

La seconda vita delle periferie

La street art rimescola i valori gli immobili dipinti valgono di più

IRENE MARIA SCALISE

A Londra, New York, Roma e Napoli interi distretti vedono lievitare le quotazioni grazie ad opere sui muri e così risorgono i quartieri degradati

Succede a Londra, Roma, Milano e Napoli. E poi ancora a New York e Philadelphia. Sono sempre più le città del mondo che assistono a una rinascita delle zone più degradate grazie alla mano ispirata di qualche street artists. Dove prima c'era un muro grigio spelacchiato arriva l'opera d'arte. Gioia per gli occhi ma anche per il portafoglio. È inevitabile infatti che si potenzi il valore degli immobili. Ma attenzione: non è un'equazione matematica.

Racconta l'avvocato Annapaola Negri-Clementi, managing partner dello studio legale Negri-Clementi: «È difficile stabilire una correlazione oggettiva tra arte e immobili perché molte sono le variabili in gioco come la fama dell'artista ma anche la liceità dell'opera e la tecnica utilizzata». Ultimamente tanti hanno provato a «dare i numeri» sull'argomento. «Uno dei pochi studi accademici è stato fatto da tre ricercatori dell'Università di Warwick - spiega Negri-Clementi - che hanno misurato in dieci anni la quantità di interventi artistici urbani nei distretti di Londra e l'hanno comparata con i cambiamenti di valore delle proprietà immobiliari degli stessi distretti. I risultati hanno mostrato come più alta è la concentrazione d'arte per le strade, più alti sono i guadagni nella vendita delle proprietà in zona».

E allora guardiamo ad altre esperienze internazionali: «C'è stato l'aumento vertiginoso di un edificio a Chelsea con due murales di Eduardo Kobra che da 880 mila dollari è passato a più di 2 milioni di dollari, una casa a Surry Hills, Sidney, grazie all'at-

trattiva del murale è stata venduta per un milione e 250 mila dollari mentre una residenza di Bristol in cui Banksy aveva dipinto un ragazzo che disegna un robot ha aumentato il proprio valore di 150 mila sterline, e ancora è raddoppiato il valore di un pub abbandonato a Liverpool grazie a un ratto dell'ignoto street artist mentre a Miami il quartiere di Wynwood Walls, con murales dipinti da 50 artisti per quasi 75 mila metri quadrati, di spazio sui grandi magazzini ha fatto lievitare gli affitti da 10 dollari al metro quadrato a 50 dollari». E ancora: «I resoconti dei media americani indicano che nei quartieri di New York dipinti dagli street artist, i prezzi degli immobili sono cresciuti dal 10% al 15%, a seconda della reputazione dell'artista coinvolto».

Ma non sempre è un vantaggio per la comunità: «Un'opera realizzata da un artista internazionale con alte quotazioni può innescare un circolo vizioso di aumento del valore dell'immobile ma anche di crescita del costo della vita e di conseguenza costringere gli storici abitanti a cercarsi un nuovo posto dove vivere, emblematica è la lettera scritta da un abitante del quartiere londinese di Hackney indirizzata a Banksy con la quale gli viene chiesto di andare altrove a fare le sue performance artistiche perché, a causa sua, il costo della vita si sta facendo troppo proibitivo». Esiste un data base degli immobili di arte urbana? «A Chicago c'è il Mural Registry, un registro che ha lo scopo di catalogare e mappare le opere di street art e di preservarle da eventuali rimozioni ma non quello di costituire il diritto d'autore sull'opera». E infine c'è

l'aspetto giuridico: «Noi facciamo uno sforzo di rendere una cosa naturale, come dipingere sul muro, "giuridicamente" riconoscibile come opera d'arte e il diritto d'autore scatta in modo automatico per il solo fatto di averlo dipinto».

Fabiana Forte, professore associato di Estimo presso il Dipartimento di Architettura e Disegno Industriale dell'Università della Campania Luigi Vanvitelli, che più volte ha realizzato studi e ricerche sull'argomento dell'arte urbana fotografa la crescente correlazione tra quest'ultima e le namiche socio-economiche. In Italia e all'estero. «A Milano sebbene alcuni progetti di street art siano sostenuti dalla pubblica amministrazione diversi operatori privati stanno sempre più scegliendo di investire su tale particolare forma di arte e i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dimostrano come negli ultimi anni, a partire dagli interventi fatti, è possibile registrare un aumento dei valori degli immobili residenziali nei quartieri di Lambrate e Bovisa». Di più: «A Roma le periferie hanno trovato una nuova vocazione turistica e uno degli esempi più significativi è il quartiere Tor Marancia; qui l'associazione culturale 999 Contemporary ha promosso la realizzazione di 21 murales portando a una rigenerazione del quartiere». Ma è in particolare a Napoli che: «Alcune opere di street art sono indicative dei cambiamenti in atto all'interno della città e nei suoi quartieri periferici, come Ponticelli e Scampia». Un esempio per tutti? «Ponticelli, nella periferia orientale, dove gli artisti sono stati ispirati dai suggerimenti e dalla partecipazione dei residenti che raccontano le storie

del Parco Merola, un complesso di edilizia residenziale pubblica che ha trovato nella street art, promossa all'associazione Arteteca e dal progetto Inward, un mezzo per promuovere

sostenibilità sociale e attivare processi di rigenerazione urbana, tanto che ora il parco è segnalato tra le attrazioni turistiche della città». Conclude Forte: «Sempre più frequentemente, nelle città del mondo, è possibile indi-

viduare una corrispondenza tra street art e nuove agende urbane ed è interessante come l'inserimento di questa pratica sia sempre più diffusa in diversi programmi istituzionali».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'opinione



C'è stato l'aumento vertiginoso di un edificio a Chelsea con due murales di Eduardo Kobra che da 880 mila dollari è passato a più di 2 milioni di dollari

ANNAPAOLA NEGRI CLEMENTI
STUDIO LEGALE NEGRI CLEMENTE

L'opinione



A Napoli queste opere sono indicative dei cambiamenti all'interno della città e nei suoi quartieri periferici, come Ponticelli e Scampia

FABIANA FORTE
DOCENTE UNIVERSITÀ LUIGI VANVITELLI

15%

DI CRESCITA

Tra gli immobili di New York dopo gli interventi sui muri da parte di artisti, le quotazioni variano in proporzione ai nomi degli artisti coinvolti



GORDON HULMES ART/ALAMY

1 L'opera di Banksy "Migrant Child", nel sestiere di Dorsoduro a Venezia



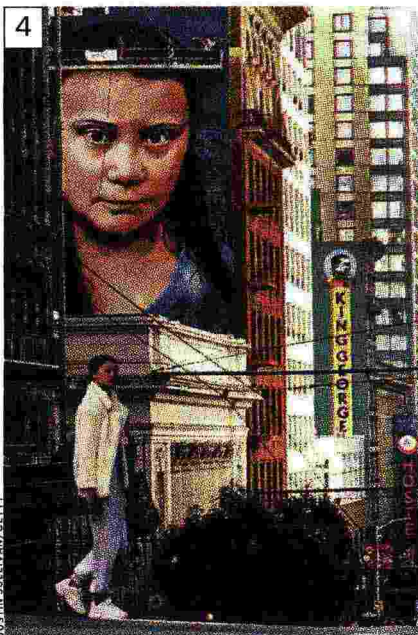
DONAT SOROKIN/TASS/GETTY

2 Un murale in onore dei volontari che combattono la pandemia Covid su un muro di un condominio al 52 di Starykh Bolshevikov Street a Yekaterinburg in Russia



ROBERT ALEXANDER/GETTY

3 Un famoso hotel a San Francisco, nel quartiere Chinatown è decorato con immagini legate alla musica del noto artista murale Bill Weber.



JUSTIN SULLIVAN/GETTY

4 Un murale dedicato a Greta Thunberg nel 2019 a San Francisco. È progettato da Andrés Petreselli e finanziato dal gruppo OneAtmosp here.org



ALBERTO PIZZOLI/AFP/GETTY

5 "Santa Maria di Shanghai" dell'artista italiano MR Klevra nel quartiere Tor Marancia a Roma, il murale fa parte del progetto "Big City Life Tor Marancia"

