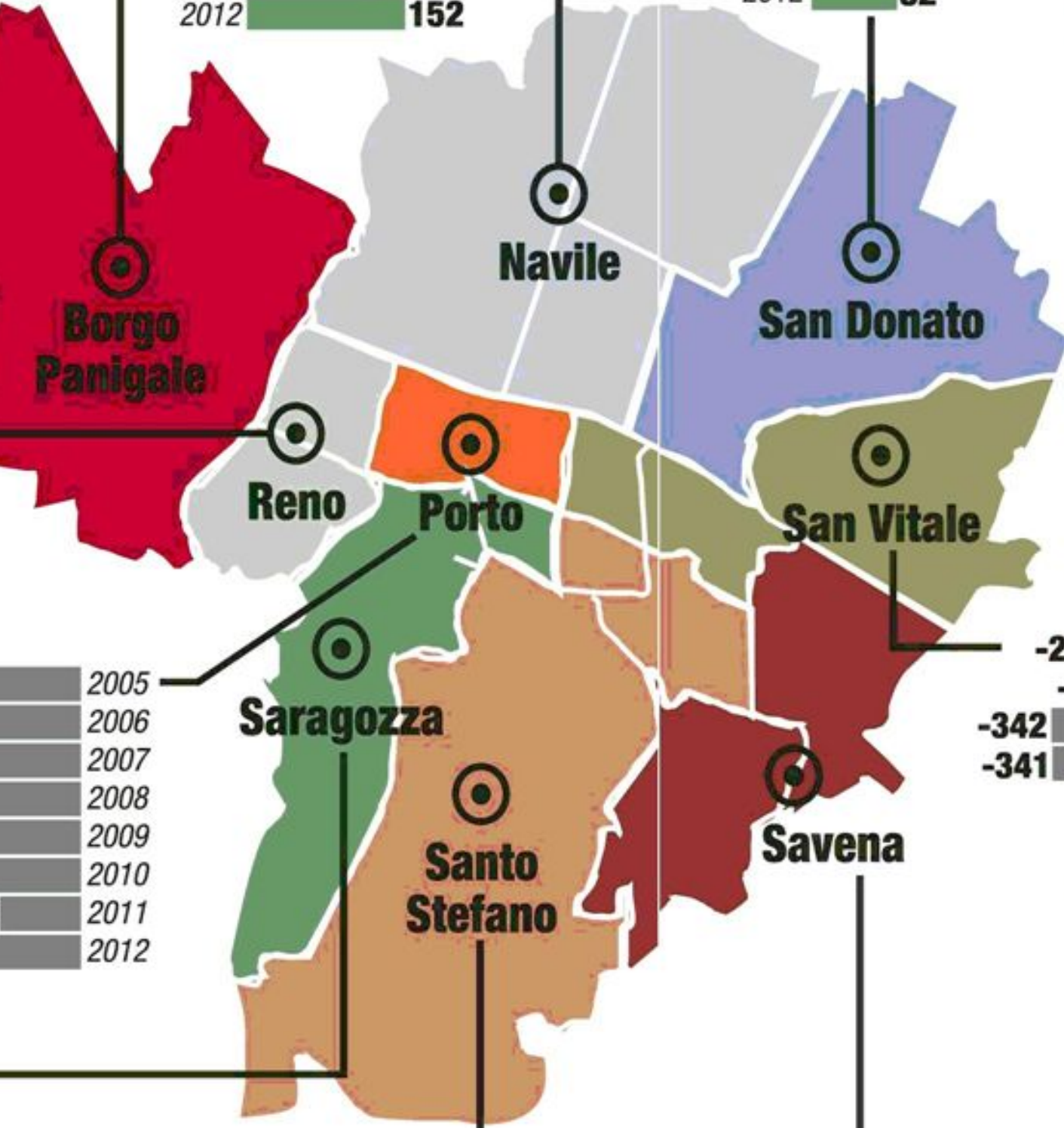
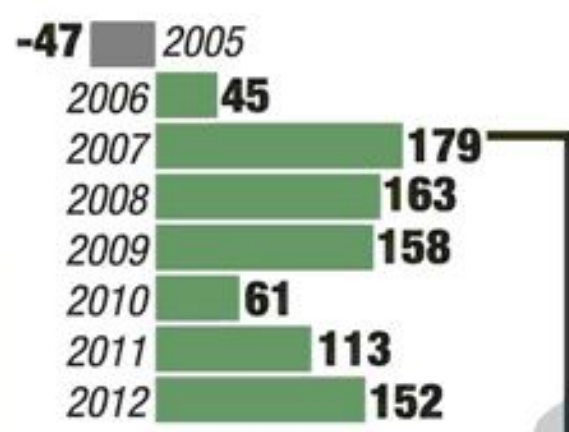
Peso: 1-6%,6-35%



Otto anni di migrazione*



*Saldo tra residenti entrati e usciti



COMPTIME



Peso: 1-6%,6-35%

» **Daniele Ara** Qui Navile

«Collegati bene anche se fuori porta Ma trasformarsi crea problemi»

Daniele Ara, presidente del quartiere Navile, registra da tempo nuovi arrivi nella sua circoscrizione. È contento perché dice che le cose stanno cambiando ed è proprio per queste novità che i bolognesi si spostano di più oltre la stazione.

I dati dicono che siete il quartiere con più spostamenti da altri quartieri. Anche perché stanno costruendo nuove case.

«È una visione semplicistica. Non ci sono solo i nuovi insediamenti, alcuni dei quali produrranno effetti sulla popolazione solo tra qualche anno. Credo piuttosto che in Bolognina ci sia una maggiore attrattività perché son

calati gli affitti e tutto il Navile rimane un quartiere sì periferico, ma legato al centro».

In che senso legato?

«A Corticella ogni 3 minuti passa un bus ti porta in centro, il 27. Chi abita in Bolognina, dietro la stazione, è praticamente in centro. In Bolognina le case sono diventate più a buon mercato, poi qualcuno è andato via perché è comunque un quartiere complicato. Però è cambiato, sta attirando nuove generazioni e anche la zona Lama possiamo considerarla una periferia vicina al centro».

Eppure la Bolognina presenta ancora molti elementi di degrado.

«Come in tutto il resto di Bologna. La gente qui ha molte opportunità, noi abbiamo una quantità di servizi per l'infanzia che non hanno uguali. Ammetto che sia un quartiere in trasformazione con problemi. Ma è un cambiamento urbano non in declino e l'attrattiva è dovuta al fatto che è una zona con una vitalità sociale che aiuta ad affrontare quel tipo di problemi che cono-

sciamo tutti attirati dall'immigrazione».

Può far qualche esempio di quello che offrite?

«La riqualificazione del Parco della zucca con la nuova sede del quartiere. Quella dell'ex mercato. La biblioteca casa di Khaoul, un gioiello dedicato alla multiculturalità che funziona bene. Le nostre scuole, il progetto di aggregazione sul disagio adolescenziale. Le rassegne estive al Museo della memoria. Stanno arrivando giovani ad aprire nuove attività, su via Fioravanti stanno aprendo alimentari di qualità, è una periferia viva».

A. Rin.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le criticità legate all'immigrazione sono note a tutti ma non è declino è cambiamento

Le generazioni che hanno scelto di abitare qui stanno portando vitalità sociale



Peso: 23%