

PROCESSI DI GOVERNANCE NELLA RICONVERSIONE DI EX AREE INDUSTRIALI

Luca Brignone

Università Sapienza di Roma

DICEA - Dipartimento Ingegneria Civile Edile Ambientale

luca.brignone@uniroma1.it

ABSTRACT

La ricerca si propone di indagare i processi di governance nella rigenerazione e riconversione di aree urbane dismesse, come ex industrie, caserme, stazioni ferroviarie ecc., le quali rappresentano spesso arene di conflitti socio-spaziali, contese tra l'esigenza di ri-appropriazione degli abitanti e processi di valorizzazione e mercificazione.

Lo studio è stato condotto attraverso un'analisi comparata tra Tallinn, e Roma. Il metodo di analisi è stato lo stesso per le due città, ovvero lo studio della letteratura esistente, l'osservazione partecipante, la raccolta di interviste ad informatori chiave e l'analisi territoriale condotta con software GIS.

La tesi sostenuta nella ricerca è che con la ristrutturazione economica che ha seguito la de-industrializzazione, realizzata attraverso investimenti in rigenerazione orientati in questo caso principalmente ad una produzione artistica e culturale, se da un lato si risponde ad importanti questioni contemporanee come ad esempio il consumo di suolo, dall'altro si mettono in moto processi di esclusione sociale riconducibili a gentrification, la quale, quindi, non va intesa come forma di rigenerazione urbana, quanto come esito da evitare quando si cerca di raggiungere questa, attraverso un diverso governo del territorio. Nel paper si propongono infine alcuni spunti ed esempi su cui lavorare per immaginare una diversa prospettiva urbana, orientata agli abitanti prima che allo spazio fisico. Nel particolare, delle riflessioni sono state elaborate a proposito dei sistemi di governance, degli strumenti di pianificazione e progettazione e del ruolo della partecipazione degli abitanti.

Parole chiave: sustainability, urban regeneration, urban policies

Introduzione

I discorsi che investono le città occidentali contemporanee sulla sostenibilità, sulla necessità di ridurre il consumo di suolo e di orientare lo sviluppo urbano non più in un'ottica di espansione, ma di rigenerazione, spingono le politiche urbane verso la riqualificazione di aree interne degradate. La delocalizzazione avvenuta con la globalizzazione, ha fatto sì che i vecchi scheletri delle industrie dismesse e i relativi quartieri popolari che oggi sono senza una vera e propria classe operaia che li abita, rappresentano vuoti urbani funzionali ai processi di ristrutturazione economica attraverso l'investimento in queste parti di *inner city* nei settori del terziario avanzato. Tuttavia, l'abuso dei concetti stessi di sostenibilità (Shand, 2013) o di rigenerazione, subordinati alla visione di città come motore della crescita (Logan, Molotch, 2007) e quindi alle agende neoliberiste delle politiche pubbliche, fa sì che tali politiche non riescano a rispondere a molte altre questioni urbane contemporanee, come le crescenti disuguaglianze e i relativi fenomeni di polarizzazione, sia sociale che spaziale (Sassen, 2010)¹. Di conseguenza queste aree urbane diventano arene di conflitti socio-spaziali, contese tra l'esigenza di ri-appropriazione degli abitanti e processi di valorizzazione e mercificazione.

¹ I fenomeni qui citati e la relativa letteratura di riferimento sono riconducibili alle città globali statunitensi. Diversi altri autori criticano l'applicazione di queste categorie ai contesti europei (Maloutas, 2004). In questa sede, tuttavia, al solo fine di contestualizzare l'analisi svolta all'interno dei macro processi contemporanei si ritiene accettabile questo modello di riferimento.

Il presente paper², attraverso uno studio comparato tra due città molto diverse tra loro, Tallinn e Roma, ma con alcuni elementi comuni alla gran parte delle città Europee contemporanee, si propone di elaborare una riflessione sulla gestione di questi processi, assumendo la prospettiva degli attori pubblici e declinando il concetto di sostenibilità come dispositivo di lettura e interpretazione dell'analisi nelle sue cinque dimensioni fondamentali: economica, sociale, ambientale, politica e culturale (Cellamare, 2010).

Metodologia

La ricerca è stata svolta attraverso un'analisi sul campo durata 10 mesi, tra settembre 2016 e giugno 2017, di cui 5 nella capitale Estone e 5 in quella Italiana. A Tallinn sono stati scelti 4 spazi in via di riconversione: un ex deposito di treni, oggi diventato un'industria creativa attraverso un'operazione privata (*Telliskivi creative City*), un'altra industria creativa, guidata però da attori pubblici, un tempo centrale termoelettrica della città (*Kultuurikatel*), un ex ufficio della stessa centrale, oggi diventato il museo di arte contemporanea estone, nato attraverso un'occupazione di due giovani artisti (*EKKM*) e una ex fabbrica oggi riconvertita a industria creativa da investitori privati (*Rotermann Kvartal*).

A Roma sono stati scelti 3 spazi all'interno dello stesso quartiere³: l'ex air terminal della stazione Ostiense, oggi diventato il centro commerciale alimentare Eataly e riconvertito ad opera di un'impresa privata, l'ex caserma militare in Via del Porto Fluviale occupata a fini abitativi nel 2003 dal Coordinamento di Lotta per la casa (Pisano, 2013) e gli ex mercati generali, oggi in stato di abbandono in attesa della conclusione dell'iter per la realizzazione del progetto della Città dei giovani che dovrebbe essere realizzato attraverso una forma di partenariato pubblico-privato.

Per entrambe le città gli strumenti metodologici utilizzati sono stati gli stessi: studio delle letterature di riferimento, soprattutto per quanto riguarda l'evoluzione dei contesti sociali e urbani degli ultimi 25 anni⁴; osservazione partecipante degli spazi studiati; interviste ad informatori chiave, quali rappresentanti delle imprese che hanno investito nelle riconversioni, delle associazioni e dei comitati coinvolti e delle rispettive amministrazioni comunali. Infine, sono state elaborate delle rappresentazioni cartografiche attraverso software GIS per analizzare in maniera sintetica alcune informazioni ritenute utili.

L'eterogeneità degli spazi analizzati ha reso necessario trovare una chiave di lettura comune per i processi. L'analisi per ogni singolo caso è stata divisa in: Chi ha partecipato alla riconversione (attori e ruoli), Come è stato possibile realizzarla, e quindi quali capitali sono stati investiti, quali strumenti di progettazione e pianificazione sono stati usati e quale grado di partecipazione e coinvolgimento degli abitanti c'è stato, e Quali conseguenze ci sono state, sia su scala di quartiere che su scala sovra-locale, al fine di descrivere sinteticamente come si è svolto il processo, cioè come è stato bilanciato l'interesse pubblico rispetto a quello privato.

A titolo di esempio e per motivi di sintesi, si riporta l'applicazione di tale schema a due spazi relativi alle due città.

² Il paper proposto è la sintesi di una tesi di laurea magistrale conseguita a luglio 2017 e svolta sotto la supervisione del professor Cellamare, università La Sapienza di Roma e della professoressa Ojamäe, della Tallinn Technical University

³ A causa della grande differenza in termini di dimensioni e di abitanti tra le due città, il confronto è stato fatto tra l'area del waterfront di Tallinn, comprendente il quartiere chiamato Kalamaja, l'Old Town e parte del CDB, e il quartiere Ostiense a Roma, essendo una delle due aree ex industriali della città e investito dagli anni '90 dal progetto urbano di riqualificazione Ostiense - Marconi.

⁴ Essendo l'oggetto di studio le politiche pubbliche e le relative governance, tale analisi non ha costituito una mera contestualizzazione pro forma, ma è stata parte integrante del processo di analisi anche in fase interpretativa.

Tabella I: Rotermnnn Kvtartal, sintesi del processo

CHI	COME			CONSEGUENZE E RELAZIONI CON I FENOMENI IN CORSO		PROCESSO
	CAPITALI	PARTECIPAZIONE	PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE	QUARTIERE	CITTA'	
<p><u>-Compagnia privata:</u> Promotore, Coordinatore, Finanziatore;</p> <p><u>-Investitore Scandinavo:</u> Co-Finanziatore;</p> <p><u>-Altre compagnie private:</u> Affittuari; operatori economici.</p> <p><u>-Comune e Stato:</u> alleati: danno le autorizzazione per gli interventi architettonici coinvolgendo Rotermann in altri e più grandi processi di sviluppo.</p> <p><u>-Università:</u> Alleato. Attraverso studi di progettazione per trovare soluzioni tecniche.</p>	<p><u>Privati:</u> Investimento personale per acquistare la proprietà.</p> <p>Prestiti bancari con capitali provenienti dalla Svezia per finanziare la riconversione architettonica.</p> <p>Gli affittuari pagano un mensilità alla proprietà e alcuni immobili sono stati venduti.</p>	<p>C'è stata una negoziazione iniziale perché il complesso apparteneva diversi proprietari, ma essendo l'operazione privata non ci sono stati processi partecipativi.</p>	<p><u>Piano di Rotermann,</u> 2006, Conteneva la piazza principale e la griglia delle strade.</p> <p>Il Comune e lo Stato hanno dato le autorizzazioni in termini di altezza degli edifici e protezione del patrimonio architettonico</p> <p><u>Progetto Urbano</u> "Main street" con l'obiettivo di migliorare la mobilità tra il centro ed il porto, coinvolgendo il quartiere.</p>	<p>Rotermann è in competizione con le attività commerciali circostanti in quanto tenta di sviluppare la cultura del commercio di strada rispetto al grande centro commerciale;</p> <p>Riqualificazione di un'area chiusa: con la riconversione si sta cercando di restituire alla città un'area chiusa per quasi un secolo.</p> <p>Importante valore simbolico.</p> <p>Miglioramenti fisici delle strutture, nuovi servizi e preservazione del patrimonio storico.</p>	<p><u>Posizione strategica:</u> La presenza di Rotermann in quella posizione rappresenta un'opportunità per innescare una cooperazione virtuosa tra i proprietari e il Comune. I principale esempio è il progetto urbano "Main street"</p> <p><u>Forme dell'abitare e valore simbolico:</u> l'architettura di Rotermann rompe i vecchi semi sovietici. Le interpretazioni da parte degli abitanti sono state complesse e divergenti</p>	<p>-L'iniziativa è stata guidata da un privato, ma il Comune non è stato affatto passivo: ha coinvolto il quartiere nel progetto "Main Street" per ottenere mutui benefici</p> <p>-Altre istituzioni hanno avuto ruoli importanti, anche indirettamente, come una Università e alcune ONG</p> <p>-Gli investimenti internazionali sono stati necessari</p> <p>-nello sviluppo del progetto "Main Street" un ampio processo di partecipazione è stato avviato al fine di garantire l'interesse pubblico</p>

Tabella II: Porto Fluviale, sintesi del processo

CHI	COME			CONSEGUENZE E RELAZIONI CON I FENOMENI IN CORSO		PROCESSO
	CAPITALI	PARTECIPAZIONE	PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE	QUARTIERE	CITTA'	
<p>ATTORI PRINCIPALI E RUOLI</p> <p><u>-Comitato:</u> <u>Coordinamento cittadino di lotta per la casa:</u> Promotore, Coordinatore, Finanziatore; <u>-Regione:</u> Alleata. Ha emanato la delibera per il riconoscimento di persone in emergenza abitativa; <u>-Comune:</u> ruolo ambiguo. Ha co-finanziato l'iniziativa, ma ha provato a vendere la proprietà <u>-Ricercatori,</u> <u>professionisti:</u> Alleati.</p>	<p><u>Autofinanziamento</u> attraverso eventi e volontariato.</p> <p><u>Fondi pubblici</u> dal Comune</p>	<p>Occupazione organizzata dai comitati di lotta per la casa: il processo è stato totalmente informale autogestito. Democrazia deliberative assembleare.</p>	<p>Non è stato realizzato alcun piano o progetto per la riconversione;</p> <p>Cessione anticipata del demanio al Comune;</p> <p>Atto di alienazione nel 2010;</p>	<p>Gli abitanti di Ostiense vedono in maniera diversa l'occupazione: per alcuni, gli occupanti sono solo delle persone che stanno violando la legge, mentre altri, comprendendola situazione hanno relazione con lo spazio. Altri, infine, la ignorano semplicemente. La sala assemblea è stata aperta ad associazioni esterne; Nel 2011 gli occupanti aprirono una sala da tè, con diverse attività per aprirsi alla città.</p>	<p><u>Questione abitativa:</u> nella città metropolitana Roma nel decennio 2001-2011 ci sono stati un numero esponenziale di sfratti, con un picco di 8.729 sfratti nel 2009;</p> <p>Il coordinamento agisce come una rete unendo diverse esperienze sparse per tutta la città.</p>	<p>-L'occupazione del 2003 viene decisa a seguito di una serie numerosa di incontri; -La proprietà non chiese subito lo sgombero e fu necessario tenere alta l'attenzione nei confronti delle istituzioni; Nel 2007 fu riconosciuto il diritto di persone in emergenza abitativa per gli abitanti; Nel 2010 ci fu un tentativo di alienare la proprietà, ma fallì; Lo Stato consegnò la proprietà al Comune, ma gli occupanti, chiesero aiuto alla regione nel timore che il Comune volesse vendere: attualmente c'è uno stallo a causa della mancata relazione tra Comune, Regione e occupanti.</p>

Rigenerazione o gentrification?

Il cambio dell'estetica dello spazio fisico, delle attività economiche e commerciali che rispondono alle preferenze delle nuove categorie sociali che abitano il quartiere, l'aumento del costo della vita e dei valori immobiliari, sono fenomeni osservabili in entrambi i casi analizzati e segnalano la presenza di un processo riconducibile alla gentrification⁵ come segnalato anche da alcuni autori (Holvandus, Pastak, Leetma, Tammaru, 2015; Marinaro, Daniele, 2014). Tuttavia, è difficile dire che in questo caso tra rigenerazione (nella fattispecie della riconversione di aree industriali dismesse) e gentrification ci sia una relazione causa-effetto diretta. Piuttosto si è osservata, confrontando le evoluzioni temporali e spaziali dei due fenomeni, una relazione di interdipendenza. Ovvero, se da un lato gli interventi di riconversione hanno stimolato una certa brandizzazione dei quartieri (Padaam, Gromark, Ojamäe, 2011; Paadam, Siilak, Gromark, 2015), dall'altro, gli stessi investimenti sono stati resi possibili solo perché da prima le aree erano coinvolte da processi di trasformazione e valorizzazione di portata più ampia (Paadam, 2002; Kolbre, Kallakmaa-Kapsta, Ojaka, 2009; Papa, 2016) dovuti a fattori indipendenti⁶ dalle politiche di rigenerazione.

Fatta questa doverosa precisazione, è possibile comunque dire che alla ristrutturazione economica post-Fordista sono associate forme di esclusione sociale e marginalizzazione (Sassen, 2010) in assenza di un attento governo del territorio che si faccia carico di queste istanze. La possibilità degli abitanti di sostenere l'aumento del costo della vita causato da investimenti in rigenerazione dipende molto da fattori che sono esterni a quelli urbanistici, ma hanno piuttosto a che fare con lo stimolo dell'economia reale nei quartieri interessati. Dal punto di vista della pianificazione particolarmente utili risultano i dieci punti proposti da Tom Angotti riguardo le strategie per lo spazio e per le persone, tenendo presente due fattori fondamentali: il potere di acquisto degli abitanti diviso per fasce sociali, e le esigenze espresse tramite processi partecipativi (Angotti, 2008)

Capitali e istituzioni pubbliche

In una prima fase di analisi, sembrava che l'utilizzo di capitali esteri negli investimenti in riconversione potesse marcare di per sé la differenza tra l'esperienza estone e quella romana, rompendo quel rapporto collusivo tra imprenditoria, editoria, istituti di credito, politica nazionale e locale che caratterizza il *regime dell'urbe* a Roma (D'Albergo, Moini, 2015). Tuttavia, scendendo più in profondità nell'analisi, si è visto che l'investimento estero da solo non garantisce la rottura del sistema collusivo, e che a fare la differenza nel garantire o meno determinati livelli di qualità urbana a seguito di queste trasformazioni, è piuttosto il ruolo giocato dalle istituzioni pubbliche nel gestire la governance dei processi. Importanti trasformazioni gestite da cabine di regia interistituzionali, guidate da attori pubblici, con la partecipazione di investitori privati e altri portatori di interessi, a Tallinn sono state in grado di realizzare importanti progetti di riconversione, come quello del centro polifunzionale

⁵ La letteratura sulla gentrification è molto ampia e non sempre concorde (Rerat, Söderström, Piguat, 2009). Nei casi studiati ad esempio manca la fase dei *pioneers*, colonna portante del modello interpretativo elaborato per New York da S. Zukin (1989). Inoltre nel caso estone, a soffrire dell'aumento del costo della vita sono ormai proprio i giovani imprenditori estoni che hanno investito nell'area, ovvero quelli che all'inizio erano i cosiddetti *gentrifiers*. Tuttavia si ritiene poco utile soffermarsi in questa sede sull'analisi della letteratura esistente e accettare tale definizione per analizzarne cause, conseguenze e strumenti di gestione.

⁶ A Tallinn l'area in esame fu chiusa per motivi di controllo militare in epoca sovietica e quando fu riaperta, agli inizi degli anni '90, fu investita da una particolare attenzione della popolazione, a causa del suo valore simbolico e quindi dalle politiche pubbliche (Feldman, 2000; Haas 2006; Ruoppila, 2007). Nel caso di Ostiense, a Roma, ha giocato un ruolo chiave la sua buona connessione con importanti infrastrutture di trasporto pubblico che lo ha reso una *centralità* dell'ultimo PRG.

Kultuurikatel, garantendo un livello di redistribuzione dei vantaggi a favore della collettività che a Roma oggi sarebbe inimmaginabile⁷.

Pianificazione: flessibilità o rigidità?

L'utilizzo di strumenti urbanistici flessibili, quali gli accordi di programma in deroga al Piano Regolatore (Cellamare, 2013), hanno aperto ad alcune degenerazioni che hanno stravolto, in fase di implementazione, il progetto urbano Ostiense - Marconi e un caso emblematico è quello della trasformazione degli ex mercati generali, il cui progetto è stato rimodulato in favore degli interessi privati da diverse amministrazioni in corso di approvazione. Al tempo stesso, tuttavia, sarebbe anacronistico tornare ad una pianificazione rigida e priva di strumenti tempestivi di intervento, che non riuscirebbe ad agganciarsi alle trasformazioni urbane molto più veloci e dinamiche (Indovina, 2012). Uno strumento ipotizzato, allora, potrebbe essere ancora quello di affidare la governance dei processi trasformativi a cabine di regia interistituzionali guidate da attori pubblici. Un ulteriore strumento ritenuto utile in questo senso, e utilizzato solo per un breve periodo dall'amministrazione capitolina, è quello di far approvare una delibera dal Consiglio Comunale contenente gli indirizzi strategici irrinunciabili. In questo modo ogni variazione dovrebbe passare per l'organo legislativo per eccellenza che, almeno formalmente, rappresenta la collettività⁸.

Partecipazione

Un aspetto importante emerso dall'analisi è il ruolo giocato dai processi partecipativi nel raggiungere gli obiettivi di sostenibilità. A Tallinn si è riscontrata una corrispondenza tra l'istituzionalizzazione dei processi partecipativi, avvenuta a metà anni 2000 (Holvandus, Leetmaa, 2016), e le trasformazioni urbane studiate, che già dagli anni '90 erano previste ma non sono state realizzate⁹. Tuttavia queste forme di partecipazione hanno avuto un ruolo prevalentemente politologico, meno culturale e sociologico, tanto che alcune categorie, come gli ex operai di origine russa e le loro famiglie, non sono state rappresentate (*ibidem*).

Anche a Roma questo aspetto è risultato essere significativo. Nel 2006 è stato deliberato il regolamento per la partecipazione dei cittadini, che però soffre di alcuni deficit (Cellamare, 2012). Per renderlo veramente incisivo ed enfatizzarne gli aspetti socio-culturali andrebbe modificato in modo tale da estendere i diritti di partecipazione anche a singoli abitanti non appartenenti a nessun comitato o associazione, dare alla partecipazione un carattere deliberativo e non consultivo, in modo da integrare forme di democrazia diretta con la democrazia rappresentativa, e spostare il momento partecipativo a monte del processo decisionale e non a valle.

⁷ Con questo non si vuole cadere nella retorica secondo cui tutto ciò che accade nei paesi dell'Europa centrale e settentrionale sia migliore: anche l'esperienza estone ha mostrato diverse criticità nella scarsa attenzione nel mettere in discussione alcune dimensioni della sostenibilità, mentre, d'altro canto, anche a Roma in passato si sono realizzati importanti trasformazioni pubbliche, come la trasformazione dell'ex mattatoio nello stesso quartiere di Ostiense.

⁸ Alcuni strumenti urbanistici derogatori riescono infatti a passare solamente per le giunte comunali, evitando discussioni e confronti pubblici.

⁹ I processi partecipativi non sono l'unico motivo per cui c'è stato questo slittamento, ma si ritiene che abbiano giocato un ruolo importante.

Conclusioni

Nelle città contemporanee, la riconversione di ex aree industriali dismesse fa parte della più ampia strategia di rigenerazione di aree urbane interne, con l'obiettivo di ristrutturare il sistema economico. Tali strategie vengono portate avanti secondo obiettivi settoriali e specifici: stimolo al sistema economico e all'occupazione, alla vocazione culturale di un quartiere e contrasto al consumo di suolo. Tuttavia, il modello interpretativo utilizzato ha evidenziato una scarsa attenzione alle tematiche sociali e al contrasto all'esclusione e una mancata integrazione delle diverse dimensioni della sostenibilità. In relazione ai casi analizzati e in particolare a quello romano, il più critico dei due, sono state elaborate riflessioni e proposte per orientare la governance dei processi in favori degli obiettivi fissati.

Riferimenti bibliografici

- Angotti, T. (2008) *New York For Sale: Community Planning Confronts Global Real Estate*. Cambridge, MA: MIT Press
- Cellamare, C. (2010) I fondamenti della sostenibilità territoriale/Le diverse dimensioni della sostenibilità
- Cellamare, C. (2012) Culture e dinamiche della partecipazione a Roma, in *Paesaggi dell'Esclusione, Politiche degli spazi, re-indigenizzazione e altre malattie del territorio romano*, Pompeo F., (a cura di), UTET Università
- Cellamare, C. (2013) *Politiche e pratiche dell'abitare nella "città del mercato" a Roma*, in "La Critica Sociologica", CLXXXVI, pp. 83-98
- D'Albergo E., Moini G., (2015) *Il regime dell'Urbe*. Politica, economia e potere a Roma. Carrocci Editore
- Feldman, M., (2000) Urban Waterfront Regeneration and Local Governance in Tallinn, *Europe-Asia Studies*, 52:5, 829-850,
- Haas, V. (2006), A Review of Urban Planning in Tallinn, Estonia: Post-Soviet Initiatives in Historic and Cultural Context, Master of Landscape Architecture, School of Natural Resources and Environment, University of Michigan, Ann Arbor USA
- Holvandus, J. & Leetmaa, K. (2016). The Views of Neighbourhood Associations on Collaborative Urban Governance in Tallinn, Estonia. *plaNext - next generation planning*, 3: 49-66
- Holvandus, J., Pastak, I., Leetema, K. an Tammaru, T. (2015). *Fieldwork inhabitants, Tallinn (Estonia)*. Tartu: University of Tartu
- Indovina, F. (2012). *Governare la città con l'urbanistica. Guida agli strumenti di pianificazione urbana e del territorio*. Maggioli editore
- Kolbre, E., Kallakmaa-Kapsta, A., and Ojaka, T. (2009), Estonian Housing Market: Searching for Origin of the boom, *Research in Economics and Business: Central and Eastern Europe*, 1 (2): 59 - 76
- Logan, J., & Molotch, H. (2007) *Urban fortunes: The Political Economy of Place*. Berkley, CA: University of California press
- Maloutas (2004). EDITORIAL: URBAN SEGREGATION AND THE EUROPEAN CONTEXT. *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 113, 3-24
- Marinero, Daniele (2014), Evicting Rome's undesirables, in *Global Rome* (ed.) Marinero, Thomassen
- Paadam, K. (2002), changing neighbourhoods in Tallinn: Mustamäe, Kalamaja, Kadriorg. Tallin Technical University Press
- Paadam, K., Gromark, S., Ojamäe, L. (2011), Consuming quality-residential prospect in interdisciplinary focus. The Fahle Maja case, *The world economy: contemporary challenges*, 317 - 331
- Paadam, K., Siilak, K., Gromark, S., (2015) The experience of converted spaces in Tallinn: symbolic change and becoming of identities, ways of residing in transformation, 76-101

- Papa, D., (2016) *La questione delle centralità romane*, in Fuori Raccordo. Abitare l'altra Roma. Cellamare, C., (a cura di), Donzelli editore
- Pisano, M., (2013), *Creare relazioni da abitare. Voci narrazioni, azioni in uno scheletro urbano riabitato*. Tesi di dottorato, Ingegneria dell'Architettura e dell'Urbanistica. dipartimento DICEA, Università "Sapienza" di Roma
- Rérat, P., Söderström, O., Piguet, E. (2009), *New Forms of Gentrification: Issues and Debates*. *Institute of Geography, University of Neuchâtel, Neuchâtel, Switzerland*
- Ruoppila, S. (2007), *Establishing a market-oriented urban planning system after state socialism: the case of Tallinn*, *European planning studies vol. 15, No. 3, 405-427*
- Sassen, S. (2010) *Le città nell'economia globale*. Il Mulino, BOLOGNA III edizione
- Shand, R. (2013) *Governing Sustainable Urban Renewal: Partnership in Action*. Routledge, Taylor and Francis group, London and New York
- Zukin, S. (1989/1982), *Loft Living. Culture and Capital in Urban Change*. New Brunswick, New Jersey: Rutgers University Press