



## Quartiere San Lorenzo a Roma, rigenerazione vs gentrificazione

Dall'ex Dogana al nuovo edificio di Soho alle residenze private in via dei Lucani, mancano gli spazi pubblici inclusivi

ROMA. Il **6 luglio** ha riaperto al pubblico **l'area dell'ex Dogana a San Lorenzo**, un quartiere semi-centrale compreso tra la tangenziale e il cimitero monumentale del Verano a est, il fascio dei binari che dalla stazione dello scalo San Lorenzo conduce a Termini a sud-ovest e la città universitaria della Sapienza progettata da Marcello Piacentini a nord.

Gli spazi dell'ex Dogana, costruita a ridosso della ferrovia negli anni venti del secolo scorso sotto la supervisione di Angiolo Mazzoni, sono stati ristrutturati per accogliere l'**Accademia Italiana** (istituto privato di arti applicate e design), che ha inaugurato la **nuova sede** con una giornata di eventi, rendendo nuovamente accessibile al pubblico un'area chiusa da anni.

Dopo la gestione di una società che dal 2015 al 2018 ha organizzato eventi serali e concerti, il lotto è stato **venduto da Cassa Depositi e Prestiti alla società privata olandese TSH (The Social Hub**, precedentemente The Student Hotel), che ha chiuso gli accessi dando il via alla costruzione di un'imponente **residenza studentesca di lusso** (21.000 mq circa).

[Avevamo già parlato](#) di come la realizzazione di un simile studentato accanto alla nuova Accademia fosse **problematica** dal punto di vista dell'emergenza abitativa studentesca che

interessa il quartiere e la città in generale, ma è **interessante notare come TSH abbia eliminato dal suo nome la parola “Student”**: in [un'intervista](#) a “Forbes” il fondatore Charlie MacGregor confessa che la decisione di cambiare nome sia stata presa a seguito delle **proteste degli studenti e degli attivisti per il diritto alla casa** che hanno avuto luogo durante la costruzione della sede bolognese nel 2020.

Tramite questa nuova formula, TSH intende inoltre **intercettare il popolo dei digital nomads** e dei **turisti stranieri**, alimentando un processo di **gentrificazione** peraltro già in corso da anni nel quartiere. Questo piccolo territorio, circa mezzo Km<sup>2</sup>, oltre ad essere cinto da imponenti barriere e infrastrutture urbane, si caratterizza per una densità abitativa elevata, contando quasi 9.000 residenti, con un'evidente carenza di verde e spazi pubblici. Non a caso **anche a San Lorenzo**, sede di tante realtà di associazionismo e spazi autogestiti, le **contestazioni** per l'insediamento di TSH **non sono mancate**, senza tuttavia riuscire a fermare i lavori. Ciò che si è riusciti ad ottenere è la possibilità da parte della cittadinanza di usufruire degli spazi aperti al piano terra, per i quali si prevedono sistemazioni a verde pubblico.

**Sarebbe urgente avviare una riflessione seria** sull'uso frequente da parte dei media di espressioni come **“rigenerazione urbana”** associate a interventi di questo tipo; non si capisce infatti come un intervento d'iniziativa privata di tale impatto per il tessuto già saturo (e fuori controllo circa i canoni delle locazioni) possa in qualche modo avviare processi di rigenerazione utili alla cittadinanza.

### **Soho, club esclusivo per creativi e artisti**

Spostandoci su via Cesare De Lollis, a ridosso della Città universitaria, il **nuovo edificio di Soho**, società londinese nata a fine anni novanta, ospita, con una settantina di alloggi, un **club esclusivo a pagamento per creativi e artisti**. Dal tetto con piscina al decimo piano è possibile ammirare tutta la città, compresa l'antistante area archeologica, che attualmente rimane in cerca d'autore: il lotto di fronte a Soho, nel quale erano stati rinvenuti resti di una villa romana, è infatti inaccessibile da anni e al momento si presenta come una distesa di terra. A pochi passi da Soho, inoltre, i lavori per la sistemazione del muro di cinta della storica **Villa Mercede** (che dal 2018 è parzialmente inagibile a causa di un crollo) rimangono fermi nonostante i ponteggi, mentre la **Casa della Memoria**, edificio-testimone della resistenza partigiana di San Lorenzo e dei bombardamenti del 1943, è in totale abbandono. In estrema

sintesi, **tante occasioni perse** di configurare spazio pubblico, mentre i murales finanziati dal gruppo Barletta (costruttori dell'edificio) cercano d'ingentilire l'operazione immobiliare e le recinzioni di cantiere.

### **Nuovi alloggi in via dei Lucani**

Nel frattempo, in via dei Lucani, tristemente famosa per la morte della giovane Desirée Mariottini nel 2018, le aree su cui insistono i capannoni abbandonati sono state acquisite dal fondo statunitense Cerberus per la costruzione di **nuovi alloggi privati**. Il progetto di riqualificazione promosso nel 2021 dalla giunta Raggi e che prevedeva, attraverso l'espropriazione delle aree, la realizzazione di un **impianto sportivo**, un **edificio multifunzionale** e **spazi per artigiani e artisti**, è stato **definitivamente accantonato**. Da circa dieci anni alcune aree del lotto sono state occupate **dall'associazione Communia**, che ha aperto una serie di **spazi a disposizione di tutti**. Gli **attivisti chiedono** a gran voce di **preservarli**: il timore è che si ripeta la spiacevole vicenda del Cinema Palazzo (altro spazio autogestito di San Lorenzo nel quale venivano organizzati, tra le altre cose, spettacoli e proiezioni cinematografiche), sgomberato e chiuso quasi tre anni fa con la promessa, vana, di creare alternative.

### **Dov'è lo spazio pubblico inclusivo?**

Mentre i grandi fondi privati la fanno da padroni e non v'è alcuna protezione degli spazi autogestiti dalle associazioni, la mancanza di spazi pubblici inclusivi e la richiesta di valorizzazione di quelli esistenti si fa sentire. D'altronde, per riattivare gli spazi pubblici abbandonati è bastato un semplice ma efficace intervento come quello dell'artista **Leonardo Crudi** (vincitore di Lazio Street Art nel 2018) che, in Piazza dell'Immacolata, ha dipinto la pavimentazione con forme e colori sgargianti.

Se da un lato **San Lorenzo**, così appetibile dal punto di vista immobiliare, sembra in **stato di perenne abbandono** (percezione alimentata dalle narrazioni mediatiche sulla "malamovida" nelle strade, mentre le feste sul tetto di Soho tolgono il sonno al vicinato), dall'altro il processo di gentrificazione, innescato da operazioni immobiliari private travestite da rigenerazione, porteranno inevitabilmente all'esclusione (e non all'esclusività) di chi storicamente abita il quartiere: cittadini, artisti, attivisti, comitati, associazioni e studenti.

*Immagine in evidenza: Il muro di Villa Mercede*

## About Author



### Cecilia Rosa

Nata a Roma (1990), dove vive e lavora, studia Architettura tra Roma, Milano e Porto, laureandosi con lode nel 2016 presso il Politecnico di Milano. Nel 2019 consegue un Master di II livello presso lo IUAV di Venezia in "Architettura digitale". Dopo diverse collaborazioni tra Roma e Bologna, dal 2016 porta avanti la professione collaborando con lo studio romano STARTT (studio di architettura e trasformazioni territoriali) su diversi progetti a varie scale, seguendo principalmente progetti museografici. Dal 2019 è assistente alla docenza presso il Dipartimento di Architettura all'Università degli Studi "Roma Tre" e dal 2023 è dottoranda presso il medesimo Dipartimento

[See author's posts](#)

[+ Condividi](#)