

prima, i segni di questa nuova tendenza sono già chiari: è questo il caso di alcune *world cities* come New York e Tokio, in cui la rivitalizzazione è direttamente collegata al rilancio del ruolo di maggiori piazze finanziarie mondiali. Anche Londra segue lo stesso schema, con un punto di svolta nel declino quarantennale del numero di occupati che può collocarsi negli anni 1982-83, e con una parallela successiva svolta anche in termini demografici.

In questi casi, la maggior parte del nuovo sviluppo occupazionale e demografico è avvenuto nella periferia metropolitana, per effetto di un naturale «spiazzamento» dal centro delle funzioni residenziali e della diffusione delle attività amministrative d'ufficio (*back-office functions*).

Abbiamo statistiche abbastanza aggiornate sulle tendenze demografiche recenti negli Stati Uniti che confermano quella che è stata chiamata la «contro contro-urbanizzazione»: in tutte le macroregioni, le città con più di un milione di abitanti hanno avuto una *performance* demografica assai migliore nel periodo 1980-85 che non nel periodo 1970-80, sempre rovesciando il segno negativo (quando c'era) del primo periodo; anche grandi aree metropolitane come New York, Boston, Philadelphia, Minneapolis hanno mostrato la stessa tendenza.

In altri casi, gli effetti delle nuove tendenze non sono ancora registrati nelle statistiche ufficiali, ma sono ben chiari alcuni segnali che vengono da indagini specifiche: le indagini dell'Oetamm sui processi innovativi a Milano, o del Progetto Milano sulla stessa città, le indagini su Torino, i casi importanti di processi di rivitalizzazione in città industriali o commerciali come Glasgow, Birmingham, Amburgo, Brema, e in generale in tutte le grandi città europee. Un interessante indicatore di rivitalizzazione relativa delle grandi città è fornito poi dalla dinamica della rendita fondiaria urbana (prezzi dei terreni e affitti): in Italia e Francia, a partire dai primi anni '80, questo indicatore mostra chiaramente una fortissima ripresa della domanda di localizzazione (e dunque dei prezzi delle aree) nelle grandi città rispetto alle città piccole e medie (Carvelli, 1986; Camagni e Pompili, 1990a e b).

La natura dei processi di rivitalizzazione è assai differente da quella del grande ciclo di urbanizzazione degli anni '50 e primi anni '60: lo sviluppo è soprattutto qualitativo, si focalizza selettivamente su alcune funzioni avanzate o superiori, non implica necessariamente un aumento della dimensione urbana (un fatto su cui le autorità di pianificazione sono ovunque molto attente), ma tocca pre-