

# The intercultural city: real estate markets, migratory trends and social dynamics

Ezio Micelli\*

key words: real estate market, intercultural city,  
spatial segregation

## Abstract

*New ethnicities and new cultures are taking up residence in our cities: for years the flow of foreign people has been compensating the decreasing rates of natural growth and population ageing.*

*This trend comes along with several consequences in the real estate market, and the scientific literature has shown up events in common with many countries. Spatial segregation, as a consequence of real estate*

*dynamics, has to be critically evaluated: it is by no means a neutral mechanism, yet it contributes in no small measure to the spatial segregation of the smaller communities.*

*In order to operate on the housing market it appears crucial not to stick to simplified technical adjustments, yet to develop a more coherent perspective of the intercultural city.*

## 1. INTRODUCTION. COEXISTENCE IN A SHARED SPACE

Different cultures, ethnicities and religious beliefs are dwelling in our cities. As it already occurred in other countries which have been involved for a long time in the challenges of intercultural change, our urban and metropolitan spaces are nowadays experiencing massive setting-up phenomena from other communities.

As a matter of fact, demographic fundamentals pave the way to a hard-to-recover change. The latest plunge of birth rate has been determining a more and more decreasing rate of natural growth, so that in recent years – without even referring to the tragic effects of the current epidemics – we have come to experience an alarming negative rate of natural change.

Every year, a medium-sized city disappears as a consequence of the plummeting birthrate and the ever-increasing ageing of the population (ISTAT, 2020).

For years, and most importantly up to the first decade of

the 21st century, natural rates of growth have been leveled off by new settlements from foreign people. This trend persisted even after the 2008-2012 crisis, involving in the first place some specific areas of Italy, such as the Padana Plain from Turin to Venice, the Emilia way, and all the major metropolitan areas (Antoniucci and Marella, 2017), occasionally also regarding smaller towns and inner urban centres (Balbo, 2015; Corradi, 2017).

Demographic change can substantially affect cities' arrangements and real estate dynamics, which therefore feel the influence of the rising demand on the housing market and rearrange themselves variously. These issues may be clarified by answering a few questions.

The first one concerns the way markets – in Italy specifically – react to the growing presence of foreign people. The second one, perhaps wider and more challenging – relates to the inner essence of the housing market and its trends. Shall we consider the market as a mere reflection of collective manifestation and favorability? Or rather, regardless of being led by invisible

or impersonal mechanisms, as a driving force leading to differentiation and spatial segregation?

The third question can be handled as follows: how shall we figure out the principles sustaining a solid idea of an intercultural city? Whether the real estate market shows itself as non-autonomous and standardized towards a wider urban scenario, it appears impossible to only rely on basic technical measures, yet rather on developing a more coherent perspective of the intercultural city. As the ultimate target of urban planning, any political contribution or intervention in the urban fabric must be always provided with a firm grip onto which a "coexistence in a shared space" can be hung (Healey, 1997).

This paper deals with these three critical issues basing its concerns primarily on scientific and cultural references related to several fields of urban studies. The underlying hypothesis first argues that the very essence of urban housing markets can only be understood from a wider perspective: it is virtually pointless to merely record market trends without critically evaluating its operation. Despite that, it is possible to define more accurate and conscious forms of intervention in the public space by starting from a critical analysis of the market dynamics.

## **2. FOREIGN PEOPLE AND URBAN HOUSING MARKETS: AGGREGATE AND SPATIAL EFFECTS**

The relationship between immigration and real estate markets has been studied mostly from an economical point of view, yet it can be examined under two different aspects. The former takes into consideration the aggregate contribution to the real estate value due to the settlement of foreign communities, which contributes to rising housing demand. The latter instead considers the impact of new foreigners on local markets and evaluates the contribution to their value despite the areas where foreign populations are massively located.

Regarding the first aspect it appears relevant to contemplate an international perspective, since this concern is not only about our Country, yet it deals with most of the European and North-American countries with which we share demographic, economical and social features.

Since the end of the 20th century and during the first decade of the 21st, many countries have experienced a general growth in the real estate market. As a practical example, houses have risen their value up to 60% in the USA, beyond 100% in the UK and 80% in Australia (Gonzalez and Ortega, 2013).

There are several reasons for such an increase, for instance lower interest rates; deregulation of mortgage loans; rising incomes in families.

In addition to these aspects, a series of significant migratory flows have concretely sustained the housing

market demand. Gonzalez and Ortega (2013) studied this phenomenon and its intensity from the data in 10 OCSE countries, highlighting a considerable entanglement between variations in foreign people and variations in percentage of prices.

Said (2007) explored a similar thesis studying the relationship between migrations and property values in the USA. The fundamental question of his work was: has immigration a proper impact on local economies? The answer to this question has proved right, and has been largely argued. The correlation that lies between changes in rental fees and migration flows has been confirmed in all the analyzed metropolitan areas: each 1% of migration flows on the rest of the citizens, rents rise up their values.

This datum has also been proved in other countries, for instance in Spain, as Gonzalez and Ortega (2013) state. Between 1998 and 2008, Spanish provinces experienced an increase of 17% of their population due to migration flows, a phenomenon that almost nullified itself by 2009-2010 as a consequence of the economic crisis. During the first decade of the century, migration flows have marked an increase in the average market values and in the available stock. As a result, the Authors argue that migration flows are responsible for approximately 25% of the increase in the average variation of values, as much as the widest variation ever recorded in a 10-year-period.

This relationship has proved coherent with the economic theory in all its demonstrations, since its causative nature: the rising demand despite a quite stiff offer definitely has an impact in the increasing rental and market values.

Antoniucci and Marella (2017; 2018) have confirmed the links between migration flows and the variation in real estate market values. Their analysis deals with all 112 Italian provinces, and immigration is linked to changes in housing values both in new constructions and in second-hand houses.

Kalantaryan's research (2013) also proved right in the same Italian scenario. His study has found non-linear coefficients towards the variation of real estate values in proportion to an increase in foreign people. Therefore, aggregate demand determines rising average market values in our Country, too, in accordance with the fundamentals of economic theory.

This scenario appears to be controversial whether we consider a more contained area, hence dismissing massive interpretations of the results. An analysis of 20 Italian cities has been conducted by some researchers of Banca d'Italia (Accetturo et al., 2014) which aimed at proving the impact of migration flows in the real estate market. The results of this research were in line with many others that had been conducted so far, and stated what previously argued: the average cost of houses in every part of the metropolitan area has definitely been lifted up by the social "shock" caused by immigration. Despite that, researchers found that prices in neighborhoods and districts settled by migrants increase in line with the quality of local facilities. Since the usual perspective is that

of a decreasing quality, the presence of foreign communities often tend to reduce housing values in a restricted space.

The Authors also highlighted that the settlement of migrant communities can lead the locals to move away, and this mainly happens since the rising demand for houses from foreign people increases market values and therefore displaces local citizens by making them perceive a worse quality of facilities.

Recent studies on peculiar markets led to exploring extreme cases of massive migration flows in relation to real estate market values. For instance, Castel Volturno in Campania region highlights a substantial concentration of African communities, which led to a reduction of the real estate values and a progressive replacement of the native citizens (Forte et al., 2018).

In regard to the clear relationship between these relevant variables, the Authors stress the difficult correlation between the decline of values and the “shock” caused by migrant infiltrations: it is in fact not clear whether low market values tend to attract low-income population or vice-versa. It is difficult to find the very cause of these phenomena, yet their influence has been empirically proved.

Whether the foreign population overcomes certain levels, the market shows an inevitable decline of some specific values. A fraction of the locals leave the neighborhood: as a result, problems of spatial concentration or even segregation arise.

The case of Castel Volturno brings this phenomenon to extremes, yet it is not uncommon to find many other metropolitan areas along the Italian peninsula which were previously dismissed by locals and occupied by foreigners (Accetturo et al., 2012), both in suburbs and in historic centers (Napoli and Bonafede, 2021; Micelli and Pellegrini, 2017; 2018).

### 3. THE MARKET AND PUBLIC SCENARIOS IN SPATIAL SEGREGATION PROCESSES

The overview of the phenomena is overall clear: wherever foreign people increase, real estate values increase too yet in aggregate dynamics; nevertheless, whether the market shows signs of decline, it most likely happens in the presence of concentrations of new communities. Besides, the common scheme linking location preferences and the housing market, segregation and real estate values.

Upon initial examination, the market records both individual and common preferences in regard to the choice of location sites, and there are several researches that accurately highlight locals’ preferences. In Europe some researchers found some peculiar elements of interest in Holland (Bolt et al., 2008). Dutch people in fact have proved themselves fine in regard to the coexistence with Western minorities as long as they are confined to

small groups. Natives consider themselves 87% satisfied whether minorities are restricted to 10% of the entire population. This percentage share progressively decreases in accordance with the increase of foreign people: if foreigners reach up to 50% of the total population, Dutch who declare themselves as “satisfied” plunges to 48%. Besides, only 13,6% of native Dutch are willing to move away from places where small minorities have settled, whether 30% of them are looking for a new place to live when minorities reach up to 50% of the total citizens.

The study of Banca d’Italia – which was ironically named “*Don’t stand so close to me*” – likewise confirms these trends. The Authors rework the World Value Survey results (Accetturo et al., 2012) and highlight both Italian and European opinions on coexistence with other ethnic groups and/or religious minorities. In the USA, less than 4% of the people claim to be intolerant towards coexistence, whether in Europe this share rises up to 11%, and in Italy up to 12%. Likewise, 2% of the citizens in the USA do not feel comfortable living close to people of other religious beliefs, whereas this percentage grows to 10% in Europe and up to 11% in Italy. This data in fact explains a lot about people’s individual and collective preferences in the housing field, and the real estate market itself is not neutral to these inclinations. To this extent, if the market is part of the society and not an independent force (Polanyi, 2010), demand and offer mainly operate by leveraging personal principles and social prejudice. In other words, as long as the market is basically a social construct, not only it records collective preferences and inclinations, but it also provides implicit criteria of spatial distribution of minorities.

The so-called “housing discrimination” has been largely discussed by literature, and it also shows clear reflections to the behavior of the market operators. The main researches on this purpose unveil two main discriminatory attitudes (Baldini and Federici, 2011): the establishment of prejudices and the collective ignorance regarding minorities’ cultural behavior.

The former attitude causes discrimination based on the consumer’s favorability, which is also a reflection of their own ideology and culture (Becker, 1957; Yinger, 1986). The discriminator is more willing to lose important sources of income rather than sharing its position with communities considered “hostile”. On the other hand, the lack of information about the “others” economic and social features – perhaps a potential purchaser or a tenant – leads to another kind of discrimination (Phelps, 1972; Aigner and Cain, 1977). It is mainly about an informative deficit, therefore it is not generated by ideology. Adequate information could mitigate or even erase discriminatory behaviors since this aversion is not caused by any firm convictions.

On this purpose it comes necessary to wonder if such positions are generally present or merely concern limited social contexts, perhaps already marked by strong social

[

diversity – as in regard to the USA, where housing discrimination and spatial segregation still constitute a social scourge (Schultz, 2017; Schultz et al., 2018) –. In addition to this we have to understand whether the market actively promotes spatial segregation of foreign communities by recording differentiated preferences in the demand and offer. In this respect, Baldini and Federici's research (2011) inquired about the potential cultural or gender-based discriminations in the Italian housing market. The results of this experimental thesis highlighted a significant rate of discrimination in the real estate market, particularly towards people from the East and Middle-East.

These discriminating attitudes are also applied on a census basis: it is more likely for owners of huge houses, rather than low-income families, to make contact with other people.

All things considered, it is clear that the market is not a neutral construct, nor it limits itself to only detecting collective tendencies and confining individual choices in the shape of segregated districts. As it is part of society trends, it may build up social discrepancies starting from narrow cultural positions, at the risk of partially sacrificing potential economic benefits from the market operators.

Besides this, housing trends also reflect public space preferences, since the social attitudes and cultural inclinations reflected by the market are not isolated, yet they find their roots in a wider urban scenario. The fact that foreign citizens might be cut off from the rest of the community has to deal with public life as well, and not only with commercial relationships concerning private goods. In that sense many researchers noticed a selective act of removal from the public scene of foreign communities (Balbo, 2016) as if they are not part of the population, whether not from a working point of view.

Nowadays the market operates in ways that are often in line with public politics that aim – explicitly or even implicitly – at excluding foreigners from the native population, so much so that they might push themselves to the edge of illegal acts (Lascoumes and Le Galès, 2011; De Biase et al., 2019).

To sum up, housing markets, collective behaviors and public politics can definitely converge on a massive device of spatial planning that both isolates foreign communities into precise areas and prevents them from any form of appropriation of public space (Brighenti, 2010). In that sense, segregation reunites in a huge, coherent plan cultural constructs, commercial practices and public politics.

#### **4. WHICH CITIES FOR WHICH MARKETS: MULTICULTURALISM AND THE SUITABLE CITY**

The sequence leading to spatial relegation of the foreigners does not embody an individual preference. It does not face single choices in a neutral, indifferent

market towards ethnical and cultural differences of its operators. On the contrary, it shows how markets are extremely subjected to social constructs.

Spatial segregation of foreigners and migrants basically feeds on the vicious circle represented by the decrease of real estate values and ownership in presence of non-native communities and the progressive detachment of them from the rest of the population. The reasons for the potential expulsion of them from the market, or even for differentiated treatments, has to be found in the public scene from which foreigners are often excluded or marginalized.

They are constantly asked not to interfere with public life if not for productive reasons only (Balbo, 2016). Whenever they are seen lying on public urban areas, it appears as an attempt to defy and challenge the locals, waking a feeling of hyper-visibility that comes along with the willingness to remove and expel them (Cancellieri and Ostanel, 2015). This is mainly due to the fact that the market tends to feed spatial differentiation by underlining its disruptions. Therefore it is more interesting to trace the general targets of a city and after that, take action in the real estate markets by first planning public politics for a more inclusive environment.

Among the Sustainable Development Goals – global-valid sustainable missions fixed by UNO – there is also a clear reference to the problem of social inequality, that is the tenth goal; the eleventh instead deals with sustainable cities and communities. Similar targets necessarily have to be rooted in a cultural environment in order to make collective choices and practices, such as a suitable regulation of the markets and the establishment of multicultural cities. To that extent, foreigners are gathered in coherent and homogeneous communities, so that the city is precisely organized into independent culture-related areas. This can happen as a consequence of deliberate politics promoted by the local authorities, as in the case of Singapore (Levitt, 2015), that fosters top-down cultural measures aiming at arranging and establishing a certain hierarchy among its different minorities.

This provision of hierarchization may also occur on a commercial plan by making sure that a certain community is capable enough of sticking to the economic criteria submitted by the market: this leads to an inevitable merit-based allocation among the operators (Fincher et al., 2014).

Both of the previous assumptions – top-down provisions and economic mercantile competition – multicultural cities tend to confine the individuals to a precise social affiliation that contributes to reset their traits and qualities.

As a result, this inclination ends up in a “carnivalization” of differences (Ostanel, 2016), where public ostentation and consequently hierarchization of foreign communities play a fundamental role in spatial segregation.

No longer is the foreign excluded from the public scene,

yet he finds himself sticking to a precise determination of his features on which his public role in the city depends. Citizenship is not only restricted to a mere participation in productive life, but it is also characterized by the communities' hierarchical position that has been established so far. The individual is therefore inevitably linked to a community stereotype defined by cultural inclinations or competitive skills on an economical plan. Once again, the foreigner is implicitly allowed to experience a partial form of citizenship, characterized by his status, his place and the perception of him in the city.

A different take on this debate assumes the most suitable city as something that overcomes the social and ethnical boundaries of a multicultural city. In that case, the individual is no longer considered by his belonging to a specific congregation, but rather by his simultaneous participation in several groups – e.g. gender, ethnical or political-based –. As a result, the variety of individual positions is not being erased by mechanically sticking to the status quo of a certain community (Ostanel, 2016). Each group contributes to enriching the variety and originality of the individual, not to sacrificing it. Moreover, justice is not (only) seen as a plain redistributive principle in favor of the poorer, yet as a support to the enhancement of each person's capabilities and inclinations for themselves and their communities (Sen, 2002). In this framework, the real estate market is organized in many aspects that pave the way to an equal and peaceful city (Pessina, 2021) and fosters the untapped potential of some places (Mangialardo and Micelli, 2017; Del Fabbro, 2021).

The most suitable city, though, does not rely on specific features nor is it regulated by law, since it deals with time and space-changing variables. All we can claim is that it may offer a fulfilling and concrete citizenship in all its rights and duties; on that perspective, the "rightest" city take the form of a conceptual frame that embraces the coexistence of different communities and the native within a practical dimension – that is to say no longer detached from the original features that historically connote social life – (Ostanel, 2016). Once again, the most suitable city promotes an urban idea as a potential result of individual identity and a wider sense of community based on collective targets. The main challenge is to pursue "*collective plans for the future*" (De Rossi, 2019) in which cultural and ethnical differences contribute to a new perception of pluralistic wealth: the spatial identity of the Country.

## 5. CONCLUSIONS

As the demographic curve increases, new ethnicities and cultures settle in our cities. For several years, incoming

migratory flows of foreign people compensate for the progressively decreasing natural rate of the native population in different forms and dynamics. This phenomenon comes along with some important consequences on the housing market. Scientific literature underlines many common aspects involving several countries. Aggregate demand supports the overall growth of market values. Nevertheless, in some places high concentration of foreigners leads to a progressive decrease in housing values, therefore forcing the native to move away.

Spatial segregation comes as a consequence of this phenomena, hence has to be critically taken into consideration. The market is not a neutral construct, yet it actively contributes to the spatial segregation of the minorities. The interaction between demand and offer is deeply influenced by social values and judgement, even though they might contradict formal goals and principles.

Markets and cities entertain controversial relations which affect public life, too. In the field of housing markets, the different treatment given to foreign people seems to be confirmed by the restrictions they are subjected to, which often culminate in the expulsion from the public scene. The declared willingness to pursue objectives of sustainability clashes with the acts of segregation fostered by the market and its practices. A drastic reduction of social inequity and the establishment of sustainable cities are required tasks for the pursuit of a wholesome citizenship, linked with the identification in more than one affiliation.

The market and its evidence may be submitted to a critical analysis that underlines the contradictions between exercising power over individuals and minorities, and pursuing institutional tasks. To that extent, market analysis allows us to efficiently interface with multidisciplinary sources of knowledge.

Future research might make interesting comparisons among markets that will not necessarily imply spatial segregation. Social constructs that tend to determine concentrations of foreign communities might be revised in a multidisciplinary plan in order to create more efficient intercultural poles, not only across the metropolitan areas but also within fragile suburban lands where market conditions shall offer innovative solutions to regenerate communities (De Rossi, 2019; Giuffrida et al., 2021).

On the whole, a critical debate on the interactions between markets and intercultural cities can be useful to weave a web of unprecedented relationships which might find confirmation in other fields of human application and research, for a newly rich, multidisciplinary interpretation of urban space and phenomena.

\* Ezio Micelli, Department of Architecture and Arts, Università Iuav di Venezia, Dorsoduro 2206, 30123 Venezia, Italy  
e mail: micelli@iuav.it

## Bibliography

- ACCETTURO A., MANARESI F., MOCETTI S., OLIVIERI E., *Don't stand so close to me: The urban impact of immigration*, Temi di discussione Banca d'Italia Working papers, no. 866, April, 2012.
- AIGNER D.J., CAIN G.G., *Statistical theories of discrimination in labor markets*, Industrial and Labor Relations Review, No. 30, Issue 2, 1977, pp. 175-187.
- ANTONIUCCI V., DE PAOLA, FORTE F., *Immigration and the housing market: The case of Castel Volturno, in Campania Region, Italy*, Sustainability, Vol. 10, Issue 2, article No. 43, January, 2018.
- ANTONIUCCI V., MARELLA G., *Immigrants and the city: The relevance of immigration on housing price gradient*, Buildings, Vol. 7, Issue 4, No. 91, 2017.
- ANTONIUCCI V., MARELLA G., *Housing price gradient and immigrant population: Data from the Italian real estate market*, Data in brief, Vol. 16, February, 2018, pp. 794-798.
- BALBO M. (a cura di), *Migrazioni e piccoli comuni*, Angeli, Milano, 2015.
- BALBO M., "Contemporary Urban Space and the Intercultural City", in Marconi G., Ostanel E. (eds.) *The Intercultural City*, Tauris, London-New York, 2016.
- BALDINI M., FEDERICI M., *Ethnic discrimination in the Italian rental housing market*, Journal of Housing Economics, Vol. 20, 2011, No.1, pp. 1-14.
- BECKER G., *The Economics of Discrimination*, University of Chicago Press, Chicago, 1957.
- BRIGHTEN A., *The publicness of public space. On the public domain*, Quaderni del dipartimento di sociologia e ricerca sociale, No. 49, March, Università di Trento, Trento, 2010.
- BOLT G., VAN KEMPEN R., VAN HAM M., *Minority Ethnic Groups in the Dutch Housing Market: Spatial Segregation, Relocation Dynamics and Housing Policy*, Urban Studies, Vol. 45, No. 7, 2008, pp. 1359-1384.
- CANCELLIERI A., OSTANEL E., *The struggle for public space: The hypervisibility of migrants in the Italian urban landscape*, City, vol. 19, n. 4, 2015, pp. 409-509.
- CORRADI A., "Migranti per forza o per scelta nelle aree appenniniche. L'accoglienza e l'inserimento socio-economico", in Membretti A., Kofler I., Viazzo P.P., *Per forza o per scelta. L'immigrazione straniera nelle Alpi e negli Appennini*, Aracne, Roma, 2017, pp. 45-56.
- DE BIASE C., DE PAOLA P., FORTE F., *Informal settlements: The potential of regularization for sustainable planning. The case of Giugliano, in the metropolitan city of Naples*, Smart Innovation, Systems and Technologies, Vol. 100, 2019, pp. 264-271.
- DE ROSSI A., "Introduzione. Per una nuova rappresentazione del paese Italia", in De Rossi A. (A cura di), *Riabitare l'Italia. Le aree interne tra abbandoni e riconquiste*, Donzelli, Roma, 2019.
- DEL FABBRO M., "Percorsi possibili per attingere al potenziale inespresso dei luoghi", in Coppola A. Del Fabbro M., Lanzani A., Pessina G., Zanfi F. (a cura di), *Ricomporre i divari. Politiche e progetti territoriali contro le diseguaglianze e per la transizione ecologica*, Il Mulino, Bologna, 2021, pp. 41-46.
- FINCHER R., IVESON K., LEITNER H., PRESTON V., *Planning in the multicultural city: Celebrating diversity or reinforcing difference?*, Progress in Planning, n. 92, 2014, pp. 1-55.
- GIUFFRIDA S., NAPOLI G., STRIGAI A., TROVATO M.R., "Houses for one euro" and the territory. Some estimation issues for the "geographic debt" reduction, Smart Innovation, Systems and Technologies, Vol. 178, SIST, 2021, pp. 1043-1052.
- GONZALEZ A., LARRIMORE J., MERRY E., ROBLES B., SCHUETZ J., TRANFAGLIA A., *Are central cities poor and non-white?*, Journal of Housing Economics, Vol. 40, 2018, pp. 83-94.
- GONZALEZ L., ORTEGA F., *Immigration and Housing Booms: Evidence from Spain*, Journal of Regional Science, Vol. 53, Issue 1, 2013, pp. 37-59.
- HEALEY P., *Collaborative planning*, Macmillan, London, 1997.
- ISTAT, *Indicatori demografici 2019*, Statistiche Report, Roma, 2020 (scaricabile dal sito internet: [https://www.istat.it/it/files//2020/02/Indicatori-demografici\\_2019.pdf](https://www.istat.it/it/files//2020/02/Indicatori-demografici_2019.pdf), consultato online il 21 febbraio 2021).
- KALANTARYAN S., *Housing Market Responses to Immigration; Evidence from Italy*, European University Institute Robert Schuman Centre for Advanced Studies - EUI Working Paper RSCAS 2013/83, EUI, Badia Fiesolana, 2013.
- LASCOUMES P., LE GALÈS P., *Sociologie de l'action publique*, Armand Colin, Paris, 2011.
- LEVITT P., *Artifacts and Allegiances: How Museums Put the Nation and the World on Display*, University of California Press, Berkeley, 2015.
- MANGIARLARO A., MICELLI E., "New Bottom-Up Approaches to Enhance Public Real/Estate Property" in: Stanghellini S., Morano P., Bottero M., Oppio A., *Appraisal: From Theory to Practice. Green Energy and Technology*, Springer, Cham, 2017.
- MICELLI E., PELLEGRINI P., *Vuoto al centro. Impiego e abbandono del patrimonio dei centri antichi italiani*, Territorio, n. 82, 2017, pp. 157-168.
- MICELLI E., PELLEGRINI P., *Wasting heritage. The slow abandonment of the Italian Historic Centers*, Journal of Cultural Heritage, n. 31, 2018, pp. 180-188.
- NAPOLI G., BONAFEDE G., *The urban rent in the multicultural city: retail shops, migrants and urban decline in the historic centre of Palermo*, Valori e Valutazioni, n. 27, 2020, pp. 67-76.
- OSTANEL E., "Conclusion: Toward a Just Intercultural City Space", in Marconi G., Ostanel E. (a cura di), *The Intercultural City*, Tauris, London-New York, 2016.
- PESSINA G., "Introduzione. Politiche, strumenti e soggetti per patrimoni abitativi più equi ed ecologici", in Coppola

A. Del Fabbro M., Lanzani A., Pessina G., Zanfi F. (a cura di), *Ricomporre i divari. Politiche e progetti territoriali contro le diseguaglianze e per la transizione ecologica*, Il Mulino, Bologna, 2021, pp. 129-134.

POLANYI K., *La grande trasformazione. Le origini economiche e politiche della nostra epoca*, Einaudi, Torino, 2010.

PHELPS E., *The statistical theory of racism and sexism*, The American Economic Review, n. 62 (4), 1972, pp. 659-661.

SAIZ A., *Immigration and Housing Rents in American*

*Cities*, Journal of Urban Economics, Volume 61, Issue 2, 2007, pp. 345-371.

SCHUETZ J., *Metro areas are still racially segregated*, Brookings (scaricabile dal sito internet: <https://www.brookings.edu/blog/the-avenue/2017/12/08/metro-areas-are-still-racially-segregated/>, consultato online il 17 febbraio 2021).

SEN A., *Globalizzazione e libertà*, Mondadori, Milano, 2002.

YINGER J., *Measuring racial discrimination with fair housing audits: caught in the Act*, The American Economic Review, n. 76, issue 5, 1986, pp. 881-893.

# La città interculturale: dinamiche immobiliari, migratorie e sociali

Ezio Micelli\*

*parole chiave:* mercato immobiliare, città interculturale, segregazione spaziale

## Abstract

*Nuove etnie e nuove culture abitano le nostre città: da anni il flusso di persone straniere compensa il decrescente saldo naturale e l'invecchiamento della popolazione.*

*Ciò non è senza conseguenze sul mercato immobiliare e la letteratura scientifica mette in luce fenomeni comuni a molti paesi. La segregazione spaziale effetto di*

*dinamiche di mercato va considerata criticamente: quest'ultimo non è dispositivo neutrale, ma concorre attivamente alla segregazione spaziale delle comunità. Per intervenire sulle dinamiche mercantili non è possibile limitarsi a semplici correttivi tecnici, ma diventa cruciale elaborare una visione coerente della città interculturale.*

## 1. INTRODUZIONE. LA COESISTENZA IN UNO SPAZIO CONDIVISO

Più culture, più etnie, più fedi religiose abitano le nostre città. Fenomeni insediativi di altre popolazioni, già noti in altri paesi da tempo impegnati sul fronte della trasformazione interculturale, hanno luogo in molte nostre aree urbane e metropolitane.

I fondamentali demografici sono alla base di un cambiamento difficilmente reversibile. La bassa natalità ha determinato negli anni un decrescente saldo naturale con l'effetto di giungere negli anni recenti, anche senza considerare l'effetto drammatico della pandemia ancora in corso,

a un saldo negativo di dimensioni importanti. Una città di medie dimensioni scompare, ogni anno, per effetto del calo delle nascite e dell'invecchiamento della popolazione (ISTAT, 2020).

Il saldo naturale è stato per anni ampiamente compensato dall'arrivo di persone di altre nazionalità. Il dato è stato particolarmente importante fino alla fine del primo decennio del secolo. Tuttavia, anche dopo la crisi del 2008-2012, l'arrivo di persone straniere ha compensato la flessione del saldo naturale. Le migrazioni hanno riguardato specifiche aree del Paese. L'asse della pianura Padana, da Torino a Venezia, la via Emilia e, in generale,



tutte le aree metropolitane del Paese si sono distinte per il tasso di crescita della popolazione straniera (Antonucci e Marella, 2017), anche se fenomeni di ripopolamento guidati da popolazioni straniere hanno riguardato anche alcune aree interne e centri minori (Balbo, 2015; Corradi, 2017).

Le trasformazioni demografiche incidono sulla organizzazione delle città e sui loro mercati immobiliari. Questi ultimi risentono della domanda emergente e si riorganizzano in segmenti dai caratteri originali. La questione può essere compresa risolvendo tre quesiti.

Il primo riguarda il modo in cui i mercati reagiscono alla crescente presenza di popolazione straniera considerando il caso italiano nella sua eventuale specificità. Il secondo – più problematico e più generale – riguarda la natura del mercato immobiliare e le sue tendenze. Il mercato è semplice registro di fenomeni e di preferenze collettive? Oppure, lungi dall'essere guidato da meccanismi invisibili e impersonali, concorre a determinare meccanismi di differenziazione e segregazione spaziale?

Il terzo può essere così formulato: quali possono essere i principi su cui fondare un concreto progetto di città interculturale? Se il mercato non è uno spazio autonomo e indifferente rispetto alla più ampia scena urbana, allora per intervenire su di esso non è possibile limitarsi a semplici correttivi tecnici, ma diventa cruciale elaborare una visione coerente della città interculturale. Ogni politica, ogni intervento nella città necessita di premesse solide e coerenti su cui fondare la *“coesistenza in uno spazio condiviso”* (Healey, 1997), obiettivo ultimo di ogni pianificazione.

Questa nota affronta i tre quesiti a partire da riferimenti scientifici e culturali che interessano vari ambiti di studi urbani. L'ipotesi di base è la seguente: una ricerca che si interroga sulla natura dei mercati immobiliari urbani può definire il problema solo con uno sguardo più ampio. Limitarsi alla registrazione delle evidenze di mercato senza valutarne criticamente le regole di funzionamento appare operazione di modesto rilievo. A partire da una ricostruzione critica del funzionamento dei mercati, è possibile invece delineare forme di intervento nello spazio pubblico di superiore consapevolezza.

## 2. POPOLAZIONI STRANIERE E MERCATI IMMOBILIARI URBANI: EFFETTI AGGREGATI ED EFFETTI SPAZIALI

Oggetto di diversi studi di carattere economico, la relazione tra immigrazione e mercati immobiliari può essere esaminata rispetto a due distinti piani di indagine. Il primo considera il contributo aggregato al valore degli immobili determinato dall'arrivo di popolazioni straniere che concorre a sostenere la domanda di immobili. Il secondo considera invece l'impatto che le nuove popolazioni hanno sui mercati locali e valuta il contributo al valore rispetto agli ambiti in cui si concentra la popolazione straniera.

Rispetto al primo tema è utile considerare una prospettiva internazionale, poiché il fenomeno non è una prerogativa del nostro Paese ma caratterizza la maggioranza dei paesi europei e nordamericani con i quali condividiamo caratteristiche demografiche, economiche e sociali.

A partire dalla fine del secolo scorso e nella prima decade del nostro secolo molti paesi hanno conosciuto una significativa crescita dei valori di mercato delle abitazioni. In termini reali, il valore delle abitazioni è aumentato del 60% negli Stati Uniti, più del 100% nel Regno Unito e dell'80% in Australia (Gonzalez e Ortega, 2013).

Le ragioni di una simile crescita sono state molteplici. Tra queste: l'abbassamento dei tassi di interesse, la deregolamentazione dei mutui ipotecari, l'aumento dei redditi delle famiglie. A questi fattori, ampiamente sottolineati in letteratura, si unisce la presenza di importanti processi migratori che hanno sostenuto la domanda del segmento residenziale. Sulla base dei dati relativi ai flussi migratori e alla loro intensità in dieci paesi dell'OCSE, Gonzalez e Ortega (2013) evidenziano una correlazione significativa tra la variazione della popolazione straniera e la variazione percentuale dei prezzi.

Con argomenti analoghi, Saiz (2007) ha indagato il rapporto tra fenomeni migratori e valori immobiliari nelle città statunitensi. La domanda a fondamento della sua ricerca è chiara: vi è un impatto della immigrazione sull'economia locale? La risposta è affermativa e ampiamente argomentata anche sotto il profilo quantitativo. La correlazione tra la variazione dei canoni locativi e i flussi migratori è verificata in tutte le serie storiche relative alle aree metropolitane indagate. In presenza di un flusso migratorio pari a una unità percentuale della popolazione residente, i canoni locativi crescono di un pari valore.

L'approfondimento che Gonzalez e Ortega (2013) effettuano rispetto alla Spagna conferma il contributo al valore dei beni immobili determinato dai flussi migratori. Tra il 1998 e il 2008, le province spagnole hanno ricevuto un flusso migratorio pari al 17% della popolazione in età lavorativa, mentre i flussi si sono praticamente annullati tra il 2009 e il 2010 per effetto della crisi economica. Nella prima decade del secolo, i flussi migratori hanno determinato un incremento dei valori medi di mercato e dello stock disponibile almeno della stessa percentuale. Complessivamente i due autori ritengono che i flussi migratori siano responsabili per circa il 25% dell'aumento dei valori medi da rapportare alla più ampia variazione del valore registrata nel decennio.

La relazione ha carattere causale e tutti gli studi riportati sottolineano la coerenza delle risultanze rispetto alla teoria economica. L'aumento della domanda, a fronte di un'offerta debolmente elastica, si traduce in una crescita dei valori di locazione e di mercato.

Antonucci e Marella (2017; 2018) hanno approfondito la relazione tra flussi migratori e variazioni del mercato immobiliare. Nel loro studio sono considerate le centodici province italiane e i flussi migratori sono posti in relazione con le variazioni di valore dei beni immobili, sia

nel mercato delle abitazioni nuove che di quelle usate. La relazione si mostra ancora una volta confermata sulla base dei dati riferiti a tutto il Paese.

Ad analoghe conclusioni giunge anche la ricerca di Kalantaryan (2013), anch'essa estesa a tutta l'Italia. Lo studio determina coefficienti non lineari rispetto alla variazione dei valori dei beni immobili in ragione dell'aumento della popolazione migrante. La domanda aggregata determina dunque un aumento dei valori medi di mercato anche nel Paese, in modo coerente rispetto ai fondamenti della teoria economica.

La situazione appare controversa laddove si consideri una scala territoriale più fine e si lasci alle spalle una lettura aggregata dei fenomeni. Con uno studio su venti città italiane, alcuni ricercatori della Banca d'Italia (Accetturo et al., 2014) hanno verificato gli effetti di un flusso migratorio sul mercato immobiliare. Gli esiti della ricerca, in linea con molte ricerche internazionali sul tema, confermano in primo luogo quanto precedentemente evidenziato: uno shock da immigrazione fa aumentare il prezzo medio degli alloggi in termini aggregati in tutta la città. Tuttavia, i ricercatori rilevano che i quartieri dove si insediano gli stranieri conoscono una variazione dei prezzi delle abitazioni in ragione della qualità dei servizi locali. Poiché la percezione più frequente è di un deterioramento della qualità, alla scala di quartiere la presenza di importanti comunità straniere determina una riduzione dei valori delle abitazioni.

Gli autori evidenziano anche come l'arrivo di comunità straniere può indurre i residenti a trasferirsi in altre zone della città. Ciò può avvenire perché l'aumento della domanda di alloggi da parte degli immigrati aumenta i valori di mercato, spiazzando i residenti costretti a trasferirsi oppure perché i residenti percepiscono una diminuzione della qualità dei servizi e dunque optano per altri quartieri della città.

Recenti studi su mercati particolari hanno permesso di approfondire casi estremi di concentrazione di popolazione migrante, mettendo in luce il nesso con i valori del mercato immobiliare. Il caso di Castel Volturno in Campania evidenzia una importante concentrazione di popolazione africana, con l'effetto di una riduzione dei valori immobiliari e un significativo effetto di sostituzione della popolazione nativa (Forte et al., 2018).

Se la correlazione appare chiara tra le grandezze in gioco, gli autori evidenziano la relazione problematica tra flessione dei valori e shock migratorio: non è chiaro l'innescò causale e dunque se siano valori in calo ad attrarre popolazione a basso reddito oppure sia la presenza della popolazione migrante a determinare una successiva caduta dei valori immobiliari. Il nesso di causalità può essere di difficile individuazione, ma la relazione tra i fenomeni è ampiamente verificata in sede empirica.

Laddove la popolazione straniera superi determinate soglie, il mercato evidenzia un calo dei valori in ambiti spazialmente definiti. Una parte dei residenti lascia il quartiere dando vita a fenomeni di concentrazione spaziale

quando non di vera e propria segregazione. Se il caso di Castel Volturno porta all'estremo la concentrazione di stranieri in aree abbandonate dalla popolazione locale, la concentrazione degli stranieri e la contestuale flessione dei valori immobiliari rappresentano aspetti consolidati anche nelle nostre città (Accetturo et al., 2012) e non riguardano solo le periferie urbane, ma persino centri storici da tempo oggetto di spopolamento (Napoli e Bonafede, 2021; Micelli e Pellegrini, 2017; 2018).

### 3. MERCATO E SCENA PUBBLICA NEI PROCESSI DI SEGREGAZIONE SPAZIALE

La descrizione dei fenomeni è dunque complessivamente chiara: laddove cresce la popolazione straniera, i valori immobiliari aumentano in termini aggregati, ma il mercato evidenzia flessioni negli ambiti in cui massima è la concentrazione delle nuove comunità. Gli studi ripetono, con qualche variazione, un medesimo schema che unisce scelte localizzative e mercato, segregazione e valori immobiliari.

A una prima analisi, il mercato registra le preferenze individuali e collettive riguardo alle preferenze insediative. Sul tema non mancano indagini accurate che evidenziano ciò che i residenti prediligono. In ambito europeo, la ricerca condotta da alcuni ricercatori in Olanda riporta elementi di interesse (Bolt et al., 2008). La popolazione olandese appare soddisfatta della presenza di minoranze occidentali fino a che essa è contenuta. I nativi si dichiarano soddisfatti nella misura dell'87% se la presenza di minoranze si limita al 10% della popolazione totale. La percentuale decresce progressivamente in ragione dell'aumento della popolazione straniera: se la percentuale di quest'ultima sale oltre il 50% della popolazione totale, gli olandesi che si dichiarano soddisfatti della composizione etnica del quartiere si riduce al 48%. Analogamente, la percentuale degli olandesi interessati a una diversa scelta residenziale in presenza di una modesta presenza di minoranze non occidentali è limitata al 13,6%. Sale progressivamente in ragione della presenza delle minoranze fino a raggiungere oltre 30 punti percentuali, laddove la percentuale delle minoranze rispetto alla popolazione totale raggiunge una percentuale superiore al 50%.

In modo analogo, la ricerca promossa da Banca d'Italia – dal titolo ironico quanto esplicito *Don't stand so close to me* – riporta dati che appaiono sulla stessa linea. Tra i dati empirici riportati nello studio, gli autori rielaborano le risultanze del World Value Survey (Accetturo et al., 2012: 28) e mettono in evidenza preferenze italiane ed europee in merito alla coabitazione con altri gruppi etnici e religiosi. Se negli Stati Uniti poco meno del 4% della popolazione dichiara di non voler avere persone di una razza diversa, la percentuale supera l'11% quando il quesito è rivolto a un campione di cittadini europei, per raggiungere il 12% quando a rispondere sono cittadini italiani. Analogamente, se la percentuale di cittadini statunitensi che dichiara di non voler convivere con persone di altra fede re-

ligiosa è contenuta sotto la percentuale 2%, la frazione di europei che si dichiara ostile alla convivenza con persone di un'altra fede sfiora il 10%, mentre tale percentuale per gli italiani intervistati si attesta intorno all'11%.

L'ipotesi che – implicitamente – accompagna queste ricognizioni giustifica la registrazione passiva delle preferenze individuali e collettive della domanda abitativa sulla mera base dell'incontro tra domande e offerta. Una lettura critica del mercato ne rivela gli aspetti per nulla neutrali. Se il mercato è parte della società e non un sistema indipendente da essa (Polanyi, 2010), domanda e offerta operano facendo leva su principi e pregiudizi che non sono impersonali e tengono in conto anche elementi propriamente culturali e sociali. Il mercato, in altri termini, in quanto costruito inserito in una società, non si limita a registrare preferenze collettive, ma è esso stesso strumento grazie a cui avviene la distribuzione spaziale dei diversi gruppi etnici e religiosi.

La letteratura sul tema della discriminazione abitativa è ricca e rivela un solido legame con i concreti comportamenti degli operatori di mercato. Due sono le principali cause di comportamenti discriminatori individuabili nei principali studi sul tema (Baldini e Federici, 2011: 2): la presenza di consolidati pregiudizi e l'ignoranza di informazioni sulle comunità o sui gruppi etnici.

Nel primo caso la discriminazione è basata su preferenze del consumatore, riflesso della propria posizione ideologica e culturale (Becker, 1957; Yinger, 1986). Il soggetto che discrimina preferisce rinunciare a una opportunità di guadagno pur di non avere contatti con membri di comunità con cui si intrattengono rapporti ostili. L'assenza di informazione rispetto alle caratteristiche economiche e sociali della controparte – un potenziale compratore o affittuario – determina invece una discriminazione di natura diversa (Phelps, 1972; Aigner e Cain, 1977). Il deficit è puramente informativo e non ha un presupposto ideologico. Un'adeguata informazione può attenuare o cancellare comportamenti discriminatori perché l'avversione nei confronti di specifici gruppi etnici e religiosi non è fondata ideologicamente.

È lecito chiedersi se simili posizioni riguardino contesti sociali caratterizzati da profonde differenze sociali – come è il caso degli Stati Uniti dove la segregazione spaziale abitativa è ancora un tratto peculiare delle città (Schuetz, 2017; Schuetz et al., 2018) – oppure riguardino anche il nostro Paese. E se dunque il mercato, lungi dal registrare in modo asettico le preferenze della domanda e dell'offerta, promuova attivamente i meccanismi della segregazione spaziale delle comunità straniere.

La ricerca di Baldini e Federici (2011) ha indagato se vi è differenza di trattamento su base etnica o di genere nell'accesso al mercato locativo con riferimento al mercato italiano. I risultati dell'indagine sperimentale condotta via internet hanno evidenziato come nel mercato locativo vi sia un significativo grado di discriminazione, in particolare nei confronti di persone provenienti dal mondo arabo e dai paesi dell'Est Europa. Informazioni addizionali permet-

tono di ridurre l'intensità della discriminazione senza tuttavia giungere a eliminarla.

La discriminazione differenzia anche per censo. La possibilità di ottenere un contatto aumenta al crescere della superficie degli alloggi: la discriminazione opera in particolare nei confronti delle persone a reddito modesto interessate ad alloggi di piccola o media dimensione.

Il mercato dunque non appare neutrale, non si limita a registrare preferenze collettive e restituire nella forma di quartieri segregati l'esito di scelte individuali. Poiché è pienamente integrato nella società, è invece costruttore delle differenze a partire da comportamenti che seguono precise posizioni culturali, anche a costo di sacrificare parte dei benefici economici potenzialmente ritraibili dagli agenti economici.

Il mercato abitativo riflette peraltro scelte che riguardano anche lo spazio pubblico. Le pratiche e i comportamenti che hanno luogo nel mercato, proprio perché radicati in precisi costrutti culturali, non sono isolati, ma trovano conferma nella più ampia scena urbana. Se le popolazioni straniere sono isolate rispetto al resto della comunità, ciò deve riguardare anche le parti pubbliche della città e non solo le relazioni mercantili legate a beni privati. Ricerche in questo senso hanno evidenziato la rimozione dalla scena pubblica delle popolazioni straniere (Balbo, 2016), quasi queste non siano parte della comunità se non nelle forme limitate alla partecipazione della vita lavorativa.

Il mercato opera dunque in forme spesso coerenti con quanto fissato in politiche pubbliche il cui scopo, in forma implicita o esplicita, è quello di porre ai margini comunità considerate estranee ai nativi, fino al punto di spingerle a comportamenti e scelte ai limiti della legalità (Lascombes e Le Galès, 2011; De Biase et al., 2019).

Mercato abitativo, comportamenti collettivi e politiche pubbliche possono dunque convergere verso un'organizzazione spaziale che simultaneamente isola entro precisi ambiti di mercato le comunità straniere e censura le forme di appropriazione dello spazio pubblico da parte della popolazione straniera (Brighenti, 2010). La segregazione appare in questo senso esito di costrutti culturali, pratiche mercantili e politiche pubbliche leggibili entro un unico e coerente disegno.

#### 4. QUALI CITTÀ PER QUALI MERCATI: MULTICULTURALISMO E CITTÀ GIUSTA

La sequenza che conduce alla concentrazione spaziale degli stranieri non rappresenta l'espressione di una preferenza dei singoli. Non si configura come naturale esito di scelte individuali all'interno di un mercato inteso come spazio neutro e indifferente rispetto alle caratteristiche etniche e culturale degli agenti che lo compongono. Al contrario, essa rivela come il mercato sia influenzato da costrutti sociali che ne condizionano le risultanze.

La segregazione spaziale di stranieri e migranti si alimenta del circolo vizioso alimentato dalla riduzione dei valori lo-

cativi e patrimoniali delle abitazioni in presenza di comunità non native e dal progressivo allontanamento di quest'ultima. L'esclusione dal mercato (o il diverso trattamento) degli stranieri riflette un atteggiamento più ampio, rilevabile nella scena pubblica da cui gli stranieri sono esclusi o marginalizzati.

A questi ultimi è chiesto di essere sostanzialmente invisibili, di limitarsi a occupare lo spazio pubblico per il solo trasferimento tra la casa e il lavoro (Balbo, 2016), in una versione dimidiata di cittadinanza legata alla sola funzione produttiva. Laddove comunità straniere si ostinano a occupare la scena pubblica, magari occupando parchi, piazzali o strade in relazione al commercio e ai servizi etnicamente connotati, il gesto è di sfida e merita tutta l'attenzione di una iper-visibilità che porta con sé la richiesta di rimozione ed espulsione (Cancellieri e Ostanel, 2015).

Nelle sue distorsioni, il mercato alimenta e organizza la differenza spaziale. Limitarsi a rilevare il circolo vizioso tra concentrazione straniera e impoverimento patrimoniale rappresenta un obiettivo di ricerca modesto. Più interessante è risalire a quale sia l'idea di città sottesa a obiettivi di carattere generale, per poi eventualmente organizzare politiche pubbliche per una città inclusiva e intervenire, di conseguenza, sul mercato immobiliare.

Tra i *Sustainable Development Goals*, gli obiettivi dello sviluppo sostenibile fissati dalle Nazioni Unite, non manca un riferimento esplicito alla riduzione delle disuguaglianze. Il decimo obiettivo riguarda proprio questo argomento, mentre il successivo mira a città e comunità sostenibili. Simili obiettivi devono trovare un punto di sintesi culturale da cui muovere per organizzare scelte e pratiche collettive, tra cui quelle appunto che regolano i mercati.

Una prima scelta potrebbe condurre alla città multiculturale. Entro una simile prospettiva gli stranieri sono ripartiti in gruppi dalle caratteristiche definite e omogenee. La città si organizza così per parti spazialmente connotate da culture separate e autonome. Ciò può avvenire per effetto di politiche deliberate promosse dalle autorità. Il caso di Singapore (Levitt, 2015) esemplifica politiche culturali *top down* che hanno il compito di organizzare e gerarchizzare le diverse minoranze. Oppure è possibile che la gerarchizzazione avvenga su criteri mercantili, verificando se e come una certa comunità è in grado di aderire ai criteri dell'economia di mercato mostrandosi imprenditoriale, capace di creazione di ricchezza e assegnando dunque, sulla base di criteri competitivi e di mercato, progressivi attestati di stima e riconoscimento (Fincher et al., 2014).

Che sia attraverso scelte dall'alto o attraverso la competizione mercantile, la città multiculturale schiaccia l'individuo sullo sfondo di appartenenze che ne azzerano i tratti di singolarità. Promuove gruppi etnici spazialmente confinati secondo un ordine culturalmente costituito oppure secondo la diversa capacità di aderire alle regole del mercato.

L'esito consiste nella festivalizzazione delle differenze (Ostanel, 2016), nella loro ostensione pubblica che tuttavia ancora riflette meccanismi capaci di gerarchizzare le co-

munità straniere e di segregarle spazialmente. Non vi è più rimozione dalla scena pubblica dello straniero, ma la precisa determinazione di perimetri entro cui quest'ultimo può appropriarsi dello spazio pubblico. La cittadinanza non è ridotta alla semplice partecipazione alla vita produttiva, ma viene arricchita in funzione della posizione gerarchica che la comunità ha acquisito col tempo. Resta tuttavia il nodo di una posizione dell'individuo costantemente allineata allo stereotipo comunitario, definito per via culturale o per capacità competitiva sulla scena economica. Si tratterebbe ancora di una cittadinanza parziale e variamente determinata in funzione dello spazio, fisico e simbolico, che lo straniero occupa nella città.

Una prospettiva diversa assume una città giusta come prospettiva che supera la città multiculturale e le barriere e le gerarchie che essa pone tra nativi e stranieri. Dell'individuo non si trattiene la sua esclusiva appartenenza a uno specifico etnico e religioso. Della persona si trattiene la sua simultanea partecipazione a più gruppi (ad esempio di genere, di etnia, di appartenenza politica). In questo modo la ricchezza e la varietà delle posizioni individuali non è cancellata per effetto di una meccanica adesione ai tratti di una comunità (Ostanel, 2016). Le molteplici appartenenze restituiscono la ricchezza e la molteplicità delle posizioni di ciascun individuo. Esse permettono di ritrovare la singolarità di ogni persona senza sacrificare aspetti della sua originalità.

La giustizia, in questa sede, non è (solo) concepita come semplice principio redistributivo a favore di chi dispone di minori risorse materiali e immateriali, ma come sostegno alla valorizzazione delle diverse capacità che ogni individuo porta con sé e intende promuovere, perché possa vivere come essere umano il quale dando forma alla sua propria vita arricchisce la comunità in cui si inserisce (Sen, 2002). Entro una simile cornice, il mercato abitativo, integrato dall'offerta residenziale pubblica, è organizzato in forme che concorrono a una città giusta nell'ambizione di ricomporre i divari esistenti (Pessina, 2021) e promuovere il potenziale inespresso dei luoghi (Mangialardo e Micelli, 2017; Del Fabbro, 2021).

La città giusta non ha tuttavia caratteri riconoscibili di per sé. Non è definita con precisi riferimenti normativi, poiché si confronta con le condizioni che si offrono nel tempo e nello spazio. Offre una cittadinanza piena nelle forme che concretamente e storicamente gli individui sono in grado di promuovere. In questa prospettiva la città giusta si configura come cornice concettuale, capace di interrogare la convivenza di gruppi e individui nativi e stranieri entro una dimensione pragmatica, mai disgiunta dalle caratteristiche che condizionano storicamente la vita collettiva (Ostanel, 2016: 185).

Ancora, la città giusta promuove una idea di urbanità come possibile sintesi tra identità individuali e un rinnovato senso di comunità, non più ridotto ai pochi tratti semplificativi della classificazione per etnie e religioni, ma arricchito da obiettivi e progetti comuni che si formano nella città e nei suoi spazi e che promuovono nuove iden-

tità dai tratti originali. Che ciò avvenga nelle periferie metropolitane oppure in luoghi apparentemente periferici come nel caso delle aree montane, la sfida consiste in rinnovati “*progetti collettivi di futuro*” (De Rossi, 2019) entro cui le diversità culturali ed etniche concorrono a una nuova ricchezza plurale delle identità territoriali del Paese.

## 5. CONCLUSIONI

Con un rilievo demografico crescente, nuove etnie e nuove culture abitano le nostre città. Seppur con intensità variabile, da diversi anni il flusso di persone straniere compensa un decrescente saldo naturale e l'invecchiamento della popolazione. Ciò non è senza conseguenze sul mercato immobiliare. La letteratura scientifica mette in luce fenomeni comuni a molti paesi. La domanda aggregata sostiene la crescita complessiva dei valori di mercato. Puntualmente, tuttavia, elevate concentrazioni di stranieri portano a una flessione dei valori locativi e patrimoniali in determinati luoghi, con l'esito di promuovere la migrazione di nativi dai luoghi della concentrazione straniera.

La segregazione spaziale effetto di simili dinamiche va considerata con atteggiamento critico. Il mercato non è dispositivo neutrale, ma concorre attivamente alla segregazione spaziale delle comunità. L'interazione tra domanda e offerta avviene in modo condizionato ai valori e ai giudizi di una società, anche in contraddizione con obiettivi e principi dichiarati formalmente.

Mercato e città intrattengono dunque un rapporto controverso i cui tratti sono riconoscibili anche nella relazione con lo spazio pubblico. Il diverso trattamento dello straniero nei confronti del mercato abitativo trova conferma nella limitazione delle forme d'uso dello spazio pubblico, nella sua rimozione dalla scena pubblica.

La dichiarata volontà di perseguire gli obiettivi della sostenibilità si scontra con la segregazione promossa anche attraverso il mercato e le sue pratiche. La riduzione delle disuguaglianze e la sostenibilità delle città e delle comunità impone il perseguimento di una piena cittadinanza, legata al riconoscimento non di una sola appartenenza, sia essa religiosa o etnica, ma a più appartenenze che arricchiscono e qualificano l'individuo nel perseguimento dei suoi obiettivi.

Il mercato e le sue evidenze possono essere oggetto di una lettura critica che mette in luce poteri esercitati su individui e gruppi in contraddizione con obiettivi ribaditi e sostenuti dalle istituzioni. In questo senso, l'analisi dei valori e delle tendenze del mercato permette connessioni inedite con altri saperi per percorsi multidisciplinari dagli esiti di grande interesse.

Ricerche future potranno comparare mercati in grado di funzionare senza necessariamente generare segregazione spaziale. Potranno considerare rapporti inediti con i costrutti sociali che determinano (o meno) concentrazioni spaziali di comunità straniera. Potranno esplorare, entro una prospettiva multidisciplinare, le condizioni di raggiungimento di città e territori interculturali, non solo nelle aree metropolitane, ma anche nelle aree più fragili dove le condizioni di mercato potrebbero assicurare soluzioni originali a comunità in grado di rigenerarsi (De Rossi, 2019; Giuffrida et al., 2021).

Più in generale, la riflessione critica sulla natura dei mercati rispetto alla città interculturale, può rivelarsi utile a metodologie capaci di rivelare relazioni inedite tra i mercati stessi e i valori che ne condizionano il funzionamento. Le relazioni complesse che la letteratura mette in luce in questo ambito potrebbero trovare conferme anche in altre aree di ricerca con esiti di rilievo e letture ricche e multidisciplinari dei fenomeni urbani.

\* **Ezio Micelli**, Dipartimento di Culture del Progetto, Università Iuav di Venezia, Dorsoduro 2206, 30123 Venezia, Italia  
e mail: micelli@iuav.it

## Bibliografia

ACCETTURO A., MANARESI F., MOCETTI S., OLIVIERI E., *Don't stand so close to me: The urban impact of immigration*, Temi di discussione Banca d'Italia Working papers, no. 866, April, 2012.

AIGNER D.J., CAIN G.G., *Statistical theories of discrimination in labor markets*, Industrial and Labor Relations Review, No. 30, Issue 2, 1977, pp. 175-187.

ANTONIUCCI V., DE PAOLA, FORTE F., *Immigration and the housing market: The case of Castel Volturno, in Campania Region, Italy*, Sustainability, Vol. 10, Issue 2, article No. 43, January, 2018.

ANTONIUCCI V., MARELLA G., *Immigrants and the city: The*

*relevance of immigration on housing price gradient*, Buildings, Vol. 7, Issue 4, No. 91, 2017.

ANTONIUCCI V., MARELLA G., *Housing price gradient and immigrant population: Data from the Italian real estate market*, Data in brief, Vol. 16, February, 2018, pp. 794-798.

BALBO M. (a cura di), *Migrazioni e piccoli comuni*, Angeli, Milano, 2015.

BALBO M., “Contemporary Urban Space and the Intercultural City”, in Marconi G., Ostanel E. (eds.) *The Intercultural City*, Tauris, London-New York, 2016.

BALDINI M., FEDERICI M., *Ethnic discrimination in the Italian rental housing market*, Journal of Housing Economics, Vol. 20, 2011, No.1, pp. 1-14.

- BECKER G., *The Economics of Discrimination*, University of Chicago Press, Chicago, 1957.
- BRIGHTENTI A., *The publicness of public space. On the public domain*, Quaderni del dipartimento di sociologia e ricerca sociale, No. 49, March, Università di Trento, Trento, 2010.
- BOLT G., VAN KEMPEN R., VAN HAM M., *Minority Ethnic Groups in the Dutch Housing Market: Spatial Segregation, Relocation Dynamics and Housing Policy*, Urban Studies, Vol. 45, No. 7, 2008, pp. 1359-1384.
- CANCELLIERI A., OSTANEL E., *The struggle for public space: The hypervisibility of migrants in the Italian urban landscape*, City, vol. 19, n. 4, 2015, pp. 409-509.
- CORRADI A., "Migranti per forza o per scelta nelle aree appenniniche. L'accoglienza e l'inserimento socio-economico", in Membretti A., Kofler I., Viazzo P.P., *Per forza o per scelta. L'immigrazione straniera nelle Alpi e negli Appennini*, Aracne, Roma, 2017, pp. 45-56.
- DE BIASE C., DE PAOLA P., FORTE F., *Informal settlements: The potential of regularization for sustainable planning. The case of Giugliano, in the metropolitan city of Naples*, Smart Innovation, Systems and Technologies, Vol. 100, 2019, pp. 264-271.
- DE ROSSI A., "Introduzione. Per una nuova rappresentazione del paese Italia", in De Rossi A. (A cura di), *Riabitare l'Italia. Le aree interne tra abbandoni e riconquiste*, Donzelli, Roma, 2019.
- DEL FABBRO M., "Percorsi possibili per attingere al potenziale inespresso dei luoghi", in Coppola A. Del Fabbro M., Lanzani A., Pessina G., Zanfi F. (a cura di), *Ricomporre i divari. Politiche e progetti territoriali contro le diseguaglianze e per la transizione ecologica*, Il Mulino, Bologna, 2021, pp. 41-46.
- FINCHER R., IVESON K., LEITNER H., PRESTON V., *Planning in the multicultural city: Celebrating diversity or reinforcing difference?*, Progress in Planning, n. 92, 2014, pp. 1-55.
- GIUFFRIDA S., NAPOLI G., STRIGAI A., TROVATO M.R., "Houses for one euro" and the territory. Some estimation issues for the "geographic debt" reduction, Smart Innovation, Systems and Technologies, Vol. 178, SIST, 2021, pp. 1043-1052.
- GONZALEZ A., LARRIMORE J., MERRY E., ROBLES B., SCHUETZ J., TRANFAGLIA A., *Are central cities poor and non-white?*, Journal of Housing Economics, Vol. 40, 2018, pp. 83-94.
- GONZALEZ L., ORTEGA F., *Immigration and Housing Booms: Evidence from Spain*, Journal of Regional Science, Vol. 53, Issue 1, 2013, pp. 37-59.
- HEALEY P., *Collaborative planning*, Macmillan, London, 1997.
- ISTAT, *Indicatori demografici 2019*, Statistiche Report, Roma, 2020 (scaricabile dal sito internet: [https://www.istat.it/it/files//2020/02/Indicatori-demografici\\_2019.pdf](https://www.istat.it/it/files//2020/02/Indicatori-demografici_2019.pdf), consultato online il 21 febbraio 2021).
- KALANTARYAN S., *Housing Market Responses to Immigration; Evidence from Italy*, European University Institute Robert Schuman Centre for Advanced Studies - EUI Working Paper RSCAS 2013/83, EUI, Badia Fiesolana, 2013.
- LASCOURMES P., LE GALÈS P., *Sociologie de l'action publique*, Armand Colin, Paris, 2011.
- LEVITT P., *Artifacts and Allegiances: How Museums Put the Nation and the World on Display*, University of California Press, Berkeley, 2015.
- MANGIARLARO A., MICELLI E., "New Bottom-Up Approaches to Enhance Public Real/Estate Property" in: Stanghellini S., Morano P., Bottero M., Oppio A., *Appraisal: From Theory to Practice. Green Energy and Technology*, Springer, Cham, 2017.
- MICELLI E., PELLEGRINI P., *Vuoto al centro. Impiego e abbandono del patrimonio dei centri antichi italiani*, Territorio, n. 82, 2017, pp. 157-168.
- MICELLI E., PELLEGRINI P., *Wasting heritage. The slow abandonment of the Italian Historic Centers*, Journal of Cultural Heritage, n. 31, 2018, pp. 180-188.
- NAPOLI G., BONAFEDE G., *The urban rent in the multicultural city: retail shops, migrants and urban decline in the historic centre of Palermo*, Valori e Valutazioni, n. 27, 2020, pp. 67-76.
- OSTANEL E., "Conclusion: Toward a Just Intercultural City Space", in Marconi G., Ostanel E. (a cura di), *The Intercultural City*, Tauris, London-New York, 2016.
- PESSINA G., "Introduzione. Politiche, strumenti e soggetti per patrimoni abitativi più equi ed ecologici", in Coppola A. Del Fabbro M., Lanzani A., Pessina G., Zanfi F. (a cura di), *Ricomporre i divari. Politiche e progetti territoriali contro le diseguaglianze e per la transizione ecologica*, Il Mulino, Bologna, 2021, pp. 129-134.
- POLANYI K., *La grande trasformazione. Le origini economiche e politiche della nostra epoca*, Einaudi, Torino, 2010.
- PHELPS E., *The statistical theory of racism and sexism*, The American Economic Review, n. 62 (4), 1972, pp. 659-661.
- SAIZ A., *Immigration and Housing Rents in American Cities*, Journal of Urban Economics, Volume 61, Issue 2, 2007, pp. 345-371.
- SCHUETZ J., *Metro areas are still racially segregated*, Brookings (scaricabile dal sito internet: <https://www.brookings.edu/blog/the-avenue/2017/12/08/metro-areas-are-still-racially-segregated/>, consultato online il 17 febbraio 2021).
- SEN A., *Globalizzazione e libertà*, Mondadori, Milano, 2002.
- YINGER J., *Measuring racial discrimination with fair housing audits: caught in the Act*, The American Economic Review, n. 76, issue 5, 1986, pp. 881-893.