

Roma, la gentrificazione degli ex Mercati generali

La costruzione di uno studentato con prezzi d'affitto altissimi e a uso anche turistico ripropone un modello di sviluppo urbano basato sull'accumulazione tramite esproprio, che crea valore sottraendo territorio ai cittadini meno abbienti e espungendoli dal quartiere. In corteo il 28 febbraio per promuovere insieme un'idea diversa di città.

Jacopo Tramontano

Pubblicato il 26.02.2026: <https://centroriformastato.it/roma-la-gentrificazione-degli-ex-mercati-general/>

A Roma, nell'area dove sorgevano i Mercati generali della città, il Comune, guidato dal sindaco Gualtieri, ha stabilito che verrà costruito, tramite un investimento privato, uno studentato. L'inizio dei lavori è previsto nel 2027. L'area, posta davanti al Gazometro – iconica “archeologia industriale” del quadrante Ostiense – si compone di circa 9 ettari. Di questi, il 61% verrà coperto dal cemento dello studentato, mentre altri verranno dedicati ad aree verdi. All'interno del complesso è previsto anche spazio per alcune attività commerciali di tipo gastronomico. A costruire lo studentato sarà la texana Hines, con sede a Houston.

Qualche cifra

A fronte di un investimento di 380 milioni ([Comune di Roma](#)), la multinazionale pagherà al comune un affitto di 165.000 euro l'anno, ottenendo in cambio la concessione dell'immobile per 66 anni e ricavi stimati in 32 milioni di euro annuali ([il manifesto](#)). Malgrado alcuni sforzi del comune per ottenere camere a canone calmierato, pari a 600 euro al

mezzo per un posto letto, la struttura di prezzo stabilita da Hines parla di 700 euro per una doppia, 1200 euro per una singola – variabili in base all’accesso al servizio mensa, palestra, e parcheggio auto, 1280 euro per un monolocale (*RomaToday*; *Il Post*). Durante i mesi estivi, le camere verranno vacate e affittate ai turisti, e la stessa sorte toccherà alle camere rimaste sfitte. Per mantenere un universitario agli studi in un luogo come quello progettato da Hines, sarebbero necessari dai 7200 euro l’anno del canone calmierato (più spese) ai 14800 euro l’anno della camera singola.



I mercati generali nel render del Comune di Roma

È un modello simile a quello applicato per The Social Hub, multinazionale olandese che ha costruito un grande studentato/albergo nel quartiere popolare e studentesco di San Lorenzo, con prezzi a camera che possono raggiungere i 1400 euro – e che ne usa una buona parte per i turisti.

Viene dunque legittimo chiedersi: per chi sono questi studentati?

Cui prodest

Non sembra siano per i residenti. Il Municipio VIII è dove sorgono i Mercati generali. Guidato da Amedeo Ciaccheri, il suo reddito imponibile pro-capite va dai 24.651 euro della zona Marconi ai 38.421 euro della zona dell'EUR, nella zona degli ex Mercati Generali è di 29.528 euro. Dove, occorre aggiungere, il 30% dei contribuenti guadagna sotto i 15.000 euro¹. Sembra dunque improbabile che questa tipologia di persone possa permettersi le camere dello studentato. Potrebbero usufruire dei servizi predisposti dal progetto, come la biblioteca o il centro anziani – certo, pare un po' poco, specie dato che un centro anziani funzionante a Garbatella esiste già, a via Pullino. Più in generale, come ha evidenziato [Sarah Gainsforth](#), gli spazi gratuiti dentro il progetto sono il 6,2%. I residenti, al massimo, avranno parcheggi: pare siano non poche le aree destinate a questo uso (circa 20.000 mq i parcheggi gratuiti, molti altri a pagamento). Sembra strano in una città che fa di tutto per migliorare la mobilità pubblica, in un quadrante servito dalla metropolitana e dal tram, e dove comunque il traffico è, già senza altri parcheggi, un grosso problema.

Persone ben più benestanti potrebbero non averne bisogno: i Mercati generali sono lontanissimi da università come la LUISS e la LUMSA; in ogni caso, questa tipologia di famiglie non ha mai avuto problemi a sostenere gli affitti privati, che ha infatti contribuito a far salire in città in quartieri come Piazza Bologna, San Lorenzo, Pigneto e la stessa Garbatella. Lo studentato di Hines potrebbe servire, al massimo, coloro che possono permettersi affitti molto alti, ma non la retta delle università private. Ciononostante, sembra difficile che questa operazione possa riempire 1.500 posti letto – specie quando ci sono così tante alternative.

I turisti potrebbero usufruirne? Eppure, nonostante l'indubbia vocazione turistica della città, anche con il Giubileo gli arrivi sono rimasti fissi al livello del 2023, e l'aumento dei bed & breakfast in tutta la città testimonia come il mercato sia cambiato dal modello dei grandi alberghi all'ospitalità diffusa. Che poi, siano questi in Airbnb o da Hines, più turisti siano un bene per la città, appare una proposizione sempre più insostenibile, tanto che il Comune sta varando un regolamento in merito. Su questo sembra ben valere la chiosa

¹ Cap 00146, 00142, e 00154, rispettivamente; dati MEF, 2023, elaborazione dell'autore.

dell'associazione [Nonna Roma](#), impegnata nel contrasto alla povertà e all'inclusione sociale: limitare gli affitti brevi mentre si costruiscono studentati di lusso “è come voler svuotare il mare con un cucchiaino”.

In generale, non sono state poche le reazioni da parte delle associazioni, dei comitati e dei movimenti romani. Il comitato di quartiere di Garbatella si è posto in maniera propositiva: ha chiesto un polo scolastico comprensivo, garanzie sui servizi pubblici che sono previsti. Il comitato Generali Liberi, invece, sostiene la necessità di revocare la convenzione stipulata a novembre con Hines, evidenziando le criticità in termini di mancanza di spazio pubblico e gratuito. Si pone inoltre come obiettivo quello di tutelare la natura, che si era ripresa parte dello spazio dei mercati per effetto dell'Almone, torrente sotterraneo che nutre salici, pioppi e rane che avevano ricominciato a popolare la zona. La posizione del comitato è a favore di un'idea di città che non consideri suoi abitanti solo gli esseri umani, ma ecosistemi assai più complessi.

Tornando alla domanda di prima, però, nulla sembra rispondervi. Nessun gruppo umano (e non), fra quelli che potrebbero andare a vivere nello studentato di Hines sembra essere il reale destinatario dell'investimento di milioni di euro fatto dal privato e coadiuvato dal pubblico. Sembra necessario riprendere quanto sostiene il geografo David Harvey: al centro del processo di urbanizzazione, nel capitalismo, esiste quel che si chiama “l'accumulazione tramite esproprio” – volta a creare valore sottraendo territorio a persone a basso reddito². In questo caso, il capitale acquisisce il diritto d'uso – finanche temporaneo – di un bene pubblico, per un costo ben inferiore al valore reale, e, attraverso processi di estrazione e sussunzione degli abitanti (umani e non umani) di quel luogo, lo rimodella a propria immagine e somiglianza, fino a che la sua destinazione d'uso (e quella dell'abitato circostante) non cambi radicalmente a favore di chi abbia costruito.

In altre parole, lo scenario più probabile che si delinea è che Hines (e chi la finanzia, privatamente, su cui non ci sono dati specifici) punti, attraverso i Mercati generali, a trasformare l'area in una zona attrattiva per investimenti immobiliari di altro carattere e altra caratura. Allo stesso modo, i servizi di pubblica utilità passano in secondo piano e sono subordinati, per la gran parte, al pagamento di un affitto. Il *modus operandi* non è molto diverso da

² D. Harvey, *Il diritto alla città*, 2003, dal suo [sito](#).

quello che ha visto la costruzione dei giga-centri commerciali di Porta di Roma, Euroma2, RomaEst, e dei loro quartieri annessi – principalmente dormitori, e sprovvisti di servizi, nei primi anni Duemila. La storia sembra quella, nota, della speculazione edilizia, con la quale la città di Roma ha una lunga conoscenza. E della quale, però, la vittima eccellente è stata Milano (*Il Post*), in cui interi quartieri sono stati rimodellati con vetro e cemento; si pensi alla zona attorno a Piazza Gae Aulenti. Le Olimpiadi invernali hanno fornito ulteriore spinta ai costruttori (*OffTopic*), e il prezzo delle case, sia per affittare o acquistare, può ormai arrivare a due terzi di uno stipendio medio. E dove il Partito Democratico ha vinto, sì, ma al prezzo di perdere in ogni altra periferia che governa.

Come governa la città la sinistra?

In un contesto in cui si riducono gli spazi di democrazia, di socialità, ma anche di semplice agibilità pubblica, e nel quale sembra sempre più difficile fornire un welfare che risponda ai bisogni essenziali delle persone, appare quantomeno strano che un governo cittadino di centrosinistra, come quello presieduto da Roberto Gualtieri, non agisca in controtendenza. Ancora più strano che non lo faccia l'amministrazione municipale e municipalista di sinistra del quartiere, vicina al centro sociale La Strada e spalleggiata da Massimiliano Smeriglio³ e Andrea Catarci, ex presidenti ma anche pezzi grossi della sinistra in Regione e – dato che Roma non è territorio qualsiasi – sul piano nazionale.

Eppure, l'operazione studentati privati ha molte più ombre che luci. Sul piano sociale, non risponde al bisogno di case e stanze a prezzi accessibili per studenti fuorisede e giovani in cerca di indipendenza. Tantomeno fornisce servizi aggiuntivi ai quartieri che colonizza. Solo una piccola parte della loro cittadinanza, quella che mira a “valorizzare” la proprietà immobiliare in suo possesso, può trarre beneficio da un grande villaggio di cemento, somigliante, per conformazione estetica e precedente destinazione d'uso, più a un centro commerciale che a un luogo aperto. Sul piano ambientale, cancellare ecosistemi spontanei invece di coadiuvarli al fine di ottenere spazi di recupero naturalistico appare un'operazione miope e che

³ Ora Assessore alla Cultura del Comune di Roma, già autore di *Città comune. Autogoverno e partecipazione nell'era globale*, DeriveApprodi, 2006.

relega il “verde” a una concezione pianificata: un po’ come se i gerani sul balcone sostituissero un bosco. Sul piano politico si consuma infine l’incongruenza maggiore: un’amministrazione che rivendica il completamento di opere pubbliche fondamentali e il recupero di luoghi e spazi abbandonati per metterli a servizio della cittadinanza non può votarsi a un’operazione predatrice, insostenibile, e al servizio di un’idea di città che non gli appartiene. E che, per fare un po’ i conti della serva, non gli porterà né consensi né soldi.

Il comitato Generali Liberi, espressione dei movimenti e della società civile, ha lanciato un [corteo per sabato 28 febbraio](#), in Largo delle Sette Chiese. L’occasione sembra importante: decidere insieme il percorso di sviluppo della città – che ha bisogno di energie vive, di case e stanze dove possono vivere creativi, studenti e giovani lavoratori, di servizi presenti, di qualità della vita e di quartieri che respirano. Non certo di capitali opachi, di progetti speculativi, del modello Milano. La speranza è che la si colga.