

Tavolo 2 – Nuove economie urbane

Presidente: Andrea Ciarini

Roma in transizione. Verso una nuova economia urbana

La città di Roma sta attraversando una **profonda trasformazione del proprio modello economico**.

Negli ultimi anni la città ha conosciuto una crescita trainata prevalentemente dalla **rendita turistica e immobiliare**, che ha migliorato la sua attrattività internazionale, ma al prezzo di un **crescente squilibrio territoriale e sociale**.

Questo modello di economia urbana mostra oggi **limiti sempre più evidenti**: concentra i benefici su una platea ristretta di attori economici, mentre scarica i costi sociali, ambientali e urbani sull'insieme della collettività.

I processi di **gentrificazione e turistificazione** stanno progressivamente svuotando il centro storico di popolazione residente, trasformandolo in uno spazio sempre più orientato al consumo turistico e alle funzioni direzionali, con una **perdita significativa di identità sociale, produttiva e culturale**. Parallelamente, si intensificano **processi espulsivi verso le periferie e le aree semiperiferiche**, che diventano il principale spazio di residenza per ampie fasce della popolazione urbana.

Queste aree, tuttavia, **non sono semplicemente luoghi di marginalità**. Al contrario, sono territori in rapido cambiamento, alcuni sono interessati da significativi interventi di rigenerazione urbana, ma ancora **carenti di servizi, infrastrutture materiali e immateriali e opportunità occupazionali di qualità**. In molte zone a cavallo tra città consolidata e periferia, aumentano i valori immobiliari e il costo della vita, rendendo l'**accesso alla casa sempre più difficile**, soprattutto per i giovani e per chi non dispone di un capitale iniziale per accedere alla casa.

Mai come in questa fase storica **la casa torna a essere un fattore di disuguaglianza e ingiustizia sociale**.

In parallelo, **il mercato del lavoro riflette queste dinamiche**. È vero che il settore turistico contribuisce alla crescita dell'occupazione, ma genera prevalentemente **lavori a basso valore aggiunto**, caratterizzati da precarietà, bassi salari e limitate prospettive di mobilità sociale.

Ne deriva un paradosso: **la città cresce in termini economici, ma una parte crescente della popolazione vede peggiorare le proprie condizioni materiali di vita**.

In questo contesto, i grandi programmi di rigenerazione urbana e gli investimenti pubblici e privati attualmente in corso rappresentano **al tempo stesso un'opportunità e un rischio**. Senza un adeguato governo delle trasformazioni, la rigenerazione rischia di diventare **un fattore di ulteriore polarizzazione**, rafforzando il dualismo tra aree centrali iper-valorizzate e territori periferici sempre più esposti a fragilità sociali e abitative.

Perché la rigenerazione diventi invece **un volano di crescita inclusiva e sostenibile**, è necessario accompagnarla con politiche capaci di **contrastare le disuguaglianze**, rafforzare le infrastrutture di collegamento, potenziare i servizi e i beni pubblici e, soprattutto, **creare lavoro di qualità**. Non un lavoro "qualsiasi", ma un lavoro utile a rispondere ai **bisogni vecchi e nuovi che emergono nei territori**: bisogni sociali, ambientali, culturali e produttivi.

In una fase storica segnata da molteplici transizioni, ecologica, digitale, demografica, **le disuguaglianze non sono un destino ineluttabile**. Sono il prodotto di scelte o non scelte. Non

esistono, tuttavia, né sono mai esistite transizioni a costo zero. Il punto centrale non è evitare il cambiamento, ma **governarlo**, rendendolo **desiderabile e sostenibile per quante più persone possibile**.

Nuove economie urbane: le sfide per Roma

Il dibattito sviluppatosi nel tavolo di lavoro sulle nuove economie urbane ha messo in luce le suddette dinamiche cruciali che stanno trasformando le città contemporanee; una riflessione collettiva che ha posto le basi per individuare le **sfide** e le possibili **risposte concrete** che la città deve ingaggiare per evolversi.

Tra gli elementi maggiormente caratterizzanti il quadro generale emerge la crescente **polarizzazione urbana**, un divario sempre più marcato tra i centri storici turistificati e le aree periferiche o semi periferiche ad alta densità abitativa. In questo contesto, la rendita immobiliare e turistica si conferma tra i principali motori dello sviluppo, generando valore concentrato in pochi ambiti ma diffondendo costi sociali su tutta la comunità.

La conseguenza diretta è una **crisi dell'accesso alla casa**, con l'aumento dei valori immobiliari e la difficoltà per giovani e famiglie prive di capitale iniziale di trovare un'abitazione sostenibile. Parallelamente, si osserva una crescita dell'occupazione a bassa qualità: i lavori legati al turismo e ai servizi a basso valore aggiunto prevalgono, sono spesso precari e scarsamente remunerati.

In questo scenario, diventa evidente la necessità di una **regolazione pubblica più incisiva**, volta a contenere la turistificazione dei centri storici e a disciplinare gli affitti brevi. La rigenerazione urbana può rappresentare un'opportunità per una crescita inclusiva, ma solo se orientata a servizi di qualità, beni pubblici e occupazione stabile.

In questo quadro **investire sulla prossimità** diventa una strategia alternativa e complementare al modello fondato sulla rendita. Prossimità come economia orientata ai bisogni delle persone e degli attori economici che abitano i territori, che genera nuova domanda di lavoro, che sostiene artigianato e commercio di prossimità, che promuove coesione sociale e punta alla tutela dei beni comuni e sviluppo di **reti di collaborazione tra pubblico e privato sociale**.

Una dimensione di prossimità che punti a soddisfare bisogni sociali, ambientali, culturali e produttivi nei territori periferici.

Questo richiede una **forte regia pubblica**, investimenti mirati e anche la capacità di attrarre **capitali pazienti e non speculativi**, disposti ad accettare rendimenti contenuti ma costanti nel tempo in cambio di un valore economico e sociale condiviso.