



# GEOGRAFIE DEL TURISMO A PALERMO

## UN MONOPOLIO TERRITORIALE

*Federico Prestileo*

Università di Milano Bicocca  
prefede91@gmail.com

**ABSTRACT.** This article aims to reconstruct the modifications happened in the context of the city of Palermo in terms of economical and social variables. It tries to reconstruct the principal steps of urbanistic planification that made the city a popular destination in the tourist market. It also analyses, through data and observations conducted in the years prior to the pandemic crisis, how some parts of Palermo have changed over time. Specifically, those are the parts of the city that have been subjected to an adaptation to those styles and modes of consumption required for a city to really be highly attractive.

**KEYWORDS:** Palermo, planification, economical activities, real estate market, *touristification*

A Palermo si può vivere solo di turismo. Questa frase, scelta per iniziare il presente articolo, viene spesso pronunciata dimenticando di porre una domanda cui cercherò di dare una risposta nelle prossime pagine: a quali condizioni? Se infatti è fuori da ogni ragionevole dubbio che dal 2015, anno del riconoscimento

da parte dell'UNESCO del centro storico di Palermo come patrimonio mondiale dell'umanità, la città stesse vivendo un'impennata nell'interesse del mercato turistico<sup>1</sup> in un contesto pre-COVID, allo stesso tempo è difficile non accorgersi di come sia sempre più difficile non imbattersi in alcuni effetti collaterali. In primo

<sup>1</sup> Rapporto annuale Ufficio Statistico del Comune di Palermo, 2019.

luogo, è immediato il riferimento al carico antropico che la città, ed in particolare i quattro mandamenti che compongono il suo centro<sup>2</sup>, hanno dovuto sopportare in questi anni in termini di presenze e arrivi in città di turisti, con numeri in costante crescita e che hanno toccato il loro apice nel 2018 con circa settecentomila arrivi e più di un milione e mezzo di presenze solo all'interno dell'area comunale<sup>3</sup>. Quell'anno infatti Palermo è stata uno dei centri nevralgici del mercato turistico dell'area del Mediterraneo, con la sua nomina a Capitale Italiana della Cultura e l'arrivo in città della Biennale Nomade di Arte Contemporanea Manifesta12, che hanno di fatto allargato gli orizzonti del suo panorama turistico, coinvolgendo non più soltanto quei viaggiatori affascinati dalle bellezze storiche, architettoniche e naturalistiche della città, ma anche quelli più attratti da un turismo culturale e legato alla presenza di eventi specifici. È proprio tra i due anni citati che una grande trasformazione avviene all'interno del tessuto economico palermitano: per venire incontro alle esigenze dei nuovi e sempre maggiori turisti, il settore dell'accoglienza muta rapidamente la sua forma, travolgendo il settore alberghiero tradizionale che si vede soppiantare dal crescente numero di nuove strutture ricettive e dalle nuove piattaforme di *home sharing* che cambiano del tutto il rapporto tra il turista e la città che li ospita. Se infatti il numero di strutture e posti letto nelle strutture alberghiere classiche rimane costante tra il 2015 e il 2018, quello relativo a strutture non tradizionali raddoppia per entrambe le diciture<sup>4</sup>, con piattaforme come Airbnb che nel frattempo espandono il loro raggio d'azione raddoppiando nello stesso periodo gli annunci attivi sul territorio palermitano<sup>5</sup>.

Detto questo però appare necessario tornare indietro per comprendere come la

città sia arrivata a questo punto attraverso una ricostruzione delle politiche urbane che hanno coinvolto il centro palermitano; di come quest'ultimo sia stato trascurato seguendo una via siciliana alla teoria dei vetri rotti introdotta negli anni Ottanta da Kelling e Wilson<sup>6</sup>; e di come sia stato poi rilanciato attraverso operazioni di rigenerazione urbana (Annunziata 2007), di privatizzazione dello spazio pubblico e di edifici storici (Cannarozzo 2006; Picone, Schilleci 2013) e di quella che può essere definita come una gentrificazione a macchia di leopardo (Aalbers 2019; Lees *et al.* 2016). Per farlo, l'articolo si compone di due parti ben distinte e dalle metodologie differenti che hanno però la funzione di analizzare diversi aspetti e momenti della città di Palermo. Nella prima parte è infatti possibile ritrovare una panoramica che tende a ripercorrere i passi più importanti compiuti dalle amministrazioni comunali e da vari altri attori a cavallo del XX secolo sul versante della ricostruzione prima ed espansione poi della città lungo le principali direttrici Nord e Sud. Inoltre, sempre all'interno del primo paragrafo, si cerca di osservare non solo gli effetti spaziali del cosiddetto Sacco di Palermo, ma anche quelli sociodemografici, uno dei quali è sicuramente quello dello spopolamento del centro storico, fino ad arrivare agli inizi degli anni Dieci del Duemila, con la sempre più viva *partnership* tra pubblico e privato per quel che riguarda la gestione dello spazio pubblico largamente inteso. La seconda parte dell'articolo vira poi decisamente sull'analisi dei dati raccolti negli anni recenti da chi scrive in materia di mercato immobiliare e di attività economiche. Nello studiare una città non ancora coinvolta dalla pandemia e che era in procinto di vivere un fenomeno come quello della *touristification*, risulta infatti necessario comprendere quali sono gli andamenti e le caratteristiche di questi

<sup>2</sup> Monte di Pietà, Castellammare; Albergheria, Tribunali.

<sup>3</sup> Fonte Ufficio Statistico del Comune di Palermo. Per le definizioni di 'presenze' e 'arrivi' si faccia riferimento al glossario ISTAT consultabile al sito <https://www.istat.it/it/files//2011/12/glossario1.pdf>.

<sup>4</sup> Dati dell'Ufficio Statistico del Comune di Palermo.

<sup>5</sup> Elaborazione personale su dati [insideairbnb.com](https://www.airbnb.com)

<sup>6</sup> <https://www.theatlantic.com/magazine/archive/1982/03/broken-windows/304465/>.

due fondamentali aspetti dell'economia di una città per comprendere appieno come e se si stessero modificando in maniera tale da risultare più appetibile all'interno dell'industria turistica.

### 1. BEING NEGLECTED E SPRAWL URBANO A PALERMO

Per iniziare a discutere delle attuali trasformazioni economiche e sociali che stanno avendo luogo a Palermo bisogna quindi, a parere di chi scrive, partire da una ricostruzione storica delle politiche di pianificazione urbana che hanno coinvolto l'intera città. In particolar modo infatti, per comprendere come la città stia diventando o fosse già diventata una meta ambita all'interno del turismo pre-Covid vanno esplicitati i momenti che hanno segnato fortemente non solo l'espansione spaziale avvenuta nel corso del Novecento (Cannarozzo 2000), ma anche le conseguenze che tale crescita ha avuto all'interno del centro storico della città, rendendolo di fatto un luogo ricco di contraddizioni ma allo stesso tempo con una popolazione ridotta rispetto alle sue capacità.

Una prima ed iniziale divisione temporale dell'evoluzione urbanistica cittadina dell'ultimo secolo può essere fatta cercando di completare il quadro fatto da Bonafede e Napoli (2015) che, per quanto completo, non considera la fine del XIX secolo, a mio parere quanto mai importante per la comprensione delle attuali condizioni del centro storico. È infatti sul finire dell'Ottocento che Palermo, una volta conclusa l'Unità d'Italia, decide di dotarsi di un piano regolatore generale, il secondo nel neonato regno dopo quello di Firenze, commissionato e approvato dal Comune in base al progetto redatto dall'ingegnere Felice Giarrusso. Il piano, che prendeva spunto dai cosiddetti Piani Economico e Grandioso approvati in parte nel 1866 tramite il Piano di Risanamento ed Ampliamento, prevedeva la creazione di quattro nuovi assi viari di grandi dimensioni – sia in lunghezza che in ampiezza – che avrebbero dovuto essere perpendicolari ai due già esistenti, dividendo così il centro città in sedici nuovi ri-

oni formati dalle porzioni dei preesistenti quattro mandamenti. Di questi nuovi assi viari furono però completati a seguito di un ridimensionamento dei finanziamenti solo le attuali via Roma e parte di via Mongitore: quest'opera di taglio del centro storico, chiaro esempio di pianificazione in stile umbertino, riprende contestualmente i piani di riqualificazione attuati da Haussmann a Parigi durante la prima metà dell'Ottocento e finirà per segnare profondamente il volto del centro storico. Il piano di Giarrusso prevedeva infatti l'espulsione e la risistemazione della popolazione dei quartieri centrali nelle nuove zone di edilizia popolare che seguendo il piano stesso vennero eretti a Sud lungo la linea costiera ma anche e soprattutto a Nord-Ovest lungo l'asse di via Libertà. A questo primo momento di trasferimento dei residenti non corrisposero delle azioni politiche volte ad impedire l'abbandono delle zone centrali della città, ma al contrario «poiché era stata prorogata la validità del piano Giarrusso fino al 1941 ma mancavano i fondi per l'opera di risanamento, i proprietari degli edifici del centro storico, per paura degli espropri, non investirono sul mantenimento della zona» (De Spuches *et al.* 2002). È in questo contesto di progressivo abbandono del centro storico che prende il via l'espansione di alcuni quartieri popolari che avevano già preso vita negli anni precedenti ma che adesso rappresentavano anche la risposta alla questione abitativa data dalle sempre più numerose famiglie che lasciano il centro storico. Il periodo successivo alla Prima guerra mondiale vide la fine dei lavori del taglio della via Roma, unica delle nuove grandi arterie previste dal piano Giarrusso ad essere completata, che attraverso il suo stile umbertino ed il suo percorso retto cercò di creare un'apertura nel centro storico come espressamente richiesto dal vecchio progetto di risanamento dello stesso. Successivamente, durante gli anni Trenta, furono ultimate i più importanti edifici di architettura fascista in città che, come ricorda Pedone (2013), erano

tutti costruiti all'interno della città vecchia e accentuavano il carattere amministrativo del

centro storico dal quale però, a causa degli sventramenti, venivano progressivamente e inesorabilmente espulsi i residenti. Il “piccone risanatore” continuò quindi a lavorare incessantemente ma agli sfrattati raramente veniva offerta in tempi brevi una soluzione abitativa alternativa. Dal 1922 al 1936 furono infatti abbattuti più di 10.000 vani per un totale di 35.000 sfrattati. Lo IACP di contro, tra il 1925, anno della sua istituzione, e il 1938 realizzò solo 4.000 vani.

In queste condizioni la città vide quindi una continua espansione, soprattutto verso Nord-Ovest, che vide però un’improvvisa frenata a causa della Seconda guerra mondiale. Sul finire di quest’ultima, ed in particolare a causa dei bombardamenti del 1943, il centro storico subì dei seri danneggiamenti che portarono nel 1945 all’inserimento di Palermo tra le città obbligate alla pianificazione della ricostruzione attraverso un nuovo piano redatto dagli Uffici Tecnici del Comune. Questo piano non era però che una variante di quello che era stato redatto poco prima della guerra e mirava alla regolamentazione dell’espansione cittadina per un totale di circa 150 nuovi ettari di città, senza però porre dei vincoli sulla edificabilità della proprietà privata. Quest’ultima caratteristica del piano fornì una sorta di protezione legale per quello che fu il primo vero boom dell’abusivismo edilizio in città che, anche grazie alla redazione del Piano Regolatore Generale del 1959, farà da base per il seguente Sacco di Palermo degli anni Sessanta. In totale il P.R.G. prevedeva infatti che il suolo urbano si sarebbe esteso su circa 4.700 ettari espandendosi nell’orlo esterno della città e seguendo tutte le direttrici possibili, esautorando così i pochi vincoli sul verde rimasti dal precedente piano. In aggiunta a questa massiccia pianificazione e urbanizzazione delle zone a quel tempo periferiche, non solo non si posero ulteriori vincoli sulla proprietà privata, ma in riferimento al centro storico prese la decisione di suddividerlo in due parti in corrispondenza della via Napoli (Cannarozzo 2006): la parte ad Ovest sarebbe stata non solo recuperata ma ricostruita facendola diventare il nuovo centro nevralgico della città, complice anche la presenza di molte sedi di istitu-

zioni e/o attività terziarie; mentre quella ad Est sarebbe stata semplicemente risanata in mantenimento della vecchia immagine della città. Questa soluzione non metteva in conto però le gravi conseguenze che una tale divisione avrebbe comportato nella vita dei quartieri stessi ma soprattutto delle persone che lo abitavano: nonostante la guerra e il lungo processo di abbandono, gli storici rioni del centro conservavano la loro vitalità sia dal punto di vista economico che da quello sociale, con i cosiddetti *catoj* come epicentri della vita di più famiglie. Agli occhi dell’amministrazione il centro, ed in particolare la zona della Kalsa, era da considerarsi come una zavorra nell’evoluzione cittadina: come si può leggere all’interno della scheda di accompagnamento al piano, i pianificatori vedevano la città di Palermo come un centro a vocazione prettamente residenziale dovuta in particolare alle esigenze che un capoluogo di regione aveva in termini di apparati pubblico-amministrativi e gestionali, cosa che condusse all’applicazione di un principio di sostituzione in quelle aree del centro che andavano riconvertite a tali scopi. Il P.R.G. non vide però il completamento del suo iter in tempi rapidi a causa di due differenti tipologie di ricorso: se da un lato manifestarono un forte dissenso i ceti più abbienti della popolazione palermitana – in particolare nobili e alta borghesia impegnata nel settore edile – desiderosi di costruire ancora di più rispetto a quanto già previsto, dall’altro si trovarono le classi povere del centro storico che, compresa la gravità dei provvedimenti e le loro conseguenze sui luoghi da loro abitati, «si scagliarono in massa contro le previsioni del piano con toni accorati che rasentarono la disperazione» (Cannarozzo 2000: 114). Nonostante quest’ultimo tipo di proteste fosse più che legittimo, solo la maggior parte dei primi vennero ascoltati. Si diede così luogo al già citato Sacco di Palermo: attraverso la distruzione non solo di moltissimi villini e delle palazzine in stile liberty, ma anche del verde urbano e/o ad uso agricolo presente soprattutto nella zona delle falde di Monte Pellegrino, dell’Addaura o

delle aree ancora non sfruttate limitrofe a via Libertà, la borghesia palermitana riuscì a far cambiare più e più volte gli indici di edificabilità del suolo urbano o a far rimuovere vincoli di qualsivoglia natura su terreni privati. Gli effetti sulla città furono notevoli, sia dal punto di vista prettamente urbanistico che da quello della vita politica palermitana: se da un lato furono completamente disattese le previsioni fatte in sede di redazione del piano sia sugli ettari da edificare (che videro il loro ammontare quasi raddoppiato) che sull'evoluzione demografica cittadina che crebbe in misura ridotta rispetto a quanto atteso (Pedone 2019), dall'altro gli anni del Sacco fecero sì che l'opinione pubblica, sconvolta anche dalle prime stragi di mafia, chiedesse ragione di quanto fatto anche se in anni molto lontani. Negli anni successivi il lavoro di urbanizzazione delle aree limitrofe alla città continuava attraverso la redazione del P.E.E.P. (Piano Edilizia Economica Popolare): questi piani avevano lo scopo di formare e regolare i nuovi quartieri di edilizia residenziale pubblica, posti al di fuori delle direttrici di espansione dettati dal P.R.G. in modo da favorire l'allontanamento dal centro storico della popolazione ancora residente, attuando i Piani territoriali di coordinamento del 1970 e i piani particolareggiati di attuazione dello strumento urbanistico vigente, ovvero il P.R.G. I risultati di queste azioni congiunte non furono mai messi in discussione poiché poco impattanti nello sviluppo urbano, ma va sottolineato come il vecchio problema del risanamento del centro storico venne ripreso in esame e risolto attraverso la partnership che si creò tra il Comune e la società di Risanamento Edilizio Palermo (R.E.P.), che si sarebbe dovuta far carico della progettazione della nuova pianificazione dei rioni centrali di Palermo, oltre che di una nuova espansione edilizia lungo le sponde del fiume Oreto.

Il 1985 è il primo vero punto di rottura della politica e dell'urbanistica palermitana: è l'anno in cui viene eletto per la prima volta Leoluca Orlando come sindaco della città e coincide con la fine del primo grande periodo di terrorismo mafioso.

La cittadinanza, sconvolta da un periodo che aveva visto tra le altre cose anche la presenza in pianta stabile dell'esercito sul suolo comunale, vede nel nuovo sindaco, interno alla Democrazia Cristiana ma lontano dalla corrente di Andreotti, Lima e Ciancimino, e nella sua ampia coalizione la possibilità di un cambio di paradigma politico e amministrativo. Nel 1987 la giunta Orlando, che ha già subito un primo rimpasto con l'ingresso del PCI e l'esclusione di molti andreottiani, vara le modifiche del piano regolatore del 1962 in base alle normative nazionali del 1968 in materia di aree destinate ad attrezzature e servizi: questo primo piano riesce a dare degli iniziali segni di ripresa dal punto della pianificazione che, seppur minimalista, sembra essere condivisa con la cittadinanza. Attraverso diverse azioni, è proprio quest'ultima infatti a dettare parti della nuova agenda politica palermitana attraverso la formazione di comitati civici, associazioni o semplici momenti di piazza. Inoltre, è nello stesso momento che il Comune dà ad un gruppo di tecnici esterni il compito di redigere il Piano Particolareggiato Esecutivo necessario per il risanamento e la ripresa del centro storico e consegnato insieme alle varianti del P.R.G. nel 1990. È in questo anno che Orlando diventa sindaco una seconda volta ma sarà costretto alle dimissioni dopo pochi mesi per via di fratture insanabili con la DC: tra il 1990 ed il 1993, anno della sua terza elezione con il movimento *La Rete*, la città risprofonda nel caos: riprendono le guerre di mafia e muoiono in quel triennio i giudici Falcone e Borsellino oltre che Padre Pino Puglisi. Nel frattempo, il Comune regredisce rispetto alle politiche urbane: il nuovo P.R.G., che prevedeva la conservazione del patrimonio immobiliare esistente e il blocco dell'edificazione in tutte le aree libere – mentre «alcuni fatti fastidiosi come l'edificazione abusiva di Pizzo Sella e simili vengono semplicemente ignorati e ricoperti da una campitura verde» (Cannarozzo 2000) – rende evidente come la pianta radiale della città avesse bisogno di un'implementazione della

rete viaria, una definitiva destinazione di aree e terreni ad uso verde agricolo, verde urbano o industriale e una soluzione alla sempre aperta questione dello spazio da destinare a servizi e attrezzature. Tra il 1997 e il 2000 la città riprende quindi il suo sviluppo urbano con alle spalle le stragi di mafia e con più di un piano regolatore che dovrebbe governare al meglio la gestione del patrimonio immobiliare e urbanistico, ma così non è: attraverso un bando emanato dal Ministero dei Lavori Pubblici, la cubatura prevista dal Piano Cervellati viene modificata e aumentata sulla base dei progetti di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile, mentre le aree destinate ad attrezzature e servizi non solo vengono diminuite, ma non verranno mai ripristinate. L'insediamento del nuovo sindaco, Diego Cammarata, avvenne sul finire del 2001 e, in risposta alla richiesta del governo regionale di un adeguamento del P.R.G., neanche sei mesi più tardi la nuova amministrazione riprese in mano il vecchio Piano Particolareggiato Esecutivo ed in particolar modo il vecchio P.R.G. redigendone delle varianti i cui obiettivi erano fondamentalmente quello di riportare in vita i vecchi Piani Particolareggiati per il centro storico risalenti al piano programma del 1993 e quello di aggiornare i vincoli sul territorio alle nuove normative regionali e statali. Queste politiche ed in particolare il blocco dell'edilizia a scopi abitativi creò una rivalutazione in termini economici del patrimonio immobiliare della città, con una crescita dei prezzi per tutte le categorie di immobili che perdurerà fino all'inizio della crisi economica del 2008, come vedremo nel paragrafo seguente, e il conseguente rallentamento nelle operazioni di ripopolamento del centro storico. L'arrivo della crisi vide, oltre alla conferma per il secondo mandato di Diego Cammarata come sindaco di Palermo, la

rinnovata fiducia nei rapporti di *partnership* tra pubblico e privato che colmava le lacune nella pianificazione del ripristino di numerosi immobili di cui il Comune cedeva in parte o in alcuni casi completamente i diritti di proprietà o di progettazione (Carta 2008). L'ultimissima parte della vita della città di Palermo ha portato la rinnovata amministrazione Orlando ad occuparsi in maniera sempre più sistematica del centro storico: sono di alcuni anni fa le definitive pedonalizzazioni di via Maqueda e corso Vittorio Emanuele con un crescente ritorno in centro di imprese di natura artigianale considerando che «fra il 2016 e il 2019 sono state aperte complessivamente 909 nuove attività commerciali e ne sono state chiuse 530, con un saldo positivo di 379 nuove imprese nel quadriennio, pari ad oltre 150 nuove attività per chilometro quadrato»<sup>7</sup>. Tale incremento può certamente favorire la crescita del centro di Palermo come polo turistico e culturale, attraverso anche l'istituzione di percorsi sul modello del museo diffuso o di attrazioni culturali di vario genere che eviterebbero una iper-stagionalità del settore e, soprattutto in un'ottica post-Covid, la concentrazione massiccia di turisti in un solo posto.

## 2. IL MERCATO IMMOBILIARE E LE ATTIVITÀ ECONOMICHE

Una volta completata la panoramica sulle politiche urbanistiche palermitane che hanno portato la città ed in particolar modo il suo centro storico allo stato attuale, ha senso adesso provare ad analizzare alcuni degli aspetti più significativi all'interno di un'economia urbana votata al turismo. In particolar modo l'uso di un approccio quantitativo di tipo descrittivo degli andamenti del mercato immobiliare cittadino e delle caratteristiche della rete di attività economiche<sup>8</sup> sono, per vari autori e autrici (Jansen-Verbeke 2009; Del Romero Renau 2018), estremamente utili

<sup>7</sup> <https://palermo.gds.it/articoli/economia/2020/02/14/palermo-crescono-le-imprese-nel-centro-storico-ecco-le-nuove-attivita-boom-per-quelle-artigiane-99829e88-5b9e-4b52-bfae-c9f2f4a3d9f7/>. Dati dell'Ufficio Statistico del Comune di Palermo, della Camera di Commercio del Comune di Palermo e del Super@.

<sup>8</sup> I dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalla Camera di Commercio del Comune di Palermo sono elencati nell'*Appendice statistica per l'elaborazione dei dati immobiliari*, in coda all'articolo.

per la comprensione del fenomeno della *touristification*. Se è infatti possibile affermare che «l'espansione del turismo urbano nei centri storici delle città europee sta progressivamente ostacolando la vita dei propri abitanti» (Lopes *et al.* 2019: 2. Traduzione mia), questo è vero proprio perché le trasformazioni del mercato immobiliare e in quello delle attività economiche adeguano questi due settori dell'economia urbana non più alle necessità della popolazione residente, bensì ai bisogni che il mercato turistico esprime sotto forma di strutture ricettive (alberghi, B&B, ecc.), *leisure activities* e attività di ristorazione (Cocola-Gant, Lopez-Gay 2020).

Un primo appunto di tipo metodologico da sottolineare per il contesto palermitano è che per tutte le categorie presenti è possibile riscontrare tre diversi periodi, tutti contraddistinti da *trend* più o meno evidenti ed in parte già menzionati all'interno del precedente paragrafo: il primo periodo è quello che va dal 2003 al 2007, anno di inizio dei primi segnali di crisi economica; il secondo è invece quello che dura per tutto il triennio 2008-2010, contraddistinto da una stagnazione del mercato immobiliare che fa da apripista all'ultimo periodo, quello compreso tra il 2011 e il 2016 in cui gli effetti della crisi economica portano ad una svalutazione generalizzata del patrimonio immobiliare presente sul mercato. In relazione ai dati sulle abitazioni civili è possibile infatti constatare come, per il settore della compravendita, nel periodo che va dalla fine del 2003 alla fine del 2007 il *trend* del valore degli immobili presenti nel centro storico di Palermo rispecchia perfettamente quello del mercato cittadino, con una crescita più o meno costante. Successivamente, è possibile notare che nel triennio 2008-2010 il divario tra i due mercati si è espanso a discapito del mercato cittadino. L'arco temporale che inizia con il 2011 vede una inversione dei *trend* precedenti, con una progressiva perdita di valore degli immobili in tutta la città senza particolari scompensi all'interno del centro storico. Per quanto riguarda i canoni di locazione la situazione è invece

un po' più articolata: dal [grafico 2](#) è possibile notare infatti come il mercato cittadino degli affitti abbia goduto di una certa stabilità durante tutto l'arco temporale interessato, sia per quanto riguarda i valori minimi – sempre compresi tra i 4 e i 2 euro a metro quadro – sia per quelli massimi – con valori oscillanti tra i 5 e 6,50 euro a metro quadro. Completamente diverso è invece l'andamento che riguarda il mercato locativo per il centro storico di Palermo che gode infatti di una elasticità molto elevata. A grandi linee si può però notare un certo andamento di crescita per i canoni di locazione al metro quadro ed in particolare nel periodo che va dal 2004 all'inizio del 2009, anno in cui comincia un lento *trend* di decrescita nei canoni d'affitto. L'analisi del mercato immobiliare prosegue con i dati relativi ai valori immobiliari per la compravendita di abitazioni di tipo economico: anche qui, come nel caso delle abitazioni civili, si possono distinguere abbastanza nettamente tre diversi periodi con diversi andamenti per i mercati che si stanno analizzando. Se dal 2003 al 2007 possiamo infatti notare un *trend* comune al mercato immobiliare per alloggi di tipo economico sia per l'intera città che per il centro storico, nel periodo immediatamente successivo, ovvero il triennio 2008-2010, è possibile riscontrare una certa stabilità nei prezzi per il centro storico e per Palermo. Un *trend* generalizzato a tutta la città di Palermo è invece riscontrabile a partire dal 2012 e fino al 2016, con una svalutazione generale di tutto il patrimonio mobiliare di tipo abitativo economico. Unica eccezione in questo lasso di tempo è rappresentata dal semestre in chiusura del 2014 che permise di registrare un leggero aumento del valore degli immobili senza però effetti prolungati nel tempo. Per quanto riguarda la locazione della stessa tipologia di immobili possiamo affermare che il mercato degli affitti segue un percorso abbastanza regolare con una distinzione netta tra gli immobili a prezzi elevati e quelli a prezzi contenuti senza particolari picchi né in senso positivo né in senso negativo. Nell'ultimo periodo tra quelli presi

in esame possiamo poi notare una lenta svalutazione di questo tipo di immobili.

Passando ora all'analisi del mercato immobiliare per edifici non ad uso abitativo, prendiamo in esame i dati relativi alla compravendita di uffici: anche in questo caso il primo periodo da isolare è quello che va dal 2003 al 2007, con un andamento dei prezzi in crescita pressoché costante. Il periodo immediatamente successivo, cioè quello che si estende fino al 2010, vede una fase di stagnazione del mercato, con i prezzi degli immobili per il centro storico e per il mercato cittadino che si equivalgono per tutto il periodo. Dal questo momento in avanti i valori immobiliari degli uffici subiscono in tutta la città una svalutazione costante seguendo gli altri settori del mercato immobiliare durante la crisi con l'aggravante della contestuale situazione di crisi del settore terziario. Per quanto riguarda il mercato degli affitti per la stessa categoria è possibile affidarsi al **grafico 8**: come è facile notare anche qui la situazione è piuttosto complessa per via della elasticità intrinseca del mercato delle locazioni. A fronte di un primo periodo di crescita dei valori degli immobili, espressi sempre in euro al metro quadro e relativo al biennio 2005-2006, gli affitti degli uffici in locazione presenti nel centro storico rimangono costanti e leggermente al di sopra rispetto a quelli del resto della città. Successivamente, in corrispondenza del periodo 2014-2016, i valori immobiliari degli uffici presenti in centro storico subiscono una nuova impennata che li riporta sopra il livello cittadino.

L'ultima parte dell'analisi svolta riguarda la categoria di immobili definita come "negozi" il cui comportamento non si discosta particolarmente da quello appena illustrato per gli immobili ad uso ufficio. Anche in questo caso infatti, l'andamento dei valori immobiliari per la compravendita è scandito in tre momenti distinti e riscontrabili nel grafico 5:

- dal 2003 al 2007 è possibile notare un innalzamento dei prezzi a livelli pressoché costanti per tutti i comparti finora analizzati;

- Il secondo periodo, corrispondente agli anni che vanno dal 2008 al 2010, presenta anche in questo caso una fase in cui i prezzi rimangono costanti, mantenendo così una valutazione stabile degli immobili sia per quanto riguarda quelli di buona fattura che di quelli di qualità ridotta;
- la terza ed ultima fase inizia nel 2010 e in parte non ancora conclusa, con le valutazioni per i negozi del centro storico che scendono sotto i livelli cittadini, nonostante anche questi subiscano i già citati effetti della crisi.

Per quanto riguarda i valori per la locazione dello stesso tipo di immobili abbiamo una situazione un po' complessa dettata ancora una volta dalla elevata reattività del mercato degli affitti alle situazioni congiunturali anche minime. L'aspetto più interessante dell'andamento del mercato locativo per i negozi si può riscontrare nell'ultimo periodo in esame, ovvero quello corrispondente al 2015 e al primo semestre 2016, quando i valori immobiliari per i negozi di tutto il centro storico subiscono una crescita netta che li porta ad un livello superiore rispetto al mercato cittadino. Tale impennata può in parte essere spiegata con l'entrata in vigore del regime di pedonalizzazione di via Maqueda e Corso Vittorio Emanuele che ha coinvolto il centro storico con degli effetti non secondari sulla viabilità e sulla fruibilità delle strade del centro storico. Questa risalita dei valori immobiliari locativi per i negozi del centro storico insieme ai dati sul *turn over* cittadino delle piccole e medie imprese così come dei negozi al dettaglio e dei punti vendita di nuovo artigianato getta una nuova luce su come i quartieri centrali di Palermo si siano negli ultimi vent'anni convertiti sempre di più in un luogo di consumi più che di cittadinanza. Se andiamo più nel dettaglio scopriamo infatti che nel periodo di tempo preso in esame, sono circa 20.000 le attività economiche che hanno chiuso i battenti, con una spiccata tendenza alla chiusura da parte di piccole e medie imprese che da un lato per



mancanze infrastrutturali, dall'altro per l'assenza di una domanda per i loro servizi, hanno soprattutto in centro storico lasciato uno spazio vuoto, eventualmente riempito da attività di vendita al dettaglio di oggettistica, artigianato o ascrivibili al settore del cosiddetto *food and beverage*. Se volessimo poi concentrarci ad un arco di tempo più limitato, sarebbe possibile affermare come negli ultimi cinque anni proprio quest'ultima categoria ha vissuto una lunga stagione, con l'apertura del 20% circa degli esercizi presenti nel centro storico. Ragionando poi sulla sostenibilità economica e sociale di queste imprese, un dato abbastanza allarmante è che delle moltissime imprese, attività ed esercizi commerciali che sono state costrette a chiudere, circa il 25% erano relativamente giovani, con un'età pari o inferiore ai quattro anni. Questo ci consente di dire che l'interesse e la vitalità economica non sono soltanto concentrate spazialmente su scala ultra-locale e localizzato all'interno del centro storico di Palermo, ma che questo stesso interesse favorisce un monopolio settoriale nella stessa area, escludendo di fatto quelle attività che possono risultare inutili o addirittura dannose per il settore turistico e ponendo una barriera simbolica oltre che economica all'ingresso per nuove e differenziate realtà.

### 3. CONCLUSIONI

I dati e le analisi qui presentate non possono quindi sostenere la tesi per cui Palermo fosse, in un momento precedente alla pandemia che ha sconvolto la quasi totalità delle economie urbane globali, nel pieno di un processo di *touristification* per varie ragioni espresse precedentemente.

Più nello specifico però, se con l'analisi quantitativa presentata nella seconda parte è possibile dire che l'indicatore più sensibile per le trasformazioni urbane, quel *rent gap*<sup>9</sup> usato specificatamente nelle indagini sui fenomeni globali di *gentrification* (Slater 2017) ma anche nell'approccio ai mutamenti urbani causati dal turismo

(Jover, Díaz-Parra 2019), sia ancora sensibilmente inesplorato nel contesto palermitano se non in minima parte dalle economie di piattaforma (Wachsmuth, Weisler 2018), con la prima parte è stato possibile ripercorrere la storia dello sviluppo urbano palermitano e notare come la visione del turismo come nuovo strumento di crescita economica sia abbastanza recente. Nella fattispecie poi, a parere di chi scrive la combinazione delle due analisi rende possibile affermare come l'avvio di processi di *touristification* sia legato indissolubilmente al ripristino del fronte mare attraverso la rigenerazione del molo della Cala, ma anche se non soprattutto di quel centro storico che ancora oggi presenta da un lato una nuova effervescenza economica, dall'altro i segni non solo della Seconda guerra mondiale, ma anche dell'impossibilità palesata dalle amministrazioni di ripristinare quanto distrutto. È all'interno di questo preciso schema che infatti si vuole, per concludere, riprendere il concetto espresso in minima parte nelle pagine precedenti di *being neglect*, legato a quello di *planned shrinkage*. Le due espressioni furono per la prima volta utilizzate nel 1976 da Roger Starr, pianificatore urbano della città di New York di quegli anni, e ripreso in anni recenti ed in chiave molto critica da Peter Moskowitz nel suo *How to kill a city* (2017). L'idea di fondo era quella di attuare scientemente delle politiche di abbandono controllato da un punto di vista non solamente economico, ma anche se non soprattutto di manutenzione e di gestione dello spazio pubblico nelle aree più povere della città in maniera tale da allontanarne la popolazione residente e abbassarne a dismisura il valore aumentando così il già citato *rent gap* e favorendo futuri processi di gentrificazione. Le pagine precedenti hanno in qualche modo mostrato come in maniera involontaria le politiche di *sprawl* urbano della seconda metà del Novecento, mal accompagnate da incomplete politiche di edilizia residenziale pubblica e

<sup>9</sup> Definito come la differenza tra la rendita fondiaria potenziale e quella effettivamente creata da un dato lotto di terra o immobile.

di ripristino del centro, abbiano portato Palermo a vivere una situazione simile a quella presentata da Starr per il South Bronx degli anni Settanta, portandola ad

una situazione in cui prima della pandemia erano comunque osservabili alcuni segnali di un possibile avvio di processi di *touristification*.

## APPENDICE

### Appendice statistica per l'elaborazione dei dati immobiliari<sup>1</sup>

Tabella 1: dati in riferimento alla categoria di immobili "abitazioni civili"

Anno Semestre	Compravendita					
	Comune		Centro		Albergheria	
	min	max	min	max	min	max
2003/2	863,04	1219,57	781,43	1088,57	940	1390
2004/1	916,96	1290,87	845,00	1184,29	1000	1410
2004/2	974,89	1350,87	884,29	1237,14	1040	1470
2005/1	1081,09	1497,83	967,86	1352,86	1140	1600
2005/2	1238,26	1715,22	1112,86	1557,14	1310	1840
2006/1	1320,43	1827,17	1192,86	1668,57	1390	1950
2006/2	1399,57	1937,83	1274,29	1784,29	1460	2050
2007/1	1403,48	2001,96	1278,57	1848,57	1460	2100
2007/2	1452,17	2072,39	1314,29	1898,57	1510	2160
2008/1	1522,17	2120,87	1398,57	1948,57	1700	2300
2008/2	1524,35	2133,48	1398,57	1977,14	1700	2400
2009/1	1508,70	2101,09	1371,43	1964,29	1650	2450
2009/2	1528,26	2119,57	1400,00	1992,86	1800	2550
2010/1	1535,87	2131,52	1400,00	1992,86	1800	2550
2010/2	1510,43	2095,65	1378,57	1942,86	1750	2500
Anno Semestre	Cambio zona OMI per Centro e Albergheria					
	Comune		Centro		Albergheria	
	min	max	min	max	min	max
2011/1	1518,60	2110,00	1481,25	2118,75	1400	2050
2011/2	1500,20	2065,00	1462,50	2075,00	1400	2000
2012/1	1459,60	2020,00	1412,50	2025,00	1350	1950
2012/2	1414,80	1957,00	1362,50	1956,25	1300	1900
2013/1	1370,00	1869,00	1306,25	1856,25	1250	1800
2013/2	1335,60	1822,00	1268,75	1806,25	1200	1750
2014/1	1280,20	1739,80	1193,75	1687,50	1100	1550
2014/2	1237,76	1666,33	1143,75	1606,25	1050	1500
2015/1	1213,47	1638,78	1128,75	1575,00	1000	1450
2015/2	1172,04	1601,02	1083,75	1518,75	970	1400
2016/1	1142,04	1577,55	1041,25	1487,50	950	1400

<sup>1</sup> I dati sono stati forniti dall'Agenzia delle Entrate - Territorio - Osservatorio del mercato immobiliare. Per Comune si intendono tutte le zone OMI in cui ricade la città di Palermo, per Centro le zone sono B4 - B6 - B7 - B9 - B10 - B11 - C10 fino al 2010 per poi passare a B4 - B13 - B14 - B15 - B16 - B17 - B18 - B19. La zona OMI di riferimento per l'Albergheria è invece B6 fino al 2010 e B15 dal 2011 in poi.

Tabella 2: dati in riferimento alla categoria "abitazioni civili"

Anno Semestre	Locazione					
	Comune		Centro		Albergheria	
	min	max	min	max	min	max
2003/2	2,24	5,07	2,43	4,29	3	3
2004/1	2,63	5,30	2,71	5,57	1	4
2004/2	2,74	5,65	3,29	5,57	3	4
2005/1	2,72	5,65	3,29	6,57	4	7
2005/2	3,11	5,37	3,29	5,29	4	5
2006/1	3,76	6,30	3,43	6,14	5	7
2006/2	3,76	6,30	3,43	6,14	5	7
2007/1	3,76	6,30	3,43	6,14	5	7
2007/2	3,70	6,39	3,57	7,00	5	9
2008/1	3,72	6,35	3,71	6,71	6	7
2008/2	3,63	6,17	3,71	6,71	6	7
2009/1	3,57	6,17	4,43	7,29	5	9
2009/2	3,30	6,28	3,86	7,29	5	7
2010/1	3,30	6,28	3,86	7,29	5	7
2010/2	3,00	5,70	3,43	5,14	5	6
Anno Semestre	Cambio zona OMI per Centro e Albergheria					
	Comune		Centro		Albergheria	
	min	max	min	max	min	max
2011/1	3,08	5,77	3,38	5,25	3	4
2011/2	3,04	5,50	2,50	5,50	2	4
2012/1	2,78	5,42	2,38	5,63	1	4
2012/2	2,76	5,60	3,38	7,13	3	9
2013/1	2,84	5,38	2,88	5,63	3	7
2013/2	2,82	5,38	2,88	5,63	3	7
2014/1	2,84	5,10	3,00	4,38	3	3
2014/2	2,63	5,71	2,38	5,00	2	3
2015/1	2,63	5,84	2,38	5,00	2	3
2015/2	2,63	5,51	2,50	4,00	1	3
2016/1	2,86	5,02	2,88	4,25	1	3

Tabella 3: dati in riferimento alla categoria "abitazioni economiche"

Anno Semestre	Compravendita					
	Comune		Centro		Albergheria	
	min	max	min	max	min	max
2003/2	654,89	925,00	557,86	779,29	720	1050
2004/1	683,11	962,00	585,71	822,14	720	1050
2004/2	724,89	1007,00	614,29	858,57	750	1090
2005/1	806,67	1120,44	670,71	937,86	815	1185
2005/2	924,89	1282,67	771,43	1080,00	940	1360
2006/1	994,67	1378,89	884,29	1231,43	1000	1440
2006/2	1051,56	1458,00	945,71	1317,14	1050	1510
2007/1	1054,77	1458,00	951,67	1317,14	1050	1510
2007/2	1087,11	1506,89	971,43	1352,86	1080	1560
2008/1	1134,77	1530,00	1055,71	1417,14	1300	1700
2008/2	1139,55	1542,05	1055,71	1417,14	1300	1700
2009/1	1122,73	1514,77	1040,00	1385,71	1300	1650
2009/2	1120,68	1526,14	1040,00	1400,00	1300	1750
2010/1	1131,36	1543,18	1040,00	1400,00	1300	1750
2010/2	1107,50	1500,00	1014,29	1364,29	1300	1700
Anno Semestre	Cambio zona OMI per Centro e Albergheria					
	Comune		Centro		Albergheria	
	min	max	min	max	min	max
2011/1	1109,79	1509,38	1037,50	1462,50	980	1400
2011/2	1107,50	1493,75	1036,25	1450,00	980	1400
2012/1	1065,63	1444,79	992,50	1400,00	900	1350
2012/2	1021,25	1393,75	951,25	1350,00	870	1300
2013/1	975,83	1336,46	907,50	1293,75	850	1250
2013/2	949,58	1301,04	886,25	1256,25	830	1200
2014/1	923,75	1247,50	836,25	1186,25	780	1150
2014/2	891,04	1209,38	805,00	1150,00	740	1100
2015/1	920,00	1261,88	832,50	1191,25	740	1100
2015/2	891,67	1220,83	812,50	1162,50	720	1050
2016/1	871,88	1191,25	798,75	1141,25	710	1000

Tabella 4: dati in riferimento alla categoria "abitazioni economiche"

Anno Semestre	Locazione					
	Comune		Centro		Albergheria	
	min	max	min	max	min	max
2003/2	1,53	5,02	1,43	4,86	2	7
2004/1	1,98	3,93	2,00	4,43	3	3
2004/2	2,11	4,27	2,00	4,86	1	3
2005/1	2,38	5,76	2,57	5,57	3	4
2005/2	2,71	5,22	2,71	5,43	3	9
2006/1	2,73	5,00	2,86	5,14	1	4
2006/2	2,73	5,00	2,86	5,14	1	4
2007/1	2,73	5,00	2,86	5,14	1	4
2007/2	3,02	5,47	3,00	5,29	2	4
2008/1	3,00	5,41	3,14	5,43	3	4
2008/2	3,00	5,41	3,14	5,43	3	4
2009/1	2,75	4,93	2,71	4,86	2	4
2009/2	2,57	4,77	2,71	4,57	1	4
2010/1	2,57	4,77	2,71	4,57	1	4
2010/2	2,89	5,36	3,29	4,86	4	5
Anno Semestre	Cambio zona OMI per Centro e Albergheria					
	Comune		Centro		Albergheria	
	min	max	min	max	min	max
2011/1	2,63	5,96	3,13	7,13	3	8
2011/2	2,27	6,25	2,38	7,25	2	9
2012/1	2,27	5,92	2,13	6,50	2	8
2012/2	2,10	5,63	1,88	5,63	2	7
2013/1	2,15	5,63	2,13	6,25	2	6
2013/2	2,15	5,63	2,13	6,25	2	6
2014/1	2,19	4,73	2,00	4,88	2	4
2014/2	2,00	4,58	1,88	4,00	2	3
2015/1	2,21	4,71	2,13	4,75	2	3
2015/2	2,13	5,00	2,00	4,50	2	3
2016/1	2,15	4,96	2,00	4,50	2	3

Tabella 5: dati in riferimento alla categoria "negozi"

Anno Semestre	Compravendita					
	Comune		Centro		Albergheria	
	min	max	min	max	min	max
2003/2	1223,19	1674,26	1155,71	1534,29	1690	2370
2004/1	1276,30	1745,87	1227,14	1618,57	1690	2370
2004/2	1332,02	1825,32	1282,86	1692,86	1760	2460
2005/1	1398,94	1917,02	1350,00	1777,14	1850	2580
2005/2	1597,45	2189,15	1552,86	2045,71	2130	2970
2006/1	1691,49	2318,94	1652,86	2178,57	2260	3150
2006/2	1795,32	2458,94	1765,71	2330,00	2370	3310
2007/1	1795,32	2458,94	1765,71	2330,00	2370	3310
2007/2	1848,72	2533,83	1817,14	2400,00	2440	3410
2008/1	1850,85	2536,60	1817,14	2400,00	2440	3410
2008/2	1851,06	2545,53	1818,57	2418,57	2440	3410
2009/1	1851,06	2545,74	1814,29	2414,29	2450	3400
2009/2	1851,06	2545,74	1814,29	2414,29	2450	3400
2010/1	1851,06	2545,74	1814,29	2414,29	2450	3400
2010/2	1805,32	2485,11	1778,57	2357,14	2400	3300
Cambio zona OMI per Centro e Albergheria						
Anno Semestre	Comune		Centro		Albergheria	
	min	max	min	max	min	max
2011/1	1737,65	2406,86	1656,25	2268,75	1400	1950
2011/2	1693,14	2348,04	1631,25	2212,50	1400	1900
2012/1	1642,55	2280,39	1581,25	2150,00	1350	1850
2012/2	1580,00	2193,14	1525,00	2075,00	1300	1800
2013/1	1506,67	2081,37	1462,50	1968,75	1250	1700
2013/2	1468,82	2029,41	1425,00	1918,75	1200	1650
2014/1	1394,90	1979,59	1350,00	1806,25	1150	1550
2014/2	1327,76	1880,61	1287,50	1725,00	1100	1500
2015/1	1298,57	1837,35	1262,50	1675,00	1100	1450
2015/2	1337,35	1888,37	1250,00	1706,25	1100	1450
2016/1	1281,43	1831,63	1193,75	1681,25	1050	1400

Tabella 6: dati in riferimento alla categoria "negozi"

Anno Semestre	Localazione					
	Comune		Centro		Albergheria	
	min	max	min	max	min	max
2003/2	4,77	6,51	4,71	6,86	9	12
2004/1	4,67	6,74	5,29	7,00	9	12
2004/2	4,91	7,53	4,57	7,57	3	9
2005/1	4,70	7,85	4,86	8,14	8	9
2005/2	4,64	7,96	5,00	8,71	3	11
2006/1	5,36	8,55	6,00	9,29	12	17
2006/2	5,36	8,55	6,00	9,29	12	17
2007/1	5,36	8,55	6,00	9,29	12	17
2007/2	6,40	8,53	5,71	8,71	4	12
2008/1	6,40	8,53	5,71	8,71	4	12
2008/2	6,40	8,53	5,71	8,71	4	12
2009/1	6,40	8,53	5,71	8,71	4	12
2009/2	5,44	8,07	6,00	9,29	12	17
2010/1	5,53	8,74	6,00	9,29	12	17
2010/2	5,45	8,98	4,00	8,43	8	11
Cambio zona OMI per Centro e Albergheria						
Anno Semestre	Comune		Centro		Albergheria	
	min	max	min	max	min	max
2011/1	5,31	8,22	6,13	8,50	4	7
2011/2	4,22	8,18	4,88	8,00	3	7
2012/1	5,08	8,33	2,88	7,75	1	7
2012/2	5,37	8,20	5,88	8,38	6	8
2013/1	4,96	8,00	6,00	8,00	5	6
2013/2	4,29	7,61	5,25	7,13	4	6
2014/1	5,55	8,29	5,38	7,38	6	7
2014/2	3,94	6,73	4,50	6,88	5	7
2015/1	4,27	6,47	5,25	6,63	5	6
2015/2	5,51	7,82	5,25	8,63	5	9
2016/1	5,31	7,92	6,00	9,13	5	9

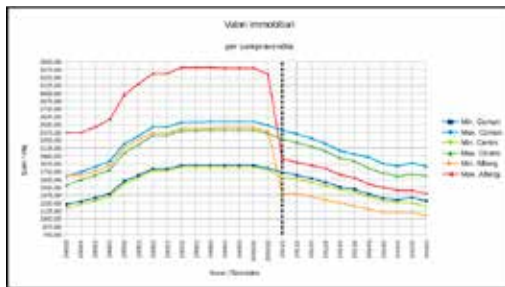


Tabella 7: andamento del mercato per la categoria negozi

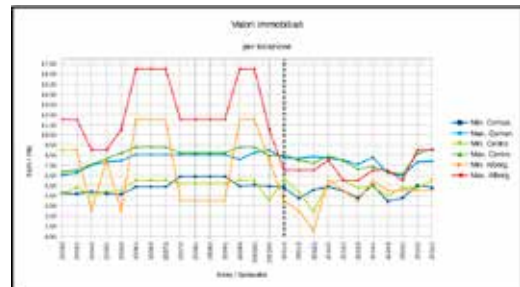


Tabella 8: andamento del mercato per la categoria "negozi"

Tabella 9: dati in riferimento alla categoria "uffici"

Anno Semestre	Compravendita					
	Comune		Centro		Albergheria	
	min	max	min	max	min	max
2003/2	915,33	1236,89	860,00	1198,57	1110	1570
2004/1	946,93	1279,55	900,00	1228,57	1110	1570
2004/2	982,33	1327,67	940,00	1282,86	1150	1630
2005/1	1032,00	1395,11	987,14	1347,14	1210	1710
2005/2	1180,22	1593,78	1134,29	1551,43	1390	1970
2006/1	1251,78	1689,33	1201,43	1644,29	1470	2090
2006/2	1326,00	1790,89	1282,86	1754,29	1540	2190
2007/1	1326,00	1790,89	1282,86	1754,29	1540	2190
2007/2	1365,78	1844,00	1321,43	1807,14	1590	2260
2008/1	1375,78	1853,33	1338,57	1835,71	1590	2260
2008/2	1375,78	1853,33	1338,57	1835,71	1590	2260
2009/1	1372,22	1850,00	1335,71	1835,71	1600	2250
2009/2	1372,22	1850,00	1335,71	1835,71	1600	2250
2010/1	1372,22	1850,00	1335,71	1835,71	1600	2250
2010/2	1345,56	1805,56	1307,14	1785,71	1550	2200
Cambio zona OMI per Centro e Albergheria						
Anno Semestre	Comune		Centro		Albergheria	
	min	max	min	max	min	max
2011/1	1287,55	1736,73	1225,00	1662,50	1100	1450
2011/2	1243,88	1691,84	1200,00	1612,50	1100	1400
2012/1	1199,59	1639,80	1150,00	1562,50	1050	1350
2012/2	1151,43	1580,61	1100,00	1500,00	1000	1300
2013/1	1102,86	1508,16	1050,00	1425,00	950	1250
2013/2	1070,20	1469,39	1015,00	1387,50	930	1200
2014/1	1062,09	1467,44	962,50	1325,00	880	1150
2014/2	1008,14	1400,00	917,50	1262,50	840	1100
2015/1	982,56	1372,09	890,00	1237,50	820	1100
2015/2	950,47	1320,23	862,50	1187,50	800	1050
2016/1	924,65	1280,23	838,75	1131,25	780	1000

Tabella 10: dati in riferimento alla categoria "uffici"

Anno Semestre	Localazione					
	Comune		Centro		Albergheria	
	min	max	min	max	min	max
2003/2	4,16	5,64	4,00	5,00	5	5
2004/1	4,07	6,14	4,00	5,43	5	5
2004/2	4,29	4,98	3,57	5,71	5	7
2005/1	4,56	4,87	4,00	6,71	6	8
2005/2	5,07	6,16	4,14	6,14	6	9
2006/1	5,49	4,96	4,00	7,00	3	7
2006/2	5,49	4,96	4,00	7,00	3	7
2007/1	5,49	4,96	4,00	7,00	3	7
2007/2	5,76	5,16	4,71	6,57	5	7
2008/1	5,76	5,16	4,71	6,57	5	7
2008/2	5,76	5,16	4,71	6,57	5	7
2009/1	5,76	5,16	4,71	6,57	5	7
2009/2	5,49	4,93	4,00	7,00	3	7
2010/1	5,49	4,93	4,00	7,00	3	7
2010/2	5,44	5,24	4,29	6,57	2	7
Cambio zona OMI per Centro e Albergheria						
Anno Semestre	Comune		Centro		Albergheria	
	min	max	min	max	min	max
2011/1	5,12	5,92	4,75	4,63	4	6
2011/2	5,12	5,49	4,63	3,75	4	5
2012/1	4,88	5,94	4,25	5,25	4	4
2012/2	4,73	5,61	4,13	4,75	2	4
2013/1	4,59	4,82	4,25	4,88	4	4
2013/2	4,51	4,71	4,25	4,75	4	4
2014/1	4,28	5,07	3,63	6,50	3	8
2014/2	4,05	4,98	3,50	5,63	3	6
2015/1	3,98	5,02	3,50	5,13	3	5
2015/2	3,98	4,98	3,50	5,13	3	5
2016/1	3,35	6,26	3,38	6,00	3	8

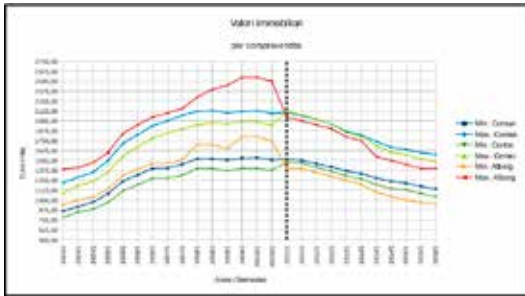


Illustrazione 1: andamento del mercato delle abitazioni civili

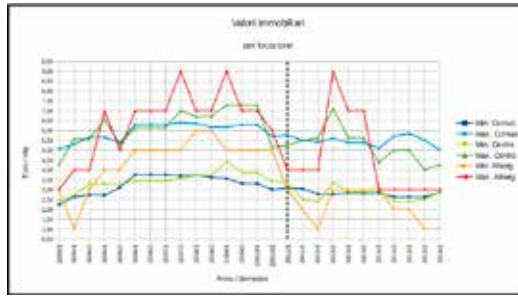


Illustrazione 2: andamento del mercato delle abitazioni civili

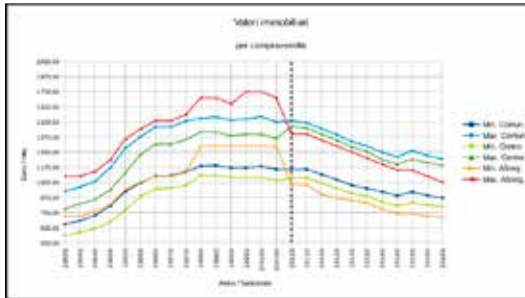


Illustrazione 3: andamento del mercato delle abitazioni economiche

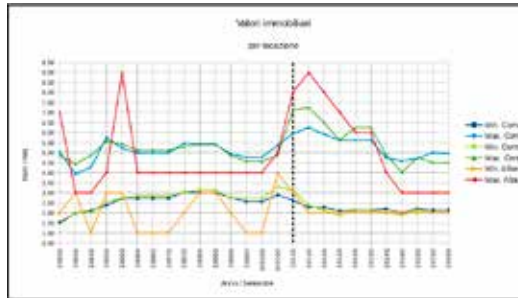


Illustrazione 4: andamento del mercato per le abitazioni economiche

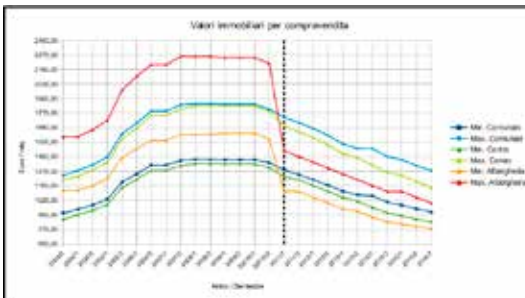


Illustrazione 5: andamento del mercato per la categoria "uffici"

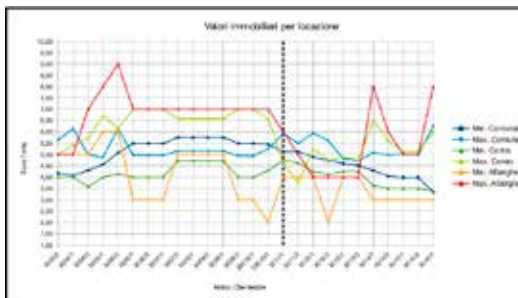


Illustrazione 6: andamento del mercato per la categoria "uffici"

Per le definizioni delle categorie immobiliari si faccia riferimento al sito:  
[http://www.tecnoborsa.com/Media/Default/doc\\_glossario/Glossario\\_AdT\\_Tecnoborsa\\_ediz1-2008.pdf](http://www.tecnoborsa.com/Media/Default/doc_glossario/Glossario_AdT_Tecnoborsa_ediz1-2008.pdf)

## BIBLIOGRAFIA

- Aalbers M. B. 2019, *Financial Geographies of Real Estate and the City*, in «FinGeo Working Paper Series»: 1-46.
- Annunziata S. 2007, *Gentrification non è rigenerazione: alcune precisazioni concettuali*, in «Urbanistica Informazioni», vol. 218: 12-13.
- Bonafede G., Napoli G. 2015, *Palermo Multiculturale tra gentrification e crisi del mercato immobiliare nel centro storico*, in «Archivio Di Studi Urbani e Regionali», vol. 46, n. 113: 123-150.
- Cannarozzo T. 2000, *Palermo: mezzo secolo di trasformazioni*, in «Archivio Di Studi Urbani e Regionali», vol. 31, n. 67: 101-137.
- Cannarozzo T. 2007, *Centri storici come periferie: il caso del centro storico di Palermo, tra eccellenza e marginalità*, relazione presentata al Convegno Nazionale dell'INU Campania "Territori e Città del Mezzogiorno - Quante Periferie? Quali Politiche di governo del territorio?", Napoli 22-23 marzo 2007.

- Carta M. 2008, *Palermo: un waterfront in trasformazione*, in *Waterfront urbani di Catania, Messina, Palermo, Siracusa e Trapani. Modelli di studio a scala locale della Carta del Rischio del patrimonio culturale ed ambientale della Regione Siciliana*, Centro Regionale per la Progettazione e il Restauro, Palermo, pp. 65-79.
- Cocola-Gant A., Lopez-Gay A. 2020, *Transnational Gentrification, Tourism and the Formation of 'foreign Only' Enclaves in Barcelona*, in «Urban Studies», vol. 57, n. 15: 3025-3043.
- Jansen-Verbeke M. 2009, *The Territoriality Paradigm in Cultural Tourism*, in «Tourism», vol. 19, n. 1-2: 25-31.
- Jover J., Díaz-Parra I. 2020, *Gentrification, Transnational Gentrification and Touristification in Seville, Spain*, in «Urban Studies», vol. 57, n. 15: 3044-3059.
- Lees L., Shin H. B., Lopez-Morales E. 2016, *Planetary Gentrification*, Polity Press, Cambridge.

- Lopes A. C., Rodrigues E. B., Vera-Cruz R. 2019, *Tourism Gentrification*, in «IOP Conference Series: Materials Science and Engineering», vol. 471, n. 9.
- Moskowitz P. 2017, *How to Kill a City. Gentrification, Inequalities and the Fight for the Neighbourhood*, Nation Books, New York.
- Pedone F. 2013, *Palermo nel secondo dopoguerra. Le due città*, in «Intrasformazione», vol. 2, n. 1: 144-177.
- Pedone F. 2019, *La città che non c'era. Lo sviluppo urbano di Palermo nel secondo dopoguerra*, Istituto Poligrafico Europeo, Palermo.
- Picone M., Schilleci F. 2013, *A Mosaic of Suburbs: The Historic Boroughs of Palermo*, in «Journal of Planning History» vol. 12, n. 4: 354-366.
- Del Romero Renau L. 2018, *Touristification, Sharing Economies and the New Geography of Urban Conflicts*, in «Urban Science», vol. 2, n. 4: 104.
- Slater T. 2017, *Planetary Rent Gaps*, in «Antipode», vol. 49: 114-137.
- De Spuches G., Guarrasi V., Picone M. 2002. *La città incompleta*, Palumbo, Palermo.
- Wachsmuth D., Weisler A. 2018, *Airbnb and the Rent Gap: Gentrification through the Sharing Economy*, in «Environment and Planning A: Economy and Space», vol. 50, n. 6: 1147-1170.