

il fantasma di Beirut città senza cittadini

Libano | *Prima la guerra, poi gli immobilieri. La capitale è diventata un luogo di svago per ricchi di passaggio. Le responsabilità di Hariri.*

E in una terra spaccata tra comunità, l'idea dello spazio pubblico non esiste

ALBERTO MUCCI

■ Verso la fine del marzo scorso, a Mar Michael, zona cristiana di Beirut, attivisti, gruppi di residenti e simpatizzanti, si sono ritrovati per manifestare contro la costruzione di un nuovo stradone che, se edificato, distruggerebbe le storiche scalinate del quartiere. Quella stessa sera, durante la protesta, l'artista siriano Imad Habbab, lavorava su un graffito raffigurante uno skyline in cui numerose gru innalzano palazzoni e dove quelle stesse gru rappresentano le tante croci sulla tomba di una città che ha seppellito la propria identità culturale.

Due mesi dopo nulla è cambiato e il comune ha confermato che il progetto andrà avanti. Un esito quasi scontato in un Paese dove l'élite ha sempre governato senza dimostrare alcun reale interesse per il bene pubblico. In piccolo la storia delle scalinate di Mar Michael racconta il processo di gentrificazione dell'intera Beirut. «Qui è l'offerta sostenuta dal settore privato e da quello pubblico ad aver trasformato la città», spiega Elie Haddad, preside della facoltà di architettura della Lebanese American University (Lau). Una tipologia di gentrificazione che è comune a molte metropoli di paesi in via di sviluppo, ma che non basta a spiegare le particolarità della capitale libanese.

«In Libano - spiega Fadi Shayya, urbanista indipendente - e soprattutto nel settore immobiliare vige una delle più violente forme di *laissez-faire*». Non ci sono leggi volte a contenere la speculazione immobiliare, sono pochissime le

regole concepite per limitare o porre dei vincoli alle costruzioni e non esiste alcuna norma che garantisce una percentuale minima di case popolari. Risultato più evidente di questa politica è stata la lenta demolizione, negli ultimi 20 anni, della maggior parte degli edifici storici di Beirut.

Secondo «*Save Beirut Heritage*», un gruppo di attivisti locali, negli anni Novanta le case storiche a Beirut erano 1.600 circa mentre oggi ne sono rimaste soltanto 300. Un dato significativo per capire la brutalità del processo evolutivo della capitale soprattutto considerando che le case storiche sono legate a filo doppio con un'altra delicata questione: le vecchie regole sugli affitti. Tre anni dopo la fine della guerra civile che ha devastato il Paese dal 1975 al 1990, il Parlamento emanò un decreto per calmierare gli affitti, una legge valida ancora oggi e garanzia di affitti fino a dieci volte più bassi di quelli di mercato per migliaia di libanesi.

«Guardate cosa è successo ad Achrafieh dove il 60 per cento è ormai stato gentrificato», dice Haddad. Il quartiere, situato all'interno di un'area cristiana ad est della città, è storicamente sempre appartenuto a diverse classi sociali: al suo interno si trovava il carpentiere così come l'aristocratico. Tutto questo oggi è però in via di estinzione. Con il primo boom immobiliare di metà anni Novanta ed il secondo, iniziato nel 2004 ed ancora oggi in atto, la composizione sociale del quartiere si è radicalmente trasformata; il carpentiere è stato spinto in periferia, mentre l'aristocratico è andato ad abitare agli ultimi piani di uno dei nuovi grattacieli di lus-

so. Ma oltre all'allontanamento coatto della popolazione meno abbiente, il problema per molti libanesi è che i nuovi appartamenti sono nella maggior parte dei casi affittati a libanesi residenti all'estero o a persone del golfo e sono, di conseguenza, usati soltanto per pochi mesi all'anno.

«Achrafieh sta diventando una città fantasma in cui in pochissimi possono permettersi di vivere», racconta Monica Basbous, giovane architetto e urbanista. La paura di Basbous vale anche per la zona della città davanti alla Corniche, il lungomare di Beirut. Qui, passeggiando di notte, basta alzare lo sguardo per notare come in un palazzo di venti piani le luci accese non sono mai più di due o tre. Lo stesso vale per il centro città, quello che i libanesi chiamano *downtown*, forse uno dei casi di gentrificazione più violenti della storia recente. Dopo la guerra civile il centro storico della capitale era ridotto ad un cumulo di macerie. Vista la situazione, Solideh, la società dell'allora Primo Ministro libanese, Rafik Hariri, ne approfittò per raderne al suolo le vecchie case e ricostruire il centro città trasformando quello che prima era un mercato in pochi più di un centro commerciale per ricchi dove la classe media libanese fatica a permettersi un pomeriggio di svago.

«Ma non si può capire il fenomeno gentrificazione a Beirut, senza parlare di spazio pubblico e il rapporto della città con questo concetto», spiega Jose Manuel Madriga docente di architettura a Lau. Secondo l'architetto, al contrario dei paesi occidentali dove l'idea è data da molti cittadini per scontata, in

Libano l'idea di spazio pubblico - in termini sia fisici, sia ideali - semplicemente non esiste. L'unico grosso spazio verde della città, "Horsh Beirut", è in verità semi-pubblico (il proprietario è l'ambasciata francese), mentre i pochi piccoli giardini in giro per la città si trovano nel cuore dei quartieri e sono, a causa di una città divisa su linee settarie, inaccessibili a persone di una religione diversa da quella dominante nel quartiere. Anche l'ultimo spazio semi-libero della costa della città (trattato come pubblico, ma in verità di proprietà di un privato), Rauche, è stato chiuso il mese scorso in vista dell'inizio di lavori per la costruzione di un nuovo resort di lusso. «Questo succede anche in occidente quando è il privato a speculare non c'è dubbio - aggiunge Madriga - ma non quando a farlo sono soggetti appartenenti al settore pubblico. Ti faccio un esempio: mi sono occupato della rigenerazione di un'area di Badajoz, cittadina della Spagna al confine con il Portogallo. I vecchi edifici presenti nell'area li abbiamo trasformati in un centro per lo studio ed in una biblioteca e durante la trasformazione del quartiere siamo sempre stati attenti a garantire il mantenimento di uno spazio pubblico accessibile a tutti. È gentrificazione certo, ma non dello stesso tipo».

A Beirut, al contrario, un'autorità centrale è quasi inesistente quando si tratta del bene comune e nei casi in cui decide di intervenire è quasi sempre a favore di chi specula, mai il contrario. «Sarà anche per questo motivo - conclude Shayya - che mentre in molte capitali europee e del nord-America, i quartieri si gentrificano per lo più uno alla volta, a Beirut succede contemporaneamente in diverse zone della città. Ormai per trovare una zona non gentrificata bisogna andare fuori dai confini della municipalità di Beirut. È inaccettabile: la città è diventata soltanto per pochi e la sua identità è sotto attacco», sentenza lapidaria Basbous.



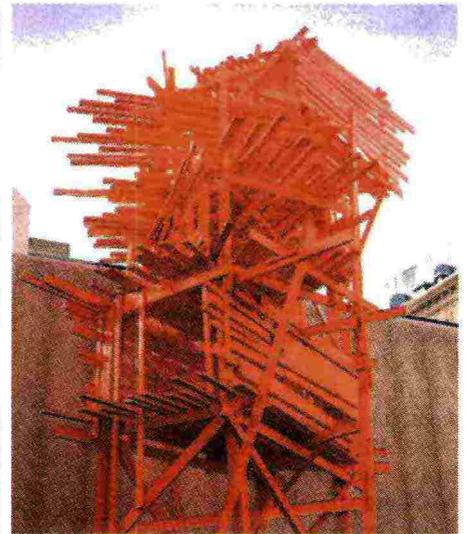
DAVID RÖTHLER



ROBA AL-ASSI



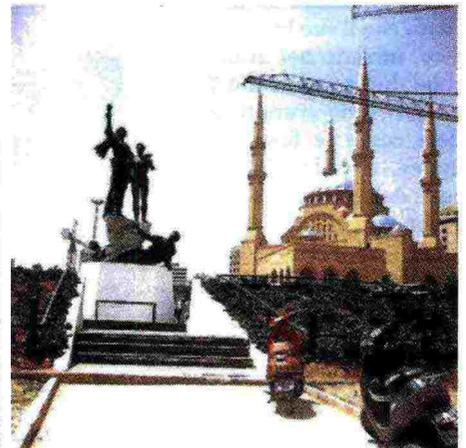
LAPRESSE



TRILLIBAGUS/Flickr



ODD ANDERSEN/LAPRESSE



LAPRESSE



PATRICK RAZ/GETTY IMAGES



RAMZI HADAR/GETTY IMAGES

► COS'È LA GENTRIFICAZIONE

cambiare senza volerlo

■ Spesso in occidente il fenomeno di gentrificazione è interpretato come un processo nel quale ciò che il sociologo americano Richard Florida ha chiamato "la classe creativa" arriva in un quartiere popolare per avvantaggiarsi degli affitti più bassi e finisce inevitabilmente per attrarre gli speculatori immobiliari e spingere in periferia gli abitanti originali. Narrativa che ha senza dubbio del vero (in parte anche a Beirut (1.200mila abitanti), soprattutto nei quartieri di Gemmayze e Mar Michael)

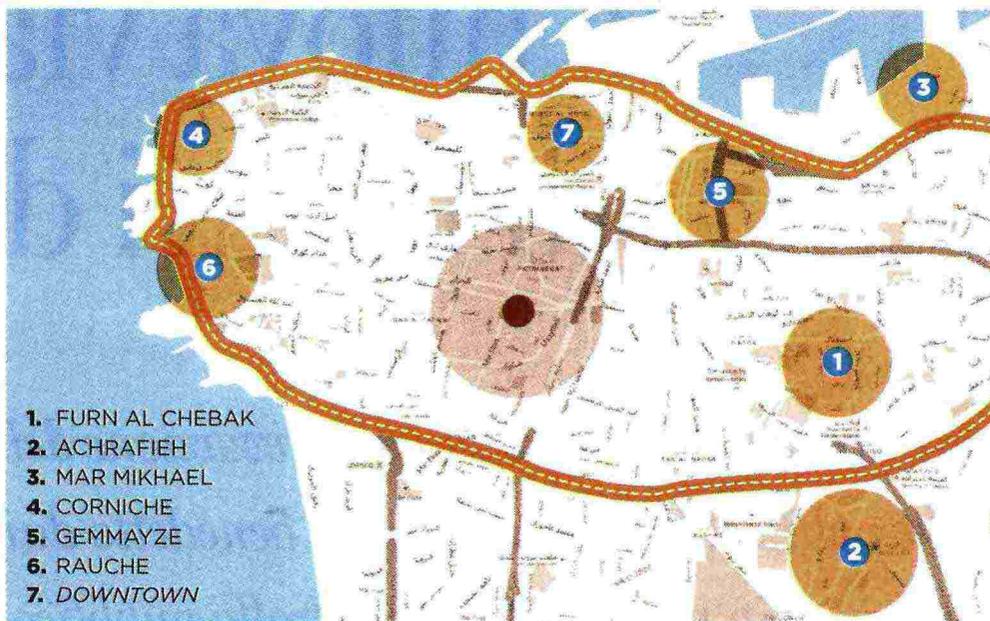
ma che rappresenta soltanto una tra le diverse possibili spiegazioni del fenomeno. Un'altra teoria è quella del sociologo americano Neil Smith (1979). Secondo questo filone, la gentrificazione invece di essere guidata dalla domanda di singoli individui deriva dalla creazione di un'offerta sostenuta dal settore privato e da quello pubblico: così si spiega più fedelmente il cambiamento della capitale libanese, un cambiamento che gli abitanti hanno subito più che altrove.

Oggi in alcune zone della città i prezzi hanno raggiunto gli 8.750 dollari al metro quadro. Secondo uno studio della società Ramco, specialista del settore immobiliare in Libano, i prezzi

medi delle case sono saliti dal 2005 del 120%.

Ad Achrafieh, zona un tempo popolare, limitrofa al Museo Nazionale, se nel 2003 per un appartamento di 200 mq bastavano 110mila dollari, oggi ne servono 600mila secondo la rivista specializzata Executive.

Secondo la stessa rivista, nell'altro quartiere che si considera gentrificato, Mar Michael, nel 2011 il prezzo d'affitto di un locale commerciale era di circa 200 dollari, ora è intorno ai 600-700 dollari. E questo nonostante dopo la guerra civile che ha devastato il paese dal 1975 al 1990, il Parlamento abbia emanato un decreto ancora vigente per calmierare gli affitti.



1. FURN AL CHEBAK
2. ACHRAFIEH
3. MAR MIKHAEL
4. CORNICHE
5. GEMMAYZE
6. RAUCHE
7. DOWNTOWN



ANWAR AMRO / GETTY IMAGES



JOSEPH BARRAK / GETTY IMAGES



RAMZIHAIDAR / GETTY IMAGES



HIRB / FLICKR

VISIONI URBANE

Nelle immagini alcuni scorci e scene di vita a Beirut, Libano

Secondo gli attivisti di "Save Beirut Heritage" negli anni Novanta le case storiche erano 1,600 circa mentre oggi ne sono rimaste soltanto 300

