

**Immigrazione nel Centro Storico di Genova
Indagine sui caratteri della domanda immobiliare**

***Immigration in the Historic Centre of Genoa
Investigation of the characteristics of real estate demand***

Sdino Leopoldo¹, Paolo Rosasco²

¹ Politecnico di Milano, leopoldo.sdino@polimi.it

² Università di Genova, paolo.rosasco@unige.it

Abstract

Negli ultimi tre decenni Genova è stata caratterizzata da un fenomeno immigratorio dall'estero caratterizzato da due distinti provenienze: dai paesi del centro America (perlopiù Ecuador) e dai paesi del nord e centro Africa (Marocco, Tunisia, Senegal).

Per caratteri demografici, sociali ed economici i due flussi immigratori hanno localizzato la loro residenza in ambiti di mercato immobiliare distinti tra loro.

Il primo, prevalentemente caratterizzato da piccoli nuclei famigliari (di 2/3 componenti) si è insediato prevalentemente nei quartieri semicentrali del ponente della città (quali Sampierdarena, Cornigliano e Sestri) e della Val Polcevera (Rivarolo, Bolzaneto, Pontedecimo) dove sebbene il livello dei prezzi e degli affitti delle abitazioni è al di sotto del valore medio registrato a Genova, lo stato delle unità immobiliari e del contesto urbano nell'intono garantisce una buona qualità del vivere.

Il secondo flusso, invece, con meno disponibilità economica e caratterizzato da singoli individui in giovane età (20-30 anni), si è prevalentemente concentrata nella zona del Centro Storico della città ed in particolare in quegli ambiti di maggior degrado (Prè e Maddalena), solo parzialmente interessati dagli interventi di riqualificazione edilizia ed urbana realizzati in occasione di alcune importanti manifestazioni tenutesi a Genova (G8 2001, Genova Capitale Europea della Cultura 2004).

La concentrazione in questi ambiti edilizi degradati e le condizioni di disagio economico di questa parte di popolazione immigrata ha generato fenomeni di marginalizzazione e isolamento sociale e l'incremento di fenomeni delinquenziali che provocano allarme sociale e il continuo allontanamento dei residenti tradizionali.

Prendendo a riferimento l'immigrazione straniera che caratterizza alcuni ambiti della storica della città di Genova, il presente contributo intende indagare i caratteri della domanda immobiliare attraverso una indagine sviluppata in collaborazione con alcuni operatori del mercato (agenti immobiliari).

In particolare l'indagine è sviluppata attraverso l'utilizzo di un apposito questionario nel quale sono riportati i principali caratteri della domanda: tipologia immobile maggiormente richiesto (dimensione etc.), localizzazione all'interno del Centro Storico, disponibilità a pagare per l'affitto nonché alcuni principali caratteri edilizi che caratterizzano l'offerta (stato immobile, etc.).

Tali dati saranno, inoltre, confrontati con l'offerta immobiliare rilevata dagli annunci, anche al fine di rilevare eventuali disallineamenti di mercato.

I risultati attesi sono quelli di conoscere non solo i caratteri di questo particolare segmento della domanda immobiliare ma anche quello di indagare eventuali fenomeni correlati quali quelli legati alla richiesta di spazi e locali per l'insediamento di attività commerciali o produttive.

Tali dati saranno, inoltre, confrontati con l'offerta immobiliare rilevata dagli annunci presenti nei maggiori siti internet, anche al fine di rilevare eventuali disallineamenti quantitativi e qualitativi tra le due componenti del mercato (domanda e offerta).

Questo tipo di informazioni è altresì utile per la comprensione di quali possono essere le azioni che l'Amministrazione locale può mettere in campo per affrontare i fenomeni di marginalizzazione sociale legati al degrado del patrimonio edilizio e del contesto urbano, anche attraverso il coinvolgimento dei soggetti privati proprietari degli edifici.

Parole chiave: Centro Storico Genova, immigrazione, mercato immobiliare, caratteri domanda

Keywords: *Genoa Historic Center, immigration, real estate market, demand characteristics*