

# CNR-IRCrES Working Paper

## Comprendere le trasformazioni di San Lorenzo, Roma

Un tentativo di ordine concettuale tra  
gentrificazione e politica urbana



2/2024

**Antonia Astore**  
**Luca Tricarico**

*Direttore* Giuseppe Giulio Calabrese

*Direzione* CNR-IRCrES  
*Istituto di Ricerca sulla Crescita Economica Sostenibile*  
Strada delle Cacce 73, 10135 Torino, Italy  
Tel. +39 011 3977612  
segreteria@ircres.cnr.it  
www.ircres.cnr.it

*Sede di Roma* Via dei Taurini 19, 00185 Roma, Italy  
Tel. +39 06 49937809 / Fax +39 06 49937808

*Sede di Milano* Via Corti 12, 20121 Milano, Italy  
Tel. +39 02 23699501 / Fax +39 02 23699530

*Sede di Genova* Corso Ferdinando Maria Perrone 24, 16152 Genova, Italy  
Tel. +39 010 6598798

**Comitato Redazione**

Giuseppe Giulio Calabrese, Grazia Biorci, Igor Benati, Antonella Emina, Serena Fabrizio, Lucio Morettini, Susanna Paleari, Anna Perin, Emanuela Reale, Secondo Rolfo, Andrea Orazio Spinello, Isabella Maria Zoppi.



[redazione@ircres.cnr.it](mailto:redazione@ircres.cnr.it)



[www.ircres.cnr.it/index.php/it/produzione-scientifica/pubblicazioni](http://www.ircres.cnr.it/index.php/it/produzione-scientifica/pubblicazioni)

The Working Papers published by CNR-IRCrES represent the views of the respective author(s) and not of the Institute as a whole.

CNR-IRCrES Working Paper 2/2024



aprile 2024 by CNR-IRCrES

# Comprendere le trasformazioni di San Lorenzo, Roma

## Un tentativo di ordine concettuale tra gentrificazione e politica urbana

---

ANTONIA ASTORE\*, LUCA TRICARICO\*\*

\*Ricercatrice indipendente

\*\*CNR-IRCrES, Consiglio Nazionale delle Ricerche, Istituto di Ricerca sulla Crescita Economica Sostenibile, Roma, Italia

corresponding authors: [astoreantonia@gmail.com](mailto:astoreantonia@gmail.com), [luca.tricarico@ircres.cnr.it](mailto:luca.tricarico@ircres.cnr.it)

### ABSTRACT

This working paper is the result of a preliminary research phase aimed to indagate the phenomenon of gentrification in Rome's San Lorenzo neighborhood, examining the perception of the phenomenon and the urban planning tools that have been adopted until today to contain it. The experimental framework proposed, based on qualitative research methods, aims to discuss if some urban transformations can be related only to market phenomenon inherent to gentrification or to the lack of planning tools able to manage – through the construction of a shared view on neighborhoods development – the negative externalities resulting from the real estate investments induced by the tourism sector and linked to the presence of universities in the reference territory. The research combines an international theoretical framework; the analysis of the policies and of the urban transformation during the contemporary history of the neighborhood; interviews to key stakeholders such as representatives of local institutions and associations, researchers, inhabitants, and others. The research approach intends to deepen the general perception and the comprehension of the phenomenon of gentrification from the local community, in relation to his own involvement in decision-making processes about the strategic regulatory-prescriptive development of the neighborhood. The primary objective of the working paper is to advocate for an analytical framework that facilitates a better understanding of gentrification within the national context and explores potential institutional responses. It seeks to clarify the concept of gentrification, which is often misunderstood when interpreted solely through its Anglo-Saxon definition. By doing so, the paper aims to contribute to informed discussions and effective policy making regarding urban development in San Lorenzo and beyond.

KEYWORDS: gentrification, studentification, airbnbification, spatial planning.

DOI: 10.23760/2421-7158.2024.002

### HOW TO CITE

Astore, A., & Tricarico, L. (2024). *Comprendere le trasformazioni di San Lorenzo, Roma. Un tentativo di ordine concettuale tra gentrificazione e politica urbana*. (CNR-IRCrES Working Paper 1/2024). Istituto di Ricerca sulla Crescita Economica Sostenibile. <http://dx.doi.org/10.23760/2421-7158.2024.002>

## INDICE

1. INTRODUZIONE	3
2. METODOLOGIA	4
3. EVOLUZIONE DELLA GENTRIFICAZIONE IN LETTERATURA: GENTRIFICAZIONE NOTTURNA, STUDENTIFICAZIONE, AIRBNBIZZAZIONE	5
4. SAN LORENZO E GENTRIFICAZIONE: ORIGINI, CARATTERISTICHE E PERCEZIONI DEL FENOMENO	9
4.1. Origini storiche del quartiere	9
4.2. Il NPRG e i tentativi di costruzione di un Progetto Urbano	9
4.3. Possibili effetti della mancanza di un Progetto Urbano sulla percezione della gentrificazione	12
5. DISCUSSIONE	16
6. CONCLUSIONI	17
7. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI	18
8. APPENDICE	21

## 1. INTRODUZIONE

Il presente articolo intende discutere il concetto sociologico della gentrificazione, un fenomeno di trasformazione spaziale e della composizione socioculturale della popolazione dei quartieri in seguito a processi (o strategie politiche più o meno intenzionali) che talvolta sono definite di rigenerazione o riqualificazione urbana (cfr. Briata et al. 2009; Tallon, 2010). Come noto (Laino, 2016), il concetto è spesso utilizzato in modo indiscriminato nel dibattito mediatico, spesso senza una coerente analisi empirica in grado di verificarne la sua completa validità così come definita principalmente nei contesti anglo-sassoni (Atkinson, 2003).

Il concetto di gentrificazione nasce a Londra negli anni Sessanta, quando

uno dopo l'altro, molti dei quartieri della classe operaia di Londra sono stati invasi dalle classi medie, superiori e inferiori. Piccole, modeste case e cottages sono state rimesse a nuovo allo scadere dei contratti di locazione, e sono divenute residenze eleganti e costose. Le case vittoriane più grandi, declassate in un periodo precedente sono state anche loro rimodernate [...] Nel momento in cui questo processo di gentrificazione inizia in un quartiere, si propaga rapidamente fino a quando tutti o la maggior parte degli occupanti della classe operaia originale sono sfollati, e l'intero carattere sociale del quartiere muta (Glass, 1964, pp. 22-23).

Questo fenomeno, presto divenuto un tema di ricerca centrale per le scienze sociali e urbane, ha catturato l'attenzione di geografi, sociologi, antropologi, economisti, scienziati politici, pianificatori urbani, dando vita ad una letteratura internazionale nutrita e diversificata (Lees et al., 2008). Il fenomeno, nella sua accezione empirica, registra quindi la progressiva sostituzione della popolazione residente con una di ceto sociale più elevato, a seguito dell'acquisto di immobili da parte di questi ultimi e di una rivalutazione degli stessi, assecondato dall'assenza di politiche urbane in grado di contrapporre misure di tutela sociale e di inclusione abitativa (Lees, 2008; Glass, 1964)<sup>1</sup>. Lo stesso, riscontrato nella sua completezza in diverse città nordamericane ed europee, può avere origine come strategia congiunta di grandi attori immobiliari e finanziari, dove l'azione di coordinamento istituzionale nel governo e nella regolamentazione dello stesso è carente o mancante (Lees, 2003; Slater, 2008).

Nel tentativo di colmare il divario conoscitivo che ha guidato la costruzione dell'ipotesi preliminare alla base di questo contributo, il lavoro mira a esaminare l'uso problematico del concetto di gentrificazione per due motivi principali: *primo*, perché in alcuni casi risulta parzialmente in grado di descrivere un complesso insieme di fenomeni sociali e interistituzionali dai quali derivano le esternalità negative da questo prodotte<sup>2</sup>; *secondo*, perché potrebbe non offrire sufficienti indicazioni per formulare raccomandazioni di politica urbana atte a gestire il fenomeno.

Tra questi contesti, il quartiere di San Lorenzo a Roma costituisce un caso di studio particolarmente significativo (Annunziata, 2022), su cui si basa l'analisi esplorativa discussa

---

<sup>1</sup> Infatti, secondo la sociologa Ruth Glass, "A partire dagli anni '50, le legislazioni in materia di pianificazione sono state, essenzialmente, anti-pianificatorie [...]. Così la speculazione immobiliare ha preso il via. Queste misure, associate al 'rilassamento' dei controlli sui valori degli affitti, hanno dato il via al proseguimento dell'inflazione dei prezzi delle proprietà, da cui Londra è afflitta molto più di altre città" (Glass, 1964, p. 23).

<sup>2</sup> O meglio, nel processo che possiamo definire di produzione urbana (Gottdiener, 1994).

nell'articolo<sup>3</sup> (Harrison et al., 2017). Il motivo per cui è stato scelto questo quartiere risiede inoltre nella volontà di indagare i tratti peculiari del processo di “costruzione collettiva del problema” (Schön, 1979) con l'obiettivo di discutere l'utilizzo del termine in relazione alle caratteristiche istituzionali del contesto (Ostrom, 2011).

La domanda di ricerca che il *working paper* intende affrontare è: in che misura la trasformazione del quartiere di San Lorenzo a Roma può essere attribuita alla gentrificazione o alla mancanza di un'azione di coordinamento istituzionale efficace?

A partire da un'analisi della letteratura in merito al fenomeno della gentrificazione in chiave sociologica, un approfondimento di alcuni aspetti chiave del concetto stesso, quali la gentrificazione notturna, la *studentification* (Smith, 2005) e l'*airbnbification* (Peters, 2016), l'ipotesi qui sostenuta è che non si possa definire gentrificazione il processo di trasformazione del quartiere di San Lorenzo in quanto mancano gli elementi essenziali per consentire l'utilizzo del termine.

Con queste premesse, si struttura in cinque sezioni. Introdotto il concetto di gentrificazione e la *research question*, nella seconda sezione viene ripercorsa la metodologia utilizzata per costruire un piano d'indagine capace di rispondere adeguatamente agli obiettivi della ricerca. La terza sezione è dedicata ai fenomeni precursori della gentrificazione e alla letteratura in merito al processo stesso, con un approfondimento circa il ruolo dei consumi e della cultura nei processi di trasformazione delle città del *global north* (Valle, 2021) e di alcuni elementi chiave emersi negli ultimi decenni: la gentrificazione notturna, la studentificazione e l'airbnbizzazione. Nella quarta, dopo aver ripercorso la storia del quartiere di San Lorenzo, sono stati affrontati i fatti principali legati alla trasformazione urbana del quartiere susseguitesi a partire dall'approvazione del Nuovo Piano Regolatore Generale (NPRG) nel 2008<sup>4</sup>. Sono poi discusse le principali dinamiche e problematiche, emerse nel corso delle interviste, che rendono il concetto di gentrificazione solo parzialmente in grado di descrivere le trasformazioni urbane e socioculturali del contesto specifico, quindi inadeguato. La parte conclusiva è dedicata a riflessioni riguardo i principali risultati emersi, legati alla mancanza di comunicazione tra i diversi livelli di pianificazione (dal basso attraverso i cittadini e gli abitanti del quartiere, dall'alto tramite le istituzioni e le amministrazioni), e ad alcuni spunti di ricerca futura.

## 2. METODOLOGIA

Dal punto di vista metodologico, il piano d'indagine è stato impostato a partire dalla letteratura sui fenomeni indagati, tramite l'analisi dei documenti di pianificazione e l'utilizzo di tecniche di ricerca qualitativa.

Più specificamente, durante la prima fase sono stati ripercorsi i fenomeni precursori della gentrificazione, a partire dagli studi svolti dalla storica Caroline Ware sul fenomeno graduale della popolazione registrato tra gli anni Venti e Trenta del secolo scorso nella città di New York (Ware, 1994), procedendo con il modello di sviluppo urbano elaborato dalla prima Scuola di Chicago, la trasformazione prima di tutto abitativa di alcuni quartieri di Londra osservati e studiati dalla sociologa Ruth Glass (Glass, 1964). La ricostruzione della letteratura in merito al fenomeno si è avvalsa degli studi di Neil Smith e della sua teoria del *rent gap* (Smith, 1996), della teoria della *growth machine* di Harvey Molotch (1976), degli studi sul ruolo dei consumi e della cultura di Sharon Zukin (1995) e, infine, degli studi sul miglioramento dei quartieri popolari del centro città che comporta un aumento della qualità dello spazio costruito ma allo stesso tempo lo spostamento delle famiglie più povere (Ley & Dobson, 2008).

---

<sup>3</sup> San Lorenzo, a seguito di un processo non governato di studentificazione (Semi, 2015), rivalorizzazione degli immobili a favore della domanda studentesca (Meli & Ricotta, 2019) e nascita di servizi monoreferenziali destinati specificamente agli studenti (Barile, 2023), sembra infatti presentare le caratteristiche di una “gentrificazione hipster” capace di coinvolgere studenti, artisti e lavoratori in ambito creativo (Meli & Ricotta, 2019; Billi & Tricarico, 2019).

<sup>4</sup> A causa della mancanza di un Progetto Urbano capace di definire le strategie di sviluppo del quartiere (vedi sezione 4.2).

La ricostruzione degli strumenti di pianificazione urbanistica messi in campo è stata necessaria ai fini di una maggiore comprensione circa le principali dinamiche dominanti il processo di trasformazione in atto nel quartiere. In particolare, l'analisi si è concentrata sul NPRG approvato nel 2008 con l'obiettivo di delineare le strategie di sviluppo della città di Roma, determinandone gli assetti e regolando l'attività edificatoria quindi la trasformazione urbanistica della stessa; il Piano Casa approvato nel 2009 finalizzato all'ampliamento delle unità residenziali.

Infine, l'intervista è stato lo strumento di ricerca qualitativa utilizzato per raccogliere i punti di vista dei vari attori coinvolti nella trasformazione del quartiere, rappresentanti del quadro istituzionale in cui questo processo è avvenuto. Sono state svolte 13 interviste a testimoni privilegiati, persone informate sull'argomento in questione o perché direttamente coinvolti nei processi di pianificazione oppure perché direttamente interessati dagli effetti della trasformazione del quartiere<sup>5</sup>. Le interviste condotte sono state di tre tipi:

- semistrutturate, guidate da un insieme di domande e problemi di base da esplorare in cui, però, né la redazione esatta né l'ordine delle domande sono predeterminati, attuando un processo aperto e informale d'intervista in cui il ricercatore e l'intervistato dialogano in un modo che è un insieme di conversazione e di domande inserite al suo interno;
- focalizzate, volte a raccogliere informazioni da più soggetti simultaneamente rispetto ad uno specifico argomento, condotte con testimoni privilegiati, ovvero con persone che per la loro posizione, o in termini di conoscenza del problema (esperti) o anche come soggetti interni alla popolazione oggetto di studio, hanno una visione, diretta e profonda, del fenomeno (Gianturco, 2004);
- esplorativa non standardizzata, cioè svolta a partire da un elenco minimo di punti da toccare.

Al fine di comprendere maggiormente quali fossero le principali dinamiche in gioco durante il processo di trasformazione e gli attori principali, in che modo fosse percepito da abitanti e commercianti, le interviste sono state rivolte a tre categorie di attori: locali (tra cui attivisti di Esc e Communia, membri del Comitato per il Progetto Urbano San Lorenzo e della Libera Repubblica di San Lorenzo), pubblici (ex Assessore all'Urbanistica di Roma Capitale), e altri attori (tra cui i proprietari di due bar del quartiere e di due librerie, un'agente immobiliare, una ricercatrice e un'urbanista studiosa di San Lorenzo)<sup>6</sup>.

### 3. EVOLUZIONE DELLA GENTRIFICAZIONE IN LETTERATURA: GENTRIFICAZIONE NOTTURNA, STUDENTIFICAZIONE, AIRBNBIZZAZIONE

L'analisi dell'evoluzione del concetto di gentrificazione è stata sviluppata analizzando i diversi studi che hanno riflettuto sul rapporto tra questo fenomeno e l'evoluzione della *cultura dei consumi* nello spazio urbano, oltre che nella rappresentazione collettiva della stessa dopo l'affermazione e la diffusione del fenomeno.

Nonostante il primo esempio di trasformazione della città pianificata venga ricondotto all'*haussmanizzazione* parigina della seconda metà del XIX secolo (Semi, 2015), il termine gentrificazione è stato introdotto per la prima volta in ambito accademico nel 1964 dalla sociologa Ruth Glass a Londra e, sin dall'inizio della sua apparizione, è stato ampiamente studiato da sociologi e geografi urbani come primo grande fenomeno di trasformazione urbana sistematico e apparentemente indipendente da azioni di pianificazione pubblica. Letteralmente, con il termine gentrificazione si indica il processo di sostituzione della popolazione esistente a causa dell'insediamento della *gentry*, ovvero della borghesia, a seguito del quale si registra un imborghesimento dei quartieri più poveri. Descrivendo una trasformazione che è prima di tutto abitativa, Glass pensa che il valore e status sociale di queste abitazioni siano spesso inversamente proporzionali al loro stato e, in ogni caso, enormemente gonfiati se paragonati ai precedenti livelli

<sup>5</sup> In Appendice la codifica utilizzata per le citazioni.

<sup>6</sup> La tabella degli intervistati è riportata in Appendice.

nel quartiere. Quando il processo di *gentrificazione* inizia in un distretto, va avanti rapidamente fino a quando tutti o la maggior parte degli operai che occupano un'abitazione ne sono espulsi, e la natura sociale del quartiere muta (Glass, 1964). L'autrice osserva come l'uso dello spazio urbano londinese negli anni Cinquanta e Sessanta veniva sempre più diversificato, le fabbriche iniziavano a spostarsi verso l'esterno della città mentre gli spazi liberi venivano riempiti da attività commerciali e terziarie. Intanto, politiche di *laissez-faire* nel settore immobiliare e nelle costruzioni iniziavano a destabilizzare il mercato degli affitti lasciando carta bianca ai proprietari di case circa la determinazione dei prezzi. Fino a metà degli anni Settanta, la gentrificazione sembra un fenomeno limitato alla realtà anglosassone, ma presto i casi aumentano considerevolmente su scala globale, quando le città iniziano a rinascere come "imprenditrici" dedite a obiettivi di crescita economica (Harvey, 1989). In questo periodo, con il ritorno di dottrine economicamente liberiste, le città divengono attive promotrici di crescita economica, si fa strada la tesi dell'avvento della società postindustriale: le trasformazioni industriali della fine del XX secolo portano al declino del settore manifatturiero, a una crescita del terziario e, con la nascita delle nuove classi medie, avviene un cambiamento dal punto di vista dei valori (Ley, 1996). Secondo questa linea di pensiero, la *gentrificazione* consisterebbe nell'adattamento dello spazio della città ai bisogni della *new cultural class*, che ha iniziato a comparire sullo scenario urbano e immobiliare con i suoi gusti e stili di vita (Bonvalet & Ogg, 2009; Bonvalet et al., 2011). Tuttavia, il miglioramento dei quartieri popolari del centro città per inseguire vivibilità e benessere, grazie all'aumento di classi creative e turisti, possono contribuire ad un aumento della qualità dello spazio costruito (Uitermark et al., 2007), ma, in assenza di forme di salvaguardia da parte del settore pubblico, può contribuire anche allo spostamento delle famiglie più povere.

Verso la fine del XX secolo l'arrivo di nuovi attori legati in maniera diretta alla gentrificazione, ad esempio tramite l'acquisto di nuovi immobili ristrutturati o tramite l'apertura di nuovi locali che sembrano non in linea con le tradizioni socioculturali di un territorio, contribuisce a modificare la rappresentazione collettiva del territorio in questione, determinando una trasformazione circa i simboli culturali, l'emergere di nuovi stili di vita nel quartiere e di nuovi tipi di consumi. Analizzando l'interconnessione tra stili di vita, forme culturali e produzione di spazio, si possono considerare altre due trasformazioni (Zukin, 1995): lo sviluppo di una cultura postmoderna da un lato (in particolare l'esaltazione della capacità individuale nel distruggere e ricomporre le identità attraverso il consumo) e dall'altro la crescente differenziazione delle metropoli (a causa dell'intensificarsi delle mobilità internazionali di migranti e turisti).

Volendo prestare attenzione all'adattamento dello spazio della città ai bisogni di una nuova classe culturale, si deve considerare l'emersione di nuovi stili di vita e di consumo legati a un territorio in particolare, il tentativo di mantenere vivo il centro della città anche nel pomeriggio e nelle ore serali, ovvero nel periodo di tempo in cui le classi medie solitamente abbandonavano il centro per ritornare nelle proprie abitazioni in zone periurbane più esterne: nasce la *night-time economy* (Hannigan, 1998), divenuta presto un campo di analisi sociologica sempre più importante. A partire dagli anni Novanta, l'attenzione inizia ad essere focalizzata infatti sul ruolo dei luoghi di intrattenimento e della vita notturna in relazione alle logiche spaziali e sociali della città (Crivello, 2019), in quanto la notte inizia a rappresentare un nodo di trasformazione dello spazio legato a forme non tradizionali di consumo e di divertimento, una finestra temporale raggiunta e conquistata dal bisogno di consumo e di produzione (Melbin, 1987); motivo per cui i locali notturni sono divenuti luoghi centrali per l'analisi della relazione tra mutamento dei valori e trasformazione urbana. Il "bello" inteso come forma e funzione del locale inizia ad essere necessario per l'attrattività dello stesso: nascono discobar, locali notturni, spazi per il ballo e per la musica dal vivo, avviene il rinnovo dei locali storici di quartiere – una serie di cambiamenti capaci di determinare una netta influenza dei nuovi stili di vita quotidiani sullo spazio urbano. Seguendo questa scia, bisogna considerare che i bar intrattengono con la gentrificazione una relazione di rinforzo reciproco: nuove attività di questo tipo soddisfano i bisogni degli abitanti di classe media, contemporaneamente attirandone altri; si tratta sia di segnalatori sia di catalizzatori del processo di gentrificazione di un quartiere (Ocejo, 2014). L'apertura di nuovi locali o la loro ristrutturazione in questo senso, ad esempio, simboleggiano quanto un quartiere sia in fase di



trasformazione per cui il territorio in particolare diventa un luogo dove investire potenzialmente per alimentare lo svago, il consumo, la vita notturna.

Rivolgendo uno sguardo a questo tipo di trasformazione urbana del territorio registrato in alcuni quartieri di città come Roma, Bologna, Milano o Torino, si osserva quanto l'attrattività generata da simili processi di trasformazione è giocata particolarmente nei confronti di una categoria specifica di consumatori dello spazio urbano: gli studenti. Infatti, se l'eccellenza delle istituzioni accademiche è tra i primi criteri di scelta, sicuramente la presenza di una vita culturale e notturna dinamica spesso diviene uno dei criteri di scelta del luogo di studio (Florida, 2002). Tuttavia, il ruolo giocato dagli studenti diviene molteplice, dal momento in cui questi influenzano lo spazio urbano e i suoi cambiamenti, e contribuiscono a una sua trasformazione socioculturale. L'ampiezza sempre maggiore di popolazioni studentesche che accedono ai livelli superiori dell'istruzione avrebbe, infatti, un effetto urbano a quattro livelli: economico, sociale, culturale e fisico (Smith, 2005). La dimensione economica, ovvero la rivalorizzazione degli immobili a favore della domanda studentesca, determina la diminuzione di case occupate dai proprietari stessi e un aumento degli immobili in affitto nel quartiere scelto come meta privilegiata dagli studenti, generando quindi un impatto decisivo a livello economico: minore disponibilità di alloggi con il conseguente aumento dei prezzi degli stessi. La dimensione sociale sottende la composizione demografica più giovane e della classe sociale spesso più elevata della media dei residenti che inevitabilmente genera una trasformazione urbana nel corso degli anni, determinando lo spostamento dei gruppi esistenti e dei residenti permanenti a favore di gruppi in transizione (Semi, 2015). Infatti, i proprietari immobiliari iniziano a preferire l'affitto agli studenti rispetto alla locazione a una sola famiglia (Hubbard, 2008; Smith, 2005), in quanto economicamente più vantaggioso (Meli & Ricotta, 2019). L'impatto culturale generato da questo processo è evidente nel raggruppamento progressivo di giovani che condividono un *background* culturale e stili di vita comuni (Chatterton, 2010), che determinano la nascita di servizi monoreferenziali (destinati specificamente agli studenti) e che incidono spazialmente sull'offerta commerciale del luogo (Barile et al., 2023). Per ultimo, la dimensione fisica riguardante gli immobili che ospitano queste popolazioni, sia in termini di locazioni private che di vere e proprie politiche per l'abitare per studenti da parte delle stesse università (Smith, 2005; Smith & Holt, 2007). Inoltre, l'importanza di questo fattore risiede nel fatto che la studentificazione (Smith, 2002) può essere associata anche ad un generale peggioramento dello stato fisico del quartiere e del suo patrimonio immobiliare (Rugg et al., 2002), che genera a sua volta l'ulteriore allontanamento della popolazione esistente verso altri quartieri (Semi, 2015), motivo per cui questo processo può essere identificato come una variante del più generale processo di gentrificazione che comporta la sostituzione degli originari abitanti con gli studenti (Smith, 2005). In questo senso, gli spazi sociali e culturali, i nuovi stili di vita e le abitudini di consumo tipici delle aree studentificate possono emergere come suolo fertile per i futuri gentrificatori. Contestualmente, il territorio in cui i residenti sono gli stessi consumatori del proprio spazio prodotto contraddistingue un'area sicura per gli investimenti commerciali, determinando un cambiamento di offerta di servizi, attirando nuovi investitori capaci di mobilitare dal quartiere gli antichi artigiani e bottegai la cui offerta commerciale non incontra più la richiesta da parte dei nuovi consumatori locali, in cerca di contesti commerciali caratterizzati dal *food and beverage* (Meli & Ricotta, 2019). A questa fase sembra correlarsi un fenomeno di polarizzazione sociale ed economica delle città (Tricarico et al., 2021) a causa del quale una fetta di popolazione residente viene progressivamente "messa in mobilità" verso aree periferiche meno esigenti in termini di spese abitative per famiglia (Lelo et al., 2019). Possono emergere una serie di problematiche riguardanti principalmente l'aumento dei conflitti tra i vecchi e i nuovi abitanti: prendendo ad esempio la vita notturna, il conflitto viene generato dall'utilizzo sincronico degli spazi urbani ma dalla presenza di bisogni differenti (Meli & Ricotta, 2019).

Tra gli altri fenomeni che possono giocare un ruolo fondamentale nell'assestare l'allontanamento dei vecchi abitanti dal proprio quartiere tradizionalmente di residenza, vi è quel fenomeno definibile come *airbnbizzazione* (tr. *airbnbification*) (Peters, 2016): la diffusione

dell'uso di piattaforme come Airbnb<sup>7</sup>, e l'aumento del numero di alloggi sulle stesse, collegata con la turisticizzazione e la gentrificazione del territorio. Sebbene consistano in due processi separati, gentrificazione e airbnbizzazione contribuiscono alla trasformazione socioculturale dei quartieri e all'espulsione o spostamento dei residenti (Lees & Rozena, 2023). La crescita maggiore della piattaforma in questione, fondata nel 2007, è stata registrata negli ultimi anni, durante i quali alcuni studi hanno dimostrato che l'aumento di affitti di breve periodo causano sia l'aumento della iper-turisticizzazione di centri città già turisticizzati sia la gentrificazione di quartieri non ancora turisticizzati (Cocola-Gant, 2016; Wachsmuth & Weisler, 2018). Infatti, in questo contesto, il turista diviene il principale "temporary global inhabitant" (Sequera & Nofre, 2018, p. 849), ovvero il principale consumatore dello spazio urbano quotidiano, indipendentemente dalla propria classe sociale. Inoltre, la piattaforma è spesso accusata di determinare distorsioni nel mercato immobiliare e degli affitti, di accelerare esponenzialmente il processo di aumento dei prezzi e dei valori immobiliari alimentando un ricambio della popolazione (dei residenti dei quartieri tradizionali), con conseguente espulsione (diretta e non) dei residenti, sostituiti con abitanti temporanei (Cocola-Gant, 2016; Wachsmuth & Weisler, 2018; Yrigoy, 2018); di compromettere l'identità dei luoghi attraverso processi di iper-turisticizzazione ed espulsione delle vecchie attività artigiane (Cocola-Gant & Gago, 2019; Freytag & Bauder, 2018; Mendes, 2016), provocando un'ulteriore de-residenzializzazione di zone già molto turisticizzate (Celata, 2017); di trasformare le città in luoghi di consumo; di favorire forme di evasione fiscale nonché di concorrenza sleale verso le forme tradizionali di pernottamento; di snaturare l'idea di *sharing economy* (Cocola-Gant, 2019), se consideriamo che nel 2017 solo il 40% degli annunci su Airbnb a Roma riguardavano stanze o posti letto in appartamenti occupati da altri, mentre il resto era costituito da interi appartamenti e non riconducibile ad un'economia di condivisione (Celata, 2017). A causa di ciò, negli ultimi anni sta emergendo la volontà delle amministrazioni di tentare un controllo pubblico sugli affitti brevi<sup>8</sup>, con l'obiettivo di assicurare la tutela della concorrenza e della trasparenza del mercato, il coordinamento informativo, statistico e informatico dei dati dell'amministrazione statale, regionale e locale, la sicurezza del territorio e il contrasto a forme irregolari di ospitalità. In Italia, ad esempio, con la conversione nella legge n. 191/2023 del decreto "Anticipi" (il D.L. n. 145/2023), viene assegnato un codice identificativo nazionale (CIN) alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche e alle locazioni brevi, si prevede l'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (Scia), e una serie di obblighi volti ad assicurare il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici<sup>9</sup>. Per avere un'idea dell'aumento di alloggi su Airbnb in Italia basti pensare che ad aprile del 2017 essi erano 214.000, ad agosto 2018 erano quasi 400.000 e, dopo aver subito un calo durante il periodo pandemico e una ripresa mai registrata prima post-pandemia, ha raggiunto circa 608.000 annunci nel 2023<sup>10</sup>.

Comprendere il ruolo che possono giocare la gentrificazione notturna, la studentificazione e l'airbnbizzazione nelle trasformazioni urbane e socioculturali di un quartiere risulta fondamentale per comprendere quelle che stanno investendo il caso studio del quartiere di San Lorenzo a Roma e riuscire ad associare ad ognuno di questi fenomeni l'effettivo ruolo giocato nel processo che da molti abitanti e ricercatori è stato percepito e definito di gentrificazione.

---

<sup>7</sup> Piattaforme come Airbnb offrono servizi per la condivisione degli alloggi, consentendo ai proprietari di mettere a disposizione stanze o posti letto a turisti e viaggiatori per brevi periodi con costi gestionali relativamente bassi.

<sup>8</sup> Il 7 settembre 2023, il Ministero del Turismo ha proposto un nuovo disegno di legge secondo il quale sarebbero state introdotte alcune modifiche agli attuali regolamenti alla base dell'utilizzo di Airbnb. L'obiettivo era quello di definire dei confini precisi per ciò che riguarda la possibilità di locazione turistica offerta dalle piattaforme online come Airbnb e salvaguardare la residenzialità dei centri storici.

<sup>9</sup> [https://olympus.uniurb.it/index.php?option=com\\_content&view=article&id=31180:coord145-191-23&catid=5&Itemid=137](https://olympus.uniurb.it/index.php?option=com_content&view=article&id=31180:coord145-191-23&catid=5&Itemid=137)

<sup>10</sup> <https://news.airbnb.com/it/su-airbnb-piu-di-sei-milioni-di-annunci-nel-mondo/>

#### 4. SAN LORENZO E GENTRIFICAZIONE: ORIGINI, CARATTERISTICHE E PERCEZIONI DEL FENOMENO

##### 4.1. Origini storiche del quartiere

La storia contemporanea di San Lorenzo inizia tra il 1884 e il 1888, quando vengono costruiti i primi palazzi per l'iniziativa dei privati al di là delle Mura Aureliane nonostante non ci fosse alcuna traccia del quartiere nel primo piano regolatore di Roma approvato nel 1873. All'inizio del Novecento, la prima fase edilizia del quartiere si è conclusa, e San Lorenzo è un quartiere operaio estremamente povero (Fabrizi, 2021). La forte domanda abitativa da parte dei ceti più poveri e dei nuovi lavoratori continua ad alzarsi contestualmente al processo di radicale riqualificazione dell'offerta abitativa del quartiere e alla ripresa dell'espansione del quartiere con l'insediamento di nuove fabbriche, come la birreria *Paszowski*, il pastificio Cerere, le ex Fonderie Bastianelli. San Lorenzo diviene anche terreno fertile per i laboratori artigiani, soprattutto quelli legati alle attività del cimitero del Verano. Sulla scia dei primi movimenti politici che avevano preceduto l'entrata in guerra, nel quartiere si sviluppa un acceso fermento politico che si esprime in manifestazioni di dissenso contro la guerra e, nel primo Dopoguerra, nell'apertura di un Circolo Socialista e nello sviluppo di un nucleo di Arditi del popolo, che si propone come un organo di difesa proletaria contro le violenze fasciste (Fabrizi, 2021). Negli anni Trenta, il fascismo appone il suo marchio sul territorio attraverso le opere pubbliche, ma le iniziative veramente a favore del quartiere sono poche: il confine settentrionale dell'area sanlorenzina viene ulteriormente modificato dalla costruzione del Ministero dell'Aeronautica (dal 1929 al 1931), della nuova Città Universitaria (1932-1935) e del Consiglio Nazionale delle Ricerche (1939). La costruzione della città universitaria de La Sapienza contribuisce al cambiamento del quartiere tramite l'acquisto o l'utilizzo di alcune strutture sul suo territorio (come l'Omni in via dei Sardi che diviene Istituto di Puericoltura, l'ex reclusorio giovanile oggi Istituto di Neuropsichiatria Infantile, la fabbrica Wührer oggi sede della Facoltà di Psicologia, la Vetriere Sciarra divenute sede della Facoltà di Archeologia), determinando l'arrivo di nuovi frequentatori del quartiere, incidendo sul tipo di abitare del quartiere: gli studenti. Infatti, negli anni Settanta molti abitanti iniziano ad allontanarsi da San Lorenzo non potendo più sostenere gli affitti che salgono vertiginosamente in quanto, vista la grande affluenza di nuovi potenziali affittuari, ovvero studenti fuori sede in cerca di un alloggio vicino l'università, le società immobiliari acquistano gli edifici e li ristrutturano facendo aumentare il loro valore. In questo periodo, alcuni luoghi simbolo della storia del quartiere, come il Pastificio Cerere, si trasformano in centri propulsori di arte e cultura, e cercano di far conoscere i nuovi spazi a persone provenienti da altri quartieri. Nonostante si parli di riqualificazione e rigenerazione urbana, dalle interviste svolte emerge che abitanti e movimenti del quartiere ritengono che i progetti avviati all'inizio del XXI secolo favoriscano la speculazione edilizia, che cancella la storia del quartiere e lo rimodella per scopi di lucro e interessi privati.

##### 4.2. Il NPRG e i tentativi di costruzione di un Progetto Urbano

Agli inizi del Duemila, il numero di posti letto in alberghi a Roma aveva già raggiunto i 94.000 posti (Insolera, 2011) dell'intera offerta; quella nel centro storico è di circa 41.500. Il flusso di visitatori si concentra nel centro storico, dove nel 2001 vivono meno di 100.000 abitanti: il numero di questi ultimi viene quotidianamente superato da quello dei visitatori, ed è uno squilibrio che si ripercuote sulla struttura commerciale, che si orienta automaticamente verso il soddisfacimento della nuova tipologia di consumatori: ristorazione, pizzerie, gelaterie e souvenir. Dunque, in questo periodo il centro storico di Roma si presenta come un immenso luogo di consumo turistico e l'intera città è caratterizzata da un ulteriore incremento del peso del settore terziario al suo interno (D'Albergo & Moini, 2015). Nel 2008 viene approvato il Nuovo Piano

Regolatore Generale per la città di Roma, preposto a delineare le strategie di sviluppo della città in generale e dei quartieri in particolare, determinandone gli assetti e regolando l'attività edificatoria quindi la trasformazione urbanistica della stessa. Intanto, nel marzo 2009 nasce il "Piano Casa" che, finalizzato all'ampliamento di ville e altre case unifamiliari, permette l'alterazione della conformazione dei tessuti delle aree urbane da tempo consolidati (Insolera, 2011).

Considerando che l'attuazione delle trasformazioni previste dal NPRG avviene tramite l'adozione di strumenti urbanistici esecutivi, il caso studio rappresentato dal quartiere di San Lorenzo, dove non è mai stato approvato e implementato un Progetto Urbano<sup>11</sup>, è stato scelto per tentare di capire quale può essere l'incidenza della mancanza di una pianificazione urbanistica capace di delineare le strategie di sviluppo di un territorio e di regolarne l'attività edificatoria e, allo stesso tempo, per contestare l'utilizzo del termine gentrificazione per l'interpretazione delle trasformazioni urbane e socio-culturali del territorio.

Nel NPRG erano già stati individuati quattro "ambiti di valorizzazione", ovvero "aree che ricadono nella città storica, ma nelle quali i caratteri spaziali originari si sono persi e spesso ci sono manufatti in disuso": la prima è quella che comprende lo spazio tra Scalo San Lorenzo, via dei Lucani e via di Porta Labicana (B7<sup>12</sup>); la seconda comprende parte di Scalo S. Lorenzo, la Tangenziale Est e Porta Maggiore (C4<sup>13</sup>) "caratterizzato dalla presenza di costruzioni provvisorie utilizzate come magazzini, depositi ed attività commerciali e artigianali"; la terza coincide con l'area tra il piazzale del Verano, via Cesare de Lollis e via Tiburtina ed è "caratterizzata dalla presenza di funzioni prevalentemente legate all'università" (C10); infine, quella tra piazzale del Verano, via dei Reti, Largo Passamonti e via del Verano, "caratterizzata dalla presenza di un tessuto urbano fortemente degradato ed incompleto nella definizione della maglia viaria" (C11). Per quanto riguarda l'attuazione delle norme previste, D'Albergo e Moini hanno individuato nel NPRG un doppio indirizzo: una super-regolazione, ovvero la previsione di un processo lungo e iper-strutturato nel passaggio tra la fase di pianificazione e quello dell'attuazione delle previsioni, che spesso si traduce in una sostanziale de-regolazione nel momento attuativo (D'Albergo & Moini, 2015). Con i concetti di super-regolazione e de-regolazione s'intendono prima di tutto atteggiamenti generali, modi di pensare l'azione pubblica e nello specifico la pianificazione, forme precise e definite (anche normativamente) di intervento a livello urbanistico: un doppio meccanismo che, in molti casi, ha permesso di allentare, cambiare o contraddire le regole che il piano stesso aveva stabilito, senza permettere di poter individuare delle scelte strutturali o delle strategie d'azione nei vari interventi (Insolera, 2011), un concetto di particolare interesse da tenere in considerazione per comprendere le trasformazioni urbane che stanno caratterizzando il quartiere in questione.

A San Lorenzo era previsto l'avvio di un percorso di partecipazione cittadina per la costruzione di un Progetto Urbano richiedente l'approvazione delle amministrazioni<sup>14</sup>, che si sarebbe basato sulla comunicazione costante tra diversi attori con l'obiettivo di costruire insieme un progetto capace di prevedere lo sviluppo del quartiere, mediando tra i diversi interessi. La fase di consultazione preventiva effettuata a valle delle attività di analisi e di indirizzo per la redazione

---

<sup>11</sup> Intervista n. 10, 25/01/24 e intervista n. 13, 1/02/24.

<sup>12</sup> Ambiti di valorizzazione di tipo B: costituiti da tessuti, edifici e spazi aperti, caratterizzati da incoerenze e squilibri di tipo morfologico e funzionale, nei quali operare con progetti di completamento/trasformazione in grado di conseguire nuove condizioni di qualità morfologico-ambientale, orientati al consolidamento/rilancio dell'uso residenziale e della complessità funzionale dei contesti.

<sup>13</sup> Ambiti di valorizzazione di tipo C: costituiti da aree dismesse e insediamenti prevalentemente non residenziali, caratterizzati dalla decadenza dell'uso originario o dalla incongruenza tra gli usi attuali e quelli auspicabili e comunque compatibili con le caratteristiche storiche, fisiche e socio-economiche della Città storica, alla scala locale e a quella urbana, nei quali si opererà con progetti di completamento/trasformazione finalizzati al raggiungimento di nuove condizioni di qualità morfologico-ambientale e di complessità funzionale, attraverso la localizzazione di funzioni residenziali e non residenziali e di nuovi spazi pubblici.

<sup>14</sup> In questo periodo, i cittadini segnalano esigenze e necessità. Tra le prime emerse, viene identificata la necessità di non intensificare le costruzioni nel quartiere essendo un'area particolarmente edificata rispetto al numero di residenti che vi abitavano, e l'urgenza di intervento in aree degradate e in stato di abbandono per evitare il proliferare di zone di spaccio.

dello Schema di Assetto Preliminare si conclude nel 2010. Nel 2013, dopo circa tre anni di stallo, la nuova Amministrazione avvia un nuovo percorso di partecipazione cittadina con l'obiettivo di far ripartire il progetto urbano finalizzato a salvaguardare le peculiarità del quartiere nel quadro di un processo integrato e coerente di riqualificazione. Con Giovanni Caudo come Assessore all'Urbanistica, nel 2013 riprendono le attività per la predisposizione di uno Schema di assetto preliminare del Progetto Urbano San Lorenzo e si avvia di nuovo una fase di partecipazione per definire il progetto<sup>15</sup>. Durante questo percorso di partecipazione cittadina, che coinvolge le associazioni locali come la Libera Repubblica di San Lorenzo<sup>16</sup> e i cittadini, vengono svolti una serie di incontri tematici organizzati dall'Assessorato all'Urbanistica: sugli ambiti di valorizzazione, il rapporto tra l'università e il quartiere, gli spazi pubblici, la mobilità, l'ambito C4; vengono inoltre tenuti degli incontri con le scuole, il centro anziani, con commercianti e artigiani e realizzati dei laboratori di quartiere. Questa fase è stata caratterizzata da una grande partecipazione dei cittadini che avevano iniziato a lamentarsi del degrado dovuto alla "movida notturna non regolata"<sup>17</sup>. La nuova fase di partecipazione si conclude il 12 gennaio 2015, dopo due anni intensi di riunioni e analisi e, con l'incontro pubblico alla cittadinanza svolto nell'Istituto Scolastico Saffi, viene presentato il Progetto Urbano finale, comprendente tutte le proposte e il lavoro dei due anni, come risultato di un percorso di crescita reciproca e di grande dialogo e confronto tra i vari attori coinvolti. Ciononostante, nel 2015 cambia l'amministrazione e il progetto "cade nel vuoto ancora una volta"<sup>18</sup>.

Intanto, con l'approvazione della legge per la rigenerazione urbana nel luglio 2017<sup>19</sup>, il Piano Casa diventa definitivo: nato nel 2009 come disposizione transitoria per durare 18 mesi e contribuire al rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia in quel momento di crisi, diviene legislazione definitiva, producendo la realizzazione di quelle che sono state definite "cubature sparse ovunque, senza ordine né criterio, a San Lorenzo come in altri quartieri" (Barile et al., 2023, p. 35).

Un nuovo percorso di partecipazione cittadina viene avviato nel dicembre 2020<sup>20</sup>, dopo la prima condanna dei colpevoli della morte di Desirée Mariottini in una struttura abbandonata in via dei Lucani, nota ai residenti e agli abitanti di San Lorenzo che da tempo richiedevano un recupero e una successiva riqualificazione dello spazio pubblico che circonda l'area. In merito agli spazi artigianali privati, dopo aver tentato di coinvolgere i proprietari in un percorso di riqualificazione da parte del Comune ma senza alcun risultato, nell'ottobre 2020 viene avviata la manifestazione d'interesse, uno strumento informativo che l'ente pubblico può usare in funzione di una procedura per l'affidamento di un contratto. In particolare, i proprietari, i cittadini del quartiere, i collettivi, le associazioni o chiunque altro poteva proporre un progetto, che sarebbe stato approvato dalla Giunta solamente dopo il consenso di almeno il 75% dei proprietari degli immobili e dei terreni dell'area d'intervento investita dal progetto<sup>21</sup>. Durante il percorso di partecipazione svolto con i diversi attori, il bisogno principale emerso è quello di non intervenire sull'area tramite la costruzione di nuove palazzine e nuove abitazioni, perché "San Lorenzo è satura dal punto di vista delle residenze, e quello che serve sono i servizi che qui sono completamente assenti"<sup>22</sup>. Il progetto doveva essere prima approvato in Giunta comunale, composta dal Sindaco e dagli Assessori, e poi dall'Assemblea capitolina, composta dal Sindaco e 48 consiglieri. Tuttavia, la Giunta ha deciso di non proseguire. Nel 2021, durante il cambio di amministrazione, il progetto viene rimesso nuovamente in discussione e, in questa assenza di progettualità, oggi è in via di realizzazione il progetto di Cerberus, una società di investimenti americana che non soddisfa le richieste degli abitanti del quartiere inizialmente coinvolti nei

<sup>15</sup> <http://www.urbanistica.comune.roma.it/partec-pu-san-lorenzo.html>

<sup>16</sup> Movimento di quartiere formato da cittadini e comitati nato con l'obiettivo di diventare parte attiva nella gestione del territorio di San Lorenzo.

<sup>17</sup> Intervista n. 13, 01/02/24.

<sup>18</sup> Intervista n. 13, 1/02/24.

<sup>19</sup> Legge Regionale del 18 luglio 2017, n. 7.

<sup>20</sup> Intervista n. 10, 25/01/23.

<sup>21</sup> Intervista n. 10, 25/01/24.

<sup>22</sup> Intervista n. 11, 29/01/24.

percorsi di partecipazione<sup>23</sup>. Per comprendere quali sono stati gli effetti della non approvazione di un Progetto Urbano frutto di una comunicazione proficua tra i diversi stakeholder in gioco, di una mediazione pubblico-privati o di un coordinamento istituzionale efficace è importante ripercorrere alcuni degli interventi edilizi, cambiamenti commerciali e trasformazioni sociali resi possibili dalla non pianificazione dello sviluppo del quartiere.

#### 4.3. Possibili effetti della mancanza di un Progetto Urbano sulla percezione della gentrificazione

A San Lorenzo, secondo Mappa Roma<sup>24</sup>, i residenti sono passati da 14.746 nel 1981 ad 8.866 nel 2019. Parte dei residenti originari ha scelto di andare via dal quartiere scegliendo di trasferirsi altrove per una questione di maggiore guadagno e affittando le proprie case a prezzi sempre più alti (Brollo, 2023). In questo caso, non sembra essersi registrata una sostituzione della vecchia popolazione con una di ceto sociale più elevato. Infatti, spesso i vecchi residenti hanno scelto di andare via dal quartiere per affittare il proprio immobile a turisti, studenti o giovani, perché economicamente più vantaggioso, non perché l'aumento dei prezzi degli immobili rappresentasse un ostacolo per continuare a vivere nel quartiere<sup>25</sup>. Inoltre, al guadagno derivante dall'affitto della propria casa ai nuovi abitanti temporanei di San Lorenzo, si aggiunge la scelta di allontanarsi dai rumori della vita notturna e da un territorio in cui diminuiscono i servizi legati alla quotidianità<sup>26</sup>.

Secondo la Camera di Commercio di Roma<sup>27</sup>, a San Lorenzo nel 2020 c'erano in totale 206 attività del comparto alimentare, di cui 61 attività con posto a sedere legate al *food and beverage*, in particolare: 32 bar, 29 pub e 41 attività collegate al cibo d'asporto (Barile, 2023). Al momento del censimento, si segnalavano 34 attività di commercio alimentare al dettaglio per cui l'attività commercialmente più diffusa, tra il formale e l'informale, risulta essere la somministrazione di bevande, che si aggira attorno alle 80 attività. La dimensione quantitativa e qualitativa delle attività riporta quindi l'immagine di un quartiere invaso dall'offerta alimentare, destinata a soddisfare geometricamente una popolazione superiore a quella del quartiere, assorbendo flussi di popolazione esterna che si recano nel quartiere per vivere la socialità serale e notturno, ovvero i *night users* e i frequentatori temporanei del quartiere (Barile, 2023).

Contestualmente, a causa del fatto che gli affitti a breve termine risultano economicamente più vantaggiosi (Cocola-Gant & Gago, 2019), la riduzione di appartamenti disponibili per la locazione a lungo termine di popolazione residente è probabilmente la prima conseguenza diretta della diffusione di questo nuovo tipo di turismo mediato da piattaforme di alloggio a breve termine (Celata & Romano, 2020). Infatti, una categoria di abitanti che tende ad allontanarsi dal quartiere a causa dell'aumento dei prezzi degli affitti e della diminuzione della disponibilità di alloggi è quella degli studenti<sup>28</sup>: da quartiere studentesco, a quartiere che tende all'espulsione degli studenti stessi.

Riguardo al modo in cui sta cambiando il mercato immobiliare a San Lorenzo, “La produzione di valore adesso non avviene più solamente costruendo case come nella fase di espansione della città, ma investendo e rivendendo le case esistenti, quindi rigenerando il costruito”<sup>29</sup>. Di questo meccanismo, “la finanza si è accorta prima dell'urbanistica [...] Ha catturato una quantità di valore molto importante ed è avvenuto senza innovazione o produzione di merci ma mettendo in circolo capitali con il volano immobiliare” (Caudo, 2019). Intanto, il numero di agenzie immobiliari a San Lorenzo è aumentato negli ultimi quindici anni da due a tredici (Barile et al., 2023); la trasformazione dell'economia del quartiere riflette la trasformazione sociale che ha seguito la studentificazione e, quindi, le richieste del mercato (stanze e appartamenti in affitto per

---

<sup>23</sup> Intervista n. 8, 18/01/23.

<sup>24</sup> <https://www.mapparoma.info/zone-urbanistiche/s-lorenzo/>

<sup>25</sup> Intervista n. 1, 13/12/23.

<sup>26</sup> Intervista n. 1, 13/12/23.

<sup>27</sup> [https://www.rm.camcom.it/pagina436\\_dati-esercizi-commerciali.html](https://www.rm.camcom.it/pagina436_dati-esercizi-commerciali.html)

<sup>28</sup> Intervista n. 9, 23/01/24.

<sup>29</sup> Intervista n. 13, 1/02/24.

gli studenti fuori sede). Tuttavia, queste agenzie hanno iniziato, negli ultimi anni, ad avere sempre meno stanze e appartamenti in affitto nel quartiere<sup>30</sup> perché i proprietari, soprattutto nell'ultimo anno, tendono a scegliere di rendere il proprio appartamento una casa vacanza tramite piattaforme di affitti brevi come Airbnb o Roomless<sup>31</sup>. I profitti che derivano dall'acquisto di un appartamento del quartiere che sarà poi destinato ad essere una casa vacanza determinano, in alcuni casi, l'arrivo di privati che si rivolgono all'agenzia per la "richiesta di prendere casa in affitto per farne una casa vacanza; prendere in affitto per fare poi loro il B&B"<sup>32</sup>, contribuendo ad una sistematica diminuzione degli alloggi disponibili per affitti di lunga durata, alimentando il mercato degli affitti turistici di breve durata.

Un effetto dell'aumento dell'abitare temporaneo è il diritto alla città che viene minato (Lefebvre, 2014), ad esempio considerando che la scarsità di affitti sostenibili è uno dei principali ostacoli alla mobilità e all'indipendenza dei giovani (Barile et al., 2023), e tanti altri risultano emergenti: la trasformazione del tessuto commerciale di un quartiere, la scomparsa di quella varietà di luoghi di cultura, commercio e tempo libero necessari alla residenzialità, che determinano una trasformazione sostanziale dell'ecologia sociale e culturale locale.

La mancanza di un Progetto Urbano capace di prevedere lo sviluppo urbanistico del quartiere, oltre all'aumento dei valori immobiliari di edifici già esistenti ma sottoposti a interventi di "rigenerazione", permette di costruire palazzi in ogni angolo del quartiere<sup>33</sup>. Infatti, secondo R.M., architetta e urbanista, a San Lorenzo

Ci sono state una miriade di permessi a costruire utilizzando il Piano Casa per costruire nei posti più impensabili, all'interno di cortili, in fazzoletti di terra, ristrutturando cose esistenti. L'effetto sul quartiere è stato tremendo anche perché molte di queste realizzazioni sono state utilizzate poi come Airbnb, come case vacanze, eccetera. Quindi c'è stata non solo una trasformazione fisica, (...) ma soprattutto c'è stata una trasformazione d'uso, che negli ultimi tempi è stata velocissima, molto accelerata direi. Quindi utilizzando il Piano Casa, ma non solo, io direi utilizzando qualunque strumento, con la complicità dell'amministrazione<sup>34</sup>.

Infatti, in questo contesto specifico, dall'analisi degli interventi urbanistici svolti nel territorio e dalle dinamiche emerse dalle diverse interviste condotte, risulta che la mancanza di una pianificazione urbanistica e di una regolamentazione degli interventi abbia determinato l'apertura repentina di cantieri con attività di demolizione di laboratori artigianali e antiche fabbriche dismesse, permettendo agli speculatori immobiliari di costruire nuovi palazzi in ogni angolo rimasto "vuoto" nel quartiere, di non tutelare edifici considerati di alto valore storico (dai cittadini e dal NPRG), di minacciare l'esistenza di centri sociali che hanno storicamente caratterizzato la cultura sociale del quartiere, di smantellare spazi verdi pubblici. Tutti questi interventi hanno contribuito a generare un diffuso malcontento e una generale sfiducia da parte degli abitanti nei confronti dell'amministrazione che non interviene e del Comune che non tutela i caratteri storici e socioculturali del territorio<sup>35</sup>. Le conseguenze della non regolazione dello sviluppo urbanistico del quartiere emergono dando uno sguardo ad alcuni casi emblematici. Ad esempio, il progetto nato nel 2013 per smantellare il vecchio fabbricato delle ex Fonderie Bastianelli e costruire al suo posto delle palazzine con garage sotterraneo ha determinato prima l'occupazione del posto da parte del collettivo Communia per qualche mese e poi l'opposizione da parte dei cittadini<sup>36</sup>. In questo caso, gli abitanti avevano l'obiettivo di tutelare un edificio di alto valore storico, di evitare la compromissione di un delicato equilibrio (dato che nel sottosuolo scorre una falda acquifera) e

<sup>30</sup> Tecnorete è passata dall' avere minimo una decina di annunci di affitti al mese un anno fa ad averne solamente due o tre al mese quest'anno.

<sup>31</sup> Intervista n. 9, 23/01/24.

<sup>32</sup> Intervista n. 9, 23/01/24.

<sup>33</sup> I cittadini riuniti nella Libera Repubblica San Lorenzo, di fronte all'apertura di numerosi cantieri per nuovi edifici chiesero di conoscere il numero e il dettaglio dei permessi a costruire rilasciati, alla luce delle dinamiche insediative nel quartiere e dei numeri del censimento successivo all'approvazione del NPRG (2008); chiesero di conoscere "su quali ipotesi queste previsioni residenziali si basino, e se esiste o meno una richiesta di case private tali da giustificare questa soverchiante offerta", ma non hanno ricevuto risposta (Barile et al., 2023).

<sup>34</sup> Intervista n. 12, 31/01/24.

<sup>35</sup> Intervista n. 3, 17/12/23.

<sup>36</sup> Intervista n. 8, 18/01/24.

di non intervenire sulla parte del tetto della fonderia costruita con lastre di eternit<sup>37</sup>. Parlando con un'abitante del quartiere nonché una delle fondatrici del Comitato Progetto Urbano San Lorenzo (nato nel 2013), emerge che

Nel caso di Bastianelli hanno presentato il permesso a costruire su una dichiarazione fasulla. Da fuori si vedono le due palazzine legate tra loro da un capannone centrale che era la vecchia fonderia che poi era diventato un garage. La storia di Bastianelli è iniziata perché la signora che abita lì un giorno aveva visto togliere l'amianto, perché aveva la copertura di eternit, si è allarmata, ha chiamato [...], questo fatto ci ha insospettito e abbiamo scoperto che c'era il permesso a costruire<sup>38</sup>.

Dopo lo sgombero dell'edificio, i cittadini hanno presentato un ricorso contro il Comune di Roma al Tar per chiedere che i lavori venissero bloccati, sostenendo che con l'approvazione del progetto erano state violate le finalità di conservazione e valorizzazione della qualità e dei caratteri esistenti nonché la preservazione del tessuto artigianale del quartiere San Lorenzo (Fabrizi, 2021). La risposta del Tar è arrivata il 9 aprile 2015, quando ha accolto la richiesta di annullamento avanzata dai cittadini e condannato Roma Capitale e Sabelli Trading srl al pagamento delle spese di giudizio. Tra i motivi, è citato quello per cui il complesso risulta inserito nell'allegato G1 della Carta per la Qualità del NPRG, per cui l'approvazione del progetto richiedeva il rilascio del parere favorevole da parte della Soprintendenza comunale ai Beni Culturali. Il Tar ha quindi riconosciuto all'amministrazione capitolina l'inadempienza nell'esame delle ricadute dell'abbattimento delle ex Fonderie sul tessuto urbano circostante, anche nell'ottica del rispetto dell'interesse pubblico nel mantenere e conservare i caratteri storico-culturali di Roma. Successivamente, il destino delle ex Fonderie Bastianelli è passato nelle mani del Comune di Roma e della Soprintendenza (Fabrizi, 2021). Nel 2016, tuttavia, il Consiglio di Stato ha ribaltato la sentenza del TAR e accolto il ricorso dei costruttori, e i lavori sono proseguiti<sup>39</sup>. Ciononostante, a distanza di anni risulta ancora incompleto, gli appartamenti risultano in gran parte invenduti e i lavori sembrano essersi fermati il 5 aprile 2023<sup>40</sup>.

A dimostrazione del fatto che attività di demolizione e ricostruzione nel quartiere si stanno verificando negli ultimi spazi liberi del territorio vi sono i casi di via dei Sabelli 100 e del cantiere aperto all'angolo tra via dei Sabelli e via degli Ausoni. Infatti, nel primo caso è stato costruito un palazzo di sei piani nel mezzo di un cortile privato intercluso che secondo gli abitanti non aveva il permesso a costruire (tuttora al centro di un processo giudiziario che dovrà determinare la legalità della stessa)<sup>41</sup>. Nel secondo caso si tratta di un angolo rimasto vuoto per la memoria dei bombardamenti del luglio del 1943, come ricordato dal murales che sarà presto cancellato dal nuovo palazzo. In questo spazio gli abitanti avevano espressamente richiesto il mantenimento del vuoto per permettere ai cittadini di ricordare i bombardamenti della Seconda Guerra mondiale, dove peraltro non dovrebbe esserci il permesso a costruire a causa della richiesta di compensazione avvenuta nel secondo Dopoguerra dalle persone che vivevano nell'edificio bombardato e che avevano scelto di non ricostruire i propri appartamenti in cambio del corrispettivo in denaro, ma che sembra oggi essersi vanificato in quanto sono attualmente in corso delle attività di costruzione<sup>42</sup>.

Tra gli altri casi di speculazione edilizia che generano insoddisfazione da parte degli abitanti del quartiere vi è quello dell'ex Dogana, acquisita dal The Social Hub<sup>43</sup> con l'obiettivo di costruire una struttura di 21.000 mq destinata a turisti, studenti e giovani professionisti proponendosi di offrire alloggi e svago a chiunque tramite la formula *extended stay*, perfettamente incarnante l'idea di una dimensione temporale di breve termine (Brollo, 2023). Il progetto prevede la realizzazione di 444 stanze, a metà tra l'hotel di lusso e lo studentato, con spazi per il *coworking* e il *co-living*, ma alla cui costruzione si sono opposti gli abitanti e le associazioni del quartiere in quanto sostengono che San Lorenzo sia già densamente costruito, soffra per la mancanza di spazi

---

<sup>37</sup> Intervista n. 3, 17/12/23.

<sup>38</sup> Intervista n. 1, 13/12/2023.

<sup>39</sup> Sentenza 05002/2016 Reg. prov. Coll; n. 04478/2015 Reg. Ric.

<sup>40</sup> Intervista n. 1, 13/12/23.

<sup>41</sup> Intervista n. 6, 11/01/24.

<sup>42</sup> Intervista n. 6, 11/01/24.

<sup>43</sup> <https://www.thesocialhub.co/it/roma/>



verdi e non necessita uno spazio d'élite destinato a pochi<sup>44</sup>. Uno spazio simile è rappresentato dalla Soho House<sup>45</sup>, un *private members club* costruito in via Cesare de Lollis, adiacente all'Università, che presenta un hotel di lusso, una palestra, una sala cinematografica, bar e ristoranti, spazi per il *coworking*, tutti accessibili ai solamente ai soci; uno spazio di creatività e condivisione, ma che secondo gli abitanti del quartiere avrebbe dovuto soddisfare i bisogni locali, e non quelli di frequentatori esterni e abitanti temporanei del quartiere<sup>46</sup>. Contestualmente, l'apertura di studentati lussuosi e luoghi che non rispecchiano le caratteristiche socioculturali del quartiere potrebbe determinare maggiormente l'allontanamento degli abitanti dallo stesso, a causa della percezione che le proprie richieste non vengono considerate e i propri bisogni non soddisfatti. Infatti, secondo una delle fondatrici del Comitato per il Progetto Urbano San Lorenzo,

Oggi questo è diventato un quartiere messo a profitto dagli esercizi commerciali e dagli spazi d'élite, è un quartiere popolare però è un quartiere centrale. Poi è arrivato il Soho Hotel e stanno arrivando tutte costruzioni finalizzate a questo scopo, al vivere temporaneo, a far andare via i veri abitanti del quartiere<sup>47</sup>.

Nonostante il quartiere di San Lorenzo soffra per una grave carenza di spazi verdi pubblici, un intervento che ha generato una particolare insoddisfazione da parte degli abitanti di San Lorenzo è quello riguardante lo smantellamento del verde pubblico nel campo dei Cavalieri di Colombo per la costruzione di alcuni campi da padel; una decisione che si è inoltre scontrata con quel modello di sport dal basso e aperto a tutti portato avanti dall'Atletico San Lorenzo<sup>48</sup>. In questo caso il malcontento degli abitanti del quartiere si riversa particolarmente nei confronti dell'amministrazione, perché

Ci sono degli strumenti a cui l'amministrazione avrebbe potuto appigliarsi per provare anche solo a mediare, ma non l'ha fatto mai. L'avrebbe potuto fare anche con i Cavalieri di Colombo e i campi da padel. Certo c'è un atteggiamento da parte dell'amministrazione di lasciar procedere anche lo svolgimento delle pratiche amministrative ma che se tutto procede con il silenzio assenso già questa è una responsabilità dell'amministrazione e significa che tutti hanno un alibi per lasciar correre qualunque cosa si verifichi<sup>49</sup>.

Infine, tra i casi più esemplari, vi è quello riguardante le sorti di via dei Lucani, dove attualmente è prevista la costruzione di tre edifici, un parcheggio, un campo sportivo, un'area per le "attività artigianali" e una piccola area destinata al "verde attrezzato". In questo caso, la mancata approvazione di un progetto frutto della compartecipazione cittadina, quindi la mancanza di un'efficace comunicazione tra i diversi attori, ha determinato l'avvio di un progetto che non incontra le richieste e i bisogni degli abitanti del quartiere. Inoltre, l'esistenza di uno dei pochi centri sociali ancora presenti nel territorio è minacciata dal progetto stesso, perché

nel posto dove oggi si trova Communia, l'unico presidio sociale presente nell'area e quindi attualmente sotto minaccia, è prevista la costruzione di parte dell'edificio C. Nonostante sia stata prevista la realizzazione di alcuni, piccoli, spazi di verde di cui il quartiere necessita fortemente, il progetto è quindi principalmente destinato alla costruzione di bilocali e monolocali<sup>50</sup>.

Ancora, secondo un attivista di Communia,

Mancano tutte le cose della gestione pubblica, che sono diventate a gestione privata. Anche qui [riguardo il progetto di via dei Lucani], un'altra delle domande che abbiamo fatto [a Lady Moon, una società veicolo di Cerberus] era: che metratura hanno questi appartamenti? Sono per le famiglie? No, solo monolocali. Sembra che vuoi un quartiere di persone che lavorano nel campo finanziario e passano un tot di giorni qui e poi vanno via, quindi non hai nessuna voglia di creare un quartiere di città<sup>51</sup>.

<sup>44</sup> Intervista n. 3, 17/12/23.

<sup>45</sup> <https://www.sohohouse.com/it/houses/soho-house-rome>

<sup>46</sup> Intervista n. 6, 11/01/24.

<sup>47</sup> Intervista n.1, 13/12/23.

<sup>48</sup> Intervista n. 1, 13/12/23.

<sup>49</sup> Intervista n.3, 17/12/23.

<sup>50</sup> Intervista n. 8, 18/01/24.

<sup>51</sup> Intervista n. 8, 18/01/24.

## 5. DISCUSSIONE

Dall'analisi svolta emerge che nel caso del quartiere di San Lorenzo, visti gli elementi necessari per permettere l'utilizzo del termine gentrificazione, questo risulta solo parzialmente in grado di descrivere il complesso fenomeno urbano e socioculturale che sta interessando il territorio nella sua trasformazione. Tradizionalmente la gentrificazione consiste in un processo di sostituzione e allontanamento di gruppi sociali sostituiti da nuove popolazioni appartenenti ad un ceto sociale più elevato (Glass, 1964) o da una popolazione più alla moda, proveniente da una classe creativa (Florida, 2002), mentre nel caso di San Lorenzo questo fenomeno non viene pienamente riscontrato, per cui utilizzare questo tipo di categoria interpretativa per definire e comprendere le dinamiche sociali (e territoriali) risulta inadeguato.

Inizialmente, la fase della studentificazione poteva essere associata all'avvio di un più complesso fenomeno di gentrificazione legato all'allontanamento dei residenti a causa dell'aumento dei valori immobiliari, alla nascita di servizi monoreferenziali destinati agli studenti (Barile et al., 2023), alla rigenerazione e alla riqualificazione del territorio, a un ambiente urbano aperto e dinamico capace di attrarre la nuova classe creativa, imprese e capitali (Florida, 2002). Tuttavia, l'analisi della fase che può essere identificata di post-studentificazione, delle condizioni e dimensioni caratterizzanti la stessa è risultata di fondamentale importanza per comprendere l'inadeguatezza del termine circa le dinamiche urbane e trasformazioni socioculturali del caso studio preso in considerazione. Infatti anche quando, in modo più flessibile, si considera la gentrificazione come la manifestazione di un'ondata di ritorno in città di capitali che avevano progressivamente perso il proprio valore (Semi, 2015), questo processo viene comunque identificato nella lotta per la divisione sociale dello spazio urbano in cui vi sono attori più forti che si sostituiscono ad attori più deboli, che si posiziona quindi come prima condizione per l'utilizzo di una simile categoria di analisi delle dinamiche urbane, territoriali e socioculturali. In questo contesto, diviene importante non permettere che ogni dinamica significativa che determina trasformazioni o riproduzione nella divisione sociale dello spazio urbano e del patrimonio edilizio venga assimilata alla gentrificazione (Laino, 2016). Infatti, nel quartiere preso in considerazione, dopo la studentificazione avviata verso la fine del XX secolo consolidatasi nei primi anni del XXI, è iniziata una nuova fase di trasformazione durante la quale i "nuovi arrivati" sembrano essere sempre più degli abitanti temporanei, i frequentatori della movida di San Lorenzo e degli alloggi in affitto su Airbnb. Dall'analisi delle interviste svolte, emerge una bassa attrattività del territorio sia per i giovani, a causa di una minore disponibilità degli alloggi in affitto di lunga durata oppure per l'alto costo di acquisto degli immobili (Barile et al., 2023), sia per le famiglie che scelgono di allontanarsi dal quartiere per molteplici motivi: perché è economicamente più vantaggioso mettere a disposizione la propria casa su piattaforme di affitti brevi a turisti o abitanti temporanei<sup>52</sup> o a causa della sistematica diminuzione di negozi di vicinato alternativi alla monocultura alimentare e del caos notturno<sup>53</sup>, ma anche per la mancanza di verde pubblico e per la sempre maggiore insoddisfazione nei confronti degli interventi edilizi<sup>54</sup> – dinamiche che hanno sovente determinato, riportando le parole di un'intervistata, "un dolore, vivere in un quartiere dove c'era un tessuto identitario e ricco di valori e vederne lo svuotamento"<sup>55</sup>, dove il numero dei residenti continua a diminuire, e dove si assiste ad una "continua apertura e chiusura dei negozi"<sup>56</sup>. In linea generale, dall'analisi qualitativa svolta emerge che gli abitanti rimasti nel quartiere manifestano la propria insoddisfazione nei confronti dei diversi interventi edilizi volti a sfruttare il concetto di rendita immobiliare (Tocci, 2020) e il sempre maggiore arrivo di turisti in cerca di alloggi da affittare nel breve termine che alimentano un fenomeno di airbnbizzazione (Peters, 2016).

Dall'indagine svolta emerge quanto il processo di trasformazione che ha investito il quartiere negli ultimi anni sia principalmente da attribuire alla mancanza di un'azione di coordinamento istituzionale efficace capace di prevedere lo sviluppo urbano e socioculturale del quartiere

---

<sup>52</sup> Intervista n. 9, 23/01/24.

<sup>53</sup> Intervista n. 1, 13/12/23.

<sup>54</sup> Intervista n. 6, 11/01/24.

<sup>55</sup> Intervista n. 1, 13/12/23.

<sup>56</sup> Intervista n. 12, 31/01/24.

mediando tra i diversi soggetti pubblico-privato. Nonostante la presenza di una *spatial planning* derivante dal NPRG e la presenza di molteplici interventi dal basso, è venuta a mancare una costante e proficua comunicazione tra i movimenti dal basso e le istituzioni dall'alto che si è registrata solamente in alcuni momenti a partire dal 2008. Il tipo di comunicazione inizialmente instaurata tramite i percorsi di partecipazione cittadina poteva infatti rappresentare un punto d'incontro tra un'*advocacy* e *strategic plan* capaci di gestire gli interventi sullo sviluppo del territorio (Sager, 2022) e sulla rigenerazione dello stesso. Per *advocacy plan* s'intende il supporto attivo e la promozione da parte di individui che mirano ad influenzare le politiche pubbliche e l'allocatione delle risorse all'interno dei sistemi politici, economici e sociali e relative istituzioni. Tentativi di proporre forme di *advocacy* per la comunità locale di San Lorenzo sono stati sperimentati in passato in molteplici occasioni (Clementi e Ricci, 2004), tutti guidati dall'energia collettiva degli abitanti del quartiere nel prendere parte ai percorsi di pianificazione e di gestione del futuro del territorio, di far emergere i propri bisogni, di essere ascoltati dalle istituzioni e vedere realizzate le richieste emerse<sup>57</sup>. Tuttavia, sembra mancare quella comunicazione tra diversi livelli, *bottom up* e *top down*, che potrebbe determinare l'approvazione di un progetto urbano capace di regolare l'attività edificatoria all'interno di San Lorenzo, delineare le strategie di sviluppo urbanistico ed economico del quartiere, individuare un percorso dettagliato di trasformazione dello spazio volto al raggiungimento di obiettivi individuati tramite la compartecipazione di molteplici *stakeholder*: abitanti, commercianti, speculatori, frequentatori del quartiere, amministrazione pubblica.

## 6. CONCLUSIONI

Attraverso questa indagine esplorativa svolta sul tessuto urbano del quartiere di San Lorenzo a Roma, è stato possibile contestare l'utilizzo del termine gentrificazione in relazione alle caratteristiche istituzionali del contesto di riferimento, identificando i tratti caratterizzanti e le principali dinamiche dominanti la nuova fase di trasformazione urbana e socioculturale del quartiere, quali le forze motrici in campo e i principali effetti. Con l'obiettivo di offrire sufficienti indicazioni e una base analitica per formulare raccomandazioni di pianificazione urbana volte alla gestione del fenomeno in questione, la problematica che s'intende far emergere risiede nella tendenza ad assimilare alla gentrificazione ogni dinamica di ricambio della popolazione tradizionale accompagnato da una trasformazione socioculturale del quartiere nonché da un aumento dei valori immobiliari.

Le indagini svolte finora pongono al centro dell'attenzione le conseguenze della "non-pianificazione" e della mancanza di un'efficace comunicazione tra gli abitanti del quartiere e le istituzioni. Il presente lavoro si pone come punto di inizio per una più approfondita analisi circa i rapporti tra le associazioni locali e l'amministrazione municipale (cfr. Brignone et al., 2022). Infatti, dalle indagini svolte finora emerge l'importanza dell'avvio, da parte dei decisori politici, di un efficace percorso di abilitazione *bottom up* e di coordinamento istituzionale, costruendo una *trading zone* (Balducci & Mäntysalo, 2013) di dialogo tra i vari *stakeholder* in gioco (Tricarico et al. 2020). Per evitare gli effetti di una mancata progettazione del futuro del quartiere, assume un ruolo centrale il superamento dei limiti e degli ostacoli emersi in passato, nonché l'inclusione dei diversi bisogni emergenti dei residenti, dei commercianti, dei nuovi abitanti temporanei e di tutte le categorie che risentono della trasformazione del territorio in particolare. Contestualmente, il working paper solleva una questione fondamentale circa le distorsioni collegate al concetto di gentrificazione e l'importanza di riuscire a fare chiarezza circa i processi di trasformazione dei territori.

Per esplorare in modo più approfondito queste dinamiche, considerando l'importanza delle questioni abitative inerente alla popolazione di studenti nelle città italiane come Roma, Milano, Napoli, Bologna e Torino, potrebbe essere interessante sviluppare futuri studi che analizzano sistematicamente e in dettaglio contesti simili in altre città italiane. Questo approccio permetterà

<sup>57</sup> Intervista n. 1, 13/12/23 e intervista n. 3, 17/12/23.

di esplorare non solo gli aspetti abitativi, ma anche quelli sociali, culturali ed economico-strutturali, andando ben oltre l'applicazione del concetto di gentrificazione, che talvolta risulta essere troppo generica e poco esaustiva.

## 7. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- Airbnb (2019, 1 marzo). *Su Airbnb più di sei milioni di annunci nel mondo*. <https://news.airbnb.com/it/su-airbnb-piu-di-sei-milioni-di-annunci-nel-mondo/>
- Airbnb. (2024, 17 gennaio). *Airbnb Stanze, un approccio completamente nuovo alle stanze private*. <https://www.airbnb.it/resources/hosting-homes/a/airbnb-rooms-an-all-new-take-on-private-rooms-588>
- Annunziata, S. (2022). *Oltre la gentrificazione. Letture di urbanistica critica tra desiderio e resistenze urbane*. Editpress.
- Atkinson, R. (2003). Introduction: Misunderstood Saviour or Vengeful Wrecker? The many meanings and problems of gentrification. *Urban Studies*, 40(12), pp. 2343-2350.
- Balducci, A., & Mäntysalo, R. (Eds.). (2013). *Urban planning as a trading zone*. Springer.
- Barile, A., Brollo, B., Gainsforth, S., & Marchini, R. (2023). *Dopo la gentrificazione. Un quartiere laboratorio dalla crisi economica all'abitare temporaneo*. DeriveApprodi.
- Billi, A., & Tricarico, L. (2019). Regional development policies in Italy: how to combine cultural approaches with social innovation. In Bevilacqua, C., Calabrò, F., & Della Spina, L. *New Metropolitan Perspectives: Local Knowledge and Innovation Dynamics Towards Territory Attractiveness Through the Implementation of Horizon/E2020/Agenda2030* (pp. 277-287). Volume 2. Springer International Publishing.
- Bonvalet, C., Clément, C. & Ogg, J. (2011). *Réinventer la famille: l'histoire des baby-boomers*, Presses Universitaires de France.
- Bonvalet, C., & Ogg, J. (2009). *Les baby-boomers: une génération mobile*, La Tour d'Aigues.
- Briata, P.G., Bricocoli, M. & Tedesco, C. (2009). *Città in periferia. Politiche urbane e progetti locali in Francia, Gran Bretagna e Italia*. Carocci.
- Brignone, L., Cellamare, C., Gissara, M., Montillo, F., Olcuire, S., & Simoncini, S. (2022). Autorganizzazione e rigenerazione urbana: ripensare le politiche a partire dalle pratiche. Tre esperienze della periferia romana. *Tracce urbane. Rivista italiana transdisciplinare di studi urbani*, 8(12), pp. 225-249.
- Camera di Commercio Roma. *Dati esercizi commerciali*. [https://www.rm.camcom.it/pagina436\\_dati-esercizi-commerciali.html](https://www.rm.camcom.it/pagina436_dati-esercizi-commerciali.html)
- Carini, D. (cur.). Lettura sintetica e operativa della L.R. luglio 2017, n. 7. "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio". Presidenza del Consiglio Regionale del Lazio. <https://www.georoma.it/DNN80426/Portals/0/Documenti/Comunicazione/Newsletter%202017/Regione%20Lazio%20-%20Lettura%20Sintetica%20ed%20Operativa%20L.R.%2018.07.2017%20n.%207.pdf>
- Caudo, G. (2019). Case di Carta e soldi di pietra. In Carteinregola. *Dieci parole dell'urbanistica: Casa*. <https://www.carteinregola.it/index.php/dieci-parole-casa-9-ottobre/>
- Celata, F. & Romano, A. (2008). Overtourism and online short-term rentals platforms in Italian cities. *Journal of Sustainable Tourism*.
- Celata, F. (2017). *La Airbnbificazione delle città: gli effetti a Roma tra centro e periferia*. La Sapienza, Dipartimento Memotef.
- Celata, F. *Il capitalismo delle piattaforme e le nuove logiche di mercificazione dei luoghi*. <https://iris.uniroma1.it/handle/11573/1253887>
- Chatterton, P. (2010). The urban impossible: A eulogy for the unfinished city. *City*, 14(3), pp. 234-244.
- Clementi, A., & Ricci, M. (2004). *Ripensare il progetto urbano: il caso San Lorenzo a Roma*. Meltemi Editore.

- Cocola-Gant, A. & Gago, A. (2019). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-drive displacement. A case study in Lisbon. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7), pp. 1671-1688.
- Cocola-Gant, A. (2016). Holiday rentals: The new gentrification battlefield. *Sociological Research Online*, 21(3), pp. 112-120. <https://doi.org/10.5153/sro.4071>.
- Comune di Roma. *Piano Regolatore Generale. Norme Tecniche di Attuazione*. [http://www.urbanistica.comune.roma.it/images/uo\\_urban/prg\\_vigente/prg\\_nta.pdf](http://www.urbanistica.comune.roma.it/images/uo_urban/prg_vigente/prg_nta.pdf)
- Comune di Roma. Art. 43 Ambiti di valorizzazione del territorio. In *Piano Regolatore Generale* (pp. 41-43). [http://www.urbanistica.comune.roma.it/images/uo\\_urban/prg\\_vigente/prg\\_nta.pdf](http://www.urbanistica.comune.roma.it/images/uo_urban/prg_vigente/prg_nta.pdf)
- Crivello, S. (2019). I locali notturni tra consumo post-moderno ed economia della notte. In a Nuvolati, G. (cur.). *Enciclopedia sociologica dei luoghi* (pp. 161-178). Volume 1. Ledizioni.
- D'Albergo, E. & Moini, G. (2015). *Il regime dell'urbe: politica, economia e potere a Roma*, Carocci.
- Erbani, F. (2020, 20 luglio). *La Roma dell'abusivismo peserà sul voto per il prossimo sindaco*. L'Internazionale. <https://www.internazionale.it/reportage/francesco-erbani/2020/07/20/roma-abusivismo-sindaco>
- Estratto dal verbale delle deliberazioni della Giunta Capitolina. Seduta del 30/04/2015. [https://www.comune.roma.it/web-resources/cms/documents/DGCDelib\\_140\\_20151.pdf](https://www.comune.roma.it/web-resources/cms/documents/DGCDelib_140_20151.pdf)
- Fabrizi, S. (2021). *La storia di San Lorenzo. Dalla preistoria ai giorni nostri*. Cierre e Grafica Group.
- Florida, R. (2002). *The Rise of the Creative Class*. Basic Books (trad. it. 2003, *L'ascesa della classe creativa*, Mondadori).
- Freytag, T. & Bauder, M. (2018). Bottom-up touristification and urban transformations in Paris. *Tourism Geographies*, 20(3), pp. 443-460.
- Gainsforth, S. (2023, 16 gennaio). *Chi usa le città non sempre paga per farle funzionare*. L'Internazionale. <https://www.internazionale.it/essenziale/notizie/sarah-gainsforth/2023/01/16/gentrificazione-servizi>
- Gianturco, G. (2004). *L'intervista qualitativa. Dal discorso al testo scritto*. Edizioni Angelo Guerini e Associati.
- Glass, R. (1964). *Introduction to London: Aspects of Change*, Centre for Urban Studies.
- Gottdiener, M. (1994). *The social production of urban space*. University of Texas Press.
- Harrison, H., Birks, M., Franklin, R., & Mills, J. (2017, January). Case study research: Foundations and methodological orientations. In *Forum qualitative Sozialforschung/Forum: qualitative social research*, 18(1).
- Harvey, D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism: The transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 71(1), pp. 3-17.
- Hubbard, P. (2008). Regulating the social impacts of studentification. A Loughborough case study. *Environment and Planning*, 40(2), pp. 323-341.
- Insolera, I. (2011). *Roma moderna. Da Napoleone I al XXI secolo*. Einaudi (nuova ed. 2023).
- Laino, G. (2016). *Se tutto è gentrificazione, comprendiamo poco*. <https://www.casadellacultura.it/434/se-tutto-e-gentrificazione-comprendiamo-poco>
- Lees, L. (2003). Super-gentrificazione: The case of Brooklyn heights, New York city. *Urban studies*, 40(12), pp. 2487-2509.
- Lees, L. & Rozena, S. (2023). The everyday lived experiences of Airbnbification in London. *Social and Cultural Geography*, 24(2), pp. 253-273.
- Lees, L., Slater, T. & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Routledge.
- Lefebvre, H. (2014). *Il diritto alla città*, tr. it. Ombre corte, Verona.
- Lelo, K., Monni, S., & Tomassi, F. (2019). Socio-spatial inequalities and urban transformation. The case of Rome districts. *Socio-Economic Planning Sciences*, 68, 100696.
- Ley, D. (1996). *The new middle class and the remaking of the central city*. Oxford University Press.

- Ley, D., & Dobson, C. (2008). Are there limits to gentrification? The contexts of impeded gentrification in Vancouver. *Urban Studies*, 45(12), pp. 2471-2498.
- Melbin, M. (1987). *Night as Frontier: Colonizing the World after Dark*. The Free Press (trad. it. *Le frontiere della notte*, 1988, Edizioni di Comunità).
- Meli, I. & Ricotta, G. (2019). Il conflitto urbano nel quartiere di San Lorenzo a Roma. Movida, studentificazione e hipification. In Conti, U. (cur.). *Gentrificazione. Profili e saperi per l'analisi del cambiamento sociale delle città italiane* (pp. 137-151). Franco Angeli.
- Molotch, H. (1976). The City as a Growth Machine: Toward a Political Economy of Place. *American Journal of Sociology*, 82(2). The University of Chicago Press.
- Municipio Roma II. (2016). S. Lorenzo. In *Mappa Roma*. <https://www.mapparoma.info/zone-urbanistiche/s-lorenzo/>
- Ocejo, R.E. (2014). *Upscaling Downtown. From Bowery Saloons to Cocktail Bars in New York City*. Princeton University Press.
- Olympus, Osservatorio per il monitoraggio permanente della legislazione e giurisprudenza sulla sicurezza del lavoro. *Testo del decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145, coordinato con la legge di conversione 15 dicembre 2023, n. 191*.
- Ostrom, E. (2011). Background on the institutional analysis and development framework. *Policy studies journal*, 39(1), pp. 7-27.
- Peters, D. (2016). Density wars in Silicon Beach: The struggle to mix new spaces for toil, stay and play in Santa Monica, California. In Colomb, C., & Novy, J. (Eds.). *Protest and Resistance in the Tourist City*. Routledge.
- Roma - Urbanistica. *Progetto Urbano San Lorenzo*. Roma Capitale. <http://www.urbanistica.comune.roma.it/progetti-urbani/citta-storica-pu-sanlorenzo.html>
- Roma - Urbanistica. Ripresa delle attività relative al Progetto Urbano San Lorenzo. Roma Capitale. <http://www.urbanistica.comune.roma.it/informazioni-al-pubblico/13-dipartimento/pianificazione/uo-prg.html?start=110>
- Roma - Urbanistica. *Ripresa delle attività relative al Progetto Urbano San Lorenzo*. Roma Capitale. <http://www.urbanistica.comune.roma.it/partec-pu-san-lorenzo.html>
- Rugg, J., Rhodes, D., & Jones, A. (2002). Studying a Niche Market. UK students and the private rented sector. *Housing Studies*, 17(2), pp. 289-303.
- Sager, T. (2022). Advocacy planning: were expectations fulfilled?. *Planning Perspectives*, 37(6), pp. 1205-1230.
- Schön, D.A. (1979). Generative metaphor: A perspective on problem-setting in social policy. *Metaphor and thought*, 2, pp. 137-163.
- Semi, G. (2015). *Gentrificazione. Tutte le città come Disneyland?*. Il Mulino.
- Sequera, J. & Nofre, J. (2018). Debates shaken, not stirred: New debates on touristification and the limits of gentrification. *City*, 22(5-6), pp. 843-855.
- Slater, T. (2008). 'A literal necessity to be re-placed': a rejoinder to the gentrification debate. *International Journal of Urban and Regional Research*, 32(1), pp. 212-223.
- Smith, D.P. & Holt, L. (2007). Studentification and apprentice gentrifiers within Britain's provincial towns and cities: Extending the meaning of gentrification. *Environment and Planning A*, 39(1), pp. 142-161.
- Smith, D.P. (2002). Patterns and processes of "studentification" in Leeds. *The Regional Review*, 12, pp. 14-16.
- Smith, D.P. (2005). "Studentification": The gentrification factory?. In Atkinson, R., & Bridge, G. (cur.). *gentrification in a Global Context. The New Urban Colonialism*. Routledge.
- Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier. gentrification and the Revanchist City*. Routledge.
- Tallon, A. (2020). *Urban Regeneration in the UK*. Routledge.
- Tocci, W. (2020). *Roma come se: alla ricerca del futuro per la capitale*. Donzelli.
- Tricarico, L., Bitetti, R., & Buonanno, F. (2021). Can we shape social innovation-based urban policy? Reflections on the fondo per l'innovazione sociale strategy in Milan. *Economia & lavoro*, 55(1), pp. 121-138.
- Tricarico, L., De Vidovich, L., & Billi, A. (2020). Innovazione sociale, sviluppo economico e margini territoriali: una riflessione per il contesto italiano. *LaborEst*, 21, pp. 55-63.

- Uitermark, J., Duyvendak, J.W. and Kleinhans, R. (2007). gentrificazione as a governmental strategy: Social control and social cohesion in Hoogvliet, Rotterdam. *Environment and Planning A*, 39(1), pp. 125-141.
- Valle, M.M. (2021). Globalizing the sociology of gentrification. *City & Community*, 20(1), pp. 59-70.
- Wachsmuth, D. & Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A*, 50(6), pp. 1147-1170.
- Ware, C.F. (1994). *Greenwich Village, 1920-1930. A Comment on American Civilization in the Post-War Years*. University of California Press.
- Yrigoy, I. (2018). Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. *Urban Studies*, 56(13).
- Zukin, S. (1995). *The Cultures of Cities*. Blackwell.

## 8. APPENDICE

Tabella degli intervistati

N.	Nome intervistato/a	Associazione/attività/ruolo	Data
1	G.	Comitato per il Progetto Urbano San Lorenzo	13/12/23
2	S. G.	Ricercatrice indipendente, giornalista e scrittrice	14/12/23
3	G. C.	Libera Repubblica di San Lorenzo	17/12/23
4	C. M.	Bar Celestino	9/01/24
5	T.	Libreria Ultrapopolare di San Lorenzo	10/01/24
6	S. e D.	Bar Marani e giornalista	11/01/24
7	F.	Libreria Antigone	11/01/24
8	A.	Attivista di Communia	18/01/24
9	I.	Agenzia immobiliare Tecnorete a San Lorenzo	23/01/24
10	L. M.	Ex Assessore all'Urbanistica	25/01/24
11	S.	Attivista di Esc	29/01/24
12	R. M.	Architetta e urbanista	31/01/24
13	G. C.	Ex Assessore all'Urbanistica	1/02/24

## CNR-IRCrES Working Papers

2024

N. 1/2024 [How to measure the social acceptability of alternative environmental management solutions in wetlands and other ecosystems](#). Lisa Sella, Francesca Silvia Rota, Nicola Pollo.

2023

N. 5/2023 [Laboratori creativi sperimentali a distanza per la valutazione](#). Isabella Maria Zoppi, Antonella Emina.

N. 4/2023 [Eco-innovations and labor in the European automotive industry: an econometric study](#). Anna Novaresio.

N. 3/2023 [Climate change adaptation planning: tools and methods for effective and sustainable decisions](#). Filippo Frascini, Marco Pregnolato.

N. 2/2023 [The effect of propensity to savings on rate of profit](#). Mario De Marchi.

N. 1/2023 [UNESCO o non UNESCO? Quando il brand incentiva il turismo: il caso dei paesaggi vitivinicoli delle Langhe e del Monferrato](#). Orsola Borsani, Greta Falavigna.

2022

N. 5/2022 [Logit statico, Logit dinamico e modelli hazard](#). Franco Varetto.

N. 4/2022 [Evolution of Deep Learning from Turing machine to Deep Learning next generation](#). Greta Falavigna.

N. 3/2022 [A Simulation Model of Technology Innovation of a Territory](#). Angelo Bonomi.

N. 2/2022 [Technology and Environmental Policies](#). Angelo Bonomi.

N. 1/2022 [Le donne marittime: fra stereotipi di genere, discriminazioni e scarse opportunità occupazionali](#). Barbara Bonciani, Silvia Peveri.

2021

N. 9/2021 [Management of open access research infrastructures in large EU projects: the "CultureLabs" case](#). Andrea Orazio Spinello, Danilo Giglito, Eleanor Lockley.

N. 8/2021 [Francia-Italia: parole in campo. Intorno alla narrazione del Campionato del Mondo di calcio donne](#). Antonella Emina.

N. 7/2021 [Covid-19 e rischio di insolvenza: il punto di vista del mercato azionario](#). Franco Varetto.

N. 6/2021 [Institutional efficiency and budget constraints: a Directional Distance Function approach to lead a key policy reform](#). Greta Falavigna, Roberto Ippoliti.

N. 5/2021 [Different waves and different policy interventions in 2020 Covid-19 in Italy: did they bring different results?](#). Mario Nosvelli.

N. 4/2001 [On Search of a General Model of Technology Innovation](#). Angelo Bonomi.

N. 3/2021 [Design and implementation of a web survey on the effects of evaluation on academic research](#). Andrea Orazio Spinello, Emanuela Reale, Antonio Zinilli.

N. 2/2021 [An online survey on the effects of agile working in Italian Public Research Organisations](#). Serena Fabrizio, Valentina Lamonica, Andrea Orazio Spinello.

N. 1/2021 [Technology Transfer Activities in Universities and Public Research Organizations: A Literature Overview](#). Ugo Finardi, Rolfo Secondo, Isabella Bianco.

2020

N. 12/2020 [Unexpected loss multiperiodale e pricing del rischio di credito](#). Franco Varetto.

N. 11/2020 [La ricerca in Nanotecnologie e Nanoscienze in Italia: spesa del settore pubblico e aree tematiche prevalenti](#). Ugo Finardi, Andrea Orazio Spinello.

N. 10/2020 [Persistent fast growth and profitability](#). Lucio Morettini, Bianca Potì, Roberto Gabriele.

N. 9/2020 [Binomio Burnout e Mindfulness nelle organizzazioni. Alcuni studi e scenari di applicazione](#). Oriana Ippoliti, Riccardo Briotti, Bianca Crocamo, Antonio Minopoli.

N. 8/2020 [Innovation and communication of companies on Twitter before and during COVID-19 crisis](#). José N. Franco-Riquelme, Antonio Zinilli, Joaquín B. Ordieres-Meré and Emanuela Reale.

N. 7/2020 [The proposal of a new hybrid methodology for the impact assessment of energy efficiency interventions. An exploratory study](#). Monica Cariola, Greta Falavigna.

N. 6/2020 [The technology innovative system of the Silicon Valley](#). Angelo Bonomi.

N. 5/2020 [Storia dell'industria delle macchine utensili in Piemonte dalle origini alla seconda guerra mondiale](#). Secondo Rolfo.

N. 4/2020 [Blockchain e Internet of Things per la logistica Un caso di collaborazione tra ricerca e impresa](#). Edoardo Lorenzetti, Lucio Morettini, Franco Mazzenga, Alessandro Vizzari, Romeo Giuliano, Paolo Peruzzi, Cristiano Di Giovanni.



- N. 3/2020 [L'impatto economico e fiscale di un evento culturale: misure e scala territoriale](#). Giovanna Segre, Andrea Morelli.
- N. 2/2020 [Mapping the tangible and intangible elements of the historical buildings and spaces](#). Edoardo Lorenzetti, Nicola Maiellaro.
- N. 1/2020 [Il lavoro agile negli enti pubblici di ricerca](#). Emanuela Reale, Serena Fabrizio, Andrea Orazio Spinello.
- 2019
- N. 6/2019 [Women's candidatures in local elections: does the context matter? Empirical evidence from Italian municipalities](#). Igor Benati, Greta Falavigna, Lisa Sella.
- N. 5/2019 [Research activities in Nanotechnologies and Nanosciences: an analysis of Piedmont's nanotech research system](#). Ugo Finardi.
- N. 4/2019 [Xylella fastidiosa: patogenesi, danni economici e lotta al disseccamento rapido dell'olivo](#). Maurizio Conti.
- N. 3/2019 [Flussi di traffico attraverso il tunnel automobilistico del Frejus: un semplice esercizio di forecasting e alcune considerazioni a margine](#). Ugo Finardi.
- N. 2/2019 [The Start-up Venture Capital Innovation System Comparison with industrially financed R&D projects system](#). Angelo Bonomi.
- N. 1/2019 [Complessità delle organizzazioni, complessità della formazione. Report di studio qualitativo ed analisi ermeneutica del Modello TRASE – IRCRES/CNR-IMO](#). Anna Chiara Scardicchio.
- 2018
- N. 13/2018 [Competenze di sviluppo sistemico evolutivo per la leadership e le organizzazioni orizzontali](#). Erica Rizziato, Erika Nemmo.
- N. 12/2018 [Organizzazioni e leadership orizzontali: il percorso di training sistemico evolutivo \(TRASE\)](#). Erica Rizziato.
- N. 11/2018 [Point-in-time vs. through-the-cycle: filosofie di rating a confronto](#). Franco Varetto.
- N. 10/2018 [Evaluating social innovation: results and emerging issues from a random-trial evaluation of a program for the inclusion of migrant adolescents](#). Valentina Lamonica, Elena Ragazzi, Lisa Sella.
- N. 9/2018 [Promozione dell'Imprenditorialità nelle Nuove Tecnologie. Caso Studio: Associazione "La Storia nel Futuro"](#). Angelo Bonomi.
- N. 8/2018 [Nanotechnology patenting in Piedmont: analysis and links with research and industrial environment in the Region](#). Ugo Finardi.
- N. 7/2018 [I canali innovativi di industria 4.0 e le PMI](#). Angelo Bonomi.
- N. 6/2018 [Does the construction of biogas plants affect local property values?](#). Marco Modica.
- N. 5/2018 [Public research in Nanotechnology in Piedmont \(Italy\)](#). Ugo Finardi.
- N. 4/2018 [Le tecnologie di Industria 4.0 e le PMI](#). Angelo Bonomi.
- N. 3/2018 [Overcoming sustainability barriers through Formalized Network Contracts \(FNCs\): the experience of Italian SMEs](#). Laura Corazza, Maurizio Cisi, Greta Falavigna.
- N. 2/2018 [A new taxonomy of rewards in public administration for management implications](#). Mario Coccia, Igor Benati.
- N. 1/2018 [The role of collective remittances in community development: the case of Hometown Associations](#). Barbara Bonciani.
- 2017
- N. 14/2017 [La correlazione tra PD ed LGD nell'analisi del rischio di credito](#). Franco Varetto.
- N. 13/2017 [L'Alterità nel "Terzo Paesaggio": una risorsa di sostenibilità socio-territoriale. Gli stranieri residenti nella Valle del Turano, fonte di rinascita tra innovazione e tradizione. Presentazione progetto di ricerca etnografica](#). Brunella Bonetti.
- N. 12/2017 [Long time series of highly cited articles: an empirical study](#). Ugo Finardi.
- N. 11/2017 [Un'analisi multidimensionale della sostenibilità per l'agricoltura familiare. Il caso dell'area amazzonica peruviana](#). Andrea Pronti, Flavio Bertinaria.
- N. 10/2017 [Cosa s'intende per sostenibilità economica? Riflessione sul significato di sistema economicamente sostenibile](#). Giuseppe Cornelli.
- N. 9/2017 [Supportare la ricerca e l'innovazione in sanità tramite i modelli organizzativi: il caso dell'Azienda Ospedaliera "SS. Antonio e Biagio e Cesare Arrigo" di Alessandria](#). Greta Falavigna, Roberto Ippoliti, Marinella Bertolotti, Franca Riva, Antonio Maconi.
- N. 8/2017 [Technostress. Test di valutazione: il modello SOGI](#). Oriana Ippoliti, Silvio Giovarruscio.

[Numeri precedenti/Previous issues](#)

This working paper is the result of a preliminary research phase aimed to indagate the phenomenon of gentrification in Rome's San Lorenzo neighborhood, examining the perception of the phenomenon and the urban planning tools that have been adopted until today to contain it. The experimental framework proposed, based on qualitative research methods, aims to discuss if some urban transformations can be related only to market phenomenon inherent to gentrification or to the lack of planning tools able to manage – through the construction of a shared view on neighborhoods development – the negative externalities resulting from the real estate investments induced by the tourism sector and linked to the presence of universities in the reference territory. The research combines an international theoretical framework; the analysis of the policies and of the urban transformation during the contemporary history of the neighborhood; interviews to key stakeholders such as representatives of local institutions and associations, researchers, inhabitants, and others. The research approach intends to deepen the general perception and the comprehension of the phenomenon of gentrification from the local community, in relation to his own involvement in decision-making processes about the strategic regulatory-prescriptive development of the neighborhood. The primary objective of the working paper is to advocate for an analytical framework that facilitates a better understanding of gentrification within the national context and explores potential institutional responses. It seeks to clarify the concept of gentrification, which is often misunderstood when interpreted solely through its Anglo-Saxon definition. By doing so, the paper aims to contribute to informed discussions and effective policy making regarding urban development in San Lorenzo and beyond.