

L'Università nelle trasformazioni urbane: il caso di Roma

Lorenzo Paglione

Sapienza – Università di Roma
Dipartimento di Sanità Pubblica e Malattie Infettive
Email: lorenzo.paglione@uniroma1.it

Giulio Breglia

Gran Sasso Science Institute
Email: giulio.breglia@gssi.it

Abstract

Le università, sin dal medioevo, hanno sempre comportato una trasformazione delle aree urbane circostanti. Siano esse di nuova fondazione o un ampliamento di atenei preesistenti, lo sviluppo delle università ha portato, a seconda dei casi, a diversi cambiamenti sociali, urbanistici ed economici nelle città e nei quartieri dove esse si sono insediate. Concentrandosi sulle università europee, a partire da esempi documentati riguardanti piccole città, dove l'università ricopre un ruolo maggioritario per rapporto iscritti/residenti (come Pisa o Lovanio), l'intenzione di questo studio è soprattutto quella di analizzare, come esempio di Capitale europea, il caso di Roma, dove, erroneamente, il ruolo delle Università all'interno del quadro delle politiche urbanistiche e delle trasformazioni socio economiche dovute alla presenza degli atenei, è spesso sottovalutato.

A supporto di ciò, sono stati messi in comparazione di serie storica i dati del mercato immobiliare romano, delle attività produttive per quartiere e della provenienza dei residenti, a partire dai flussi informativi correnti (Osservatorio del Mercato Immobiliare, Scenari Immobiliari – Istituto Indipendente di Studi e Ricerche, dati censuari ISTAT, banche dati e documentazioni universitarie).

Parole chiave: urban projects, local development, demography.

Introduzione, città e università nella storia europea

Tra i grandi lasciti del Medioevo, vi è senza dubbio l'introduzione dell'Università (Le Goff, 1957). Dalla prima fondazione a Bologna (1088), passando per Oxford (1096) e Parigi (1170), le università sono fiorite in tutta Italia ed Europa, arrivando nell'anno 1500 ad essere ben 67, in altrettante città di tutto il territorio continentale (Bender, 1991).

Ogni città nel Basso Medioevo faceva a gara per riuscire ad aprire una propria università (Ruegg, 1991). È proprio questa la peculiarità dell'istruzione universitaria rispetto a scuole analoghe, il suo stretto legame con la città, che hanno spesso sviluppato ricchezze e commerci (Cantoni and Yuchtman, 2012a).

Al giorno d'oggi, il rapporto università-città-ricchezza è sempre più pronunciato; anzi, con il declino dei settori industriali, gli atenei stessi rivestono sempre più il compito primario di attore principale dell'economia di un'area urbana (Etzkowitz, 2012).

In Italia, nel 1930 si contavano 36 università distribuite in 26 città, nel 2017 si contano 113 istituti universitari italiani (di cui 29 private o telematiche) in 71 città (CRUI, 2017). Non solo gran parte dei capoluoghi di provincia ha una sua università ma, per molti di essi, il numero di studenti ad abitare la città è una quota non ignorabile della popolazione. Per esempio, l'Università di Padova presenta 58.505 iscritti, su una popolazione residente di 210.401 abitanti, e l'Università di Pisa ne ha 44.923, contro 89.158 residenti (Istat, 2016; Miur, 2016).

Il rapporto tra università e città si è sempre giocato su più livelli, e l'analisi, specialmente agli inizi degli anni 2000, si è concentrata in particolare sugli aspetti sociali legati alla presenza massiccia di studenti in alcuni quartieri ben delimitati. Oggetto degli studi sono comunque state le cittadine di medie dimensioni inglesi, definite come "University Town" (Smith, 2013; Hall, 1996; Sage, 2011), portando a coniare il termine di "Studentification" (Smith, 2007), come forma peculiare di "Gentrification" (Glass, 1964).

Metodi, le banche dati, le fonti, la scelta dei contesti

Lo studio di tali dinamiche richiede certamente uno sforzo ulteriore in termine di integrazione di campi di conoscenza ad oggi ancora troppo distanti. Se infatti le banche dati, spesso, risultano comuni (spesso giocoforza, vista la difficoltà di reperire dati su base geografica nel nostro paese, ed in particolare in alcuni

contesti urbani), i metodi di lettura e gli obiettivi di analisi possono differire notevolmente. Il punto di partenza resta il Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni, che purtroppo, a differenza del sistema di censimento inglese, non registra dati relativi alla presenza di popolazione non residente come gli studenti fuorisede. La fonte dati scelta, anche vista la maggiore disponibilità in intervalli annuali, è l'Ufficio Anagrafico del Comune di Roma.

L'unità di analisi scelta è la Zona Urbanistica, unità amministrativa del Comune di Roma, che presenta il vantaggio di avere un certo grado di uniformità socio-demografica al proprio interno, anche se una numerosità molto variabile nel confronto esterno. L'intero Comune di Roma è suddiviso in 155 ZU, e la nostra analisi ha preso in considerazione le ZU che, in base all'esperienza delle associazioni studentesche ed alla vicinanza agli Atenei, sono riconosciute e definite come quartieri universitari. Consapevoli dell'andamento ciclico del mercato immobiliare (Gleaser, 2009), si è ritenuto opportuno utilizzare l'approccio delle "differenze-indifferenze" (Card & Krueger, 1994), considerando quasi esperimento lo sviluppo del mercato in questi dieci anni, e come gruppo di trattamento i quartieri adiacenti alle università, e come gruppo di controllo quartieri individuati in base ad alcune caratteristiche simili (prezzi di vendita al mq nel 2006, vicinanza al trasporto su ferro, storia urbanistica del quartiere, popolazione, densità abitativa), dissimili solo per essere quartieri lontani da centri universitari.

I casi studio sono stati quindi, per quanto riguarda Sapienza, le ZU 3B-San Lorenzo, 3A-Nomentano, per l'Università di Tor Vergata 10A-Don Bosco e 8C-Giardinetti-Tor Vergata, per Roma Tre 11B-Valco San Paolo e 11C-Garbatella. Tali ZU sono state appaiate rispettivamente 2A-Villaggio Olimpico, 2E-Trieste, quindi 4C-Monte Sacro Alto e 18E-Casalotti di Boccea, ed infine 18B-Val Cannuta e 5G-Pietralata.

Lo sviluppo urbanistico della città di Roma

Per poter affrontare questo discorso abbiamo bisogno prima di tutto di caratterizzare il contesto, nel nostro caso: Roma. La storia urbanistica della Roma post unitaria è caratterizzata da stravolgimenti enormi (Insolera, 2011), che hanno riguardato tanto il centro quanto le periferie, da quelle storiche ottocentesche, nate con l'inurbamento selvaggio che seguì l'Unità d'Italia e la trasformazione della città, da sostanzialmente agricola a Capitale del Regno, e che portò ad una crescita esponenziale della sua popolazione (Roma, nel 1871, aveva 213mila abitanti, passando per le borgate del periodo fascista, frutto di politiche scellerate di sventramenti e deportazioni di massa, con la scomparsa di quel tessuto produttivo e sociale che alimentava il centro della città, fino alle sterminate periferie odierne, che vedono la città espandersi a macchia d'olio ovunque, senza regole o prospettive (Lelo, 2007). Questo è il territorio con il quale ci confrontiamo quotidianamente, nei tragitti infiniti da un punto all'altro, nella concentrazione di beni e servizi che riguarda esclusivamente alcune zone volutamente privilegiate, nella diseguale distribuzione di titoli di studio, aspettativa di vita, e persino beni relazionali come possono essere piazze e parchi giochi per bambini (Tomassi, 2013). Esiste quindi una "questione urbana", che può essere analizzata a partire proprio dalla forma data al territorio e all'ambiente urbanizzato, arrivando da questa a definire quelli che sono i rapporti di forza tra le classi sociali nella città, rapporti che si sono spesso manifestati in un vero e proprio processo ciclico di espulsione da interi territori. La selezione della popolazione che dovrà vivere in un determinato quartiere, se in tempi passati richiedeva interventi massicci di demolizioni e ricostruzioni (Harvey, 2003), oggi si gioca sul filo dei prezzi dettati dal mercato immobiliare, capace da solo di "filtrare" la composizione sociale residente (Bier, 2001). Nella complessa interazione tra spazio, società ed economia, l'inserimento del fattore tempo introduce un ulteriore livello di analisi. Se, infatti, storicamente, l'istituzione pubblica si è sempre posta come arbitro delle questioni urbane, a partire dagli anni '90 ciò non è più vero. Il tentativo, da parte delle politiche pubbliche, di catturare la rendita immobiliare per incanalarla nello sviluppo urbano, ha fatto sì che, di fatto, la partita oggi si giochi non più in un campo economico guidato, ma in uno spazio dove ciascun attore, pubblico o privato che sia, può giocare in forza delle proprie capacità politiche ed economiche. Ciò ha permesso l'emersione di nuovi attori intermedi urbani, come appunto le Università.

Roma, le università, gli studenti, gli alloggi: una panoramica

A Roma risiedono, nell'Anno Accademico 2010-2011 poco più di 211mila studenti. Di questi, poco meno della metà risultano iscritti presso l'Università Sapienza. Nell'Anno Accademico 2015-16 risultano iscritti infatti 97.692 studenti presso Sapienza, 30.497 presso Tor Vergata e 34.359 presso Roma Tre. Complessivamente le tre università quindi, risultano avere più di 160.000 iscritti, di cui, secondo alcune stime relative all'anno 2011, circa il 40% sono studenti fuorisede, residenti, cioè, in città diverse dalla Capitale. Si tratta cioè di un numero che oscilla tra i 50 ed i 60mila studenti che ogni anno necessitano di

un alloggio. Secondo le stime di Scenari Immobiliari, a Roma solo l'8% del fabbisogno è coperto da una qualche forma di alloggio universitario, con una ripartizione divisa tra i circa 3000 posti letto dell'Azienda per il Diritto allo Studio (LazioDISU), 1500 posti letto di offerta privata e circa 2000 posti letto del privato religioso, al cui interno comunque risultano i quasi 600 posti letto dell'ente per il diritto allo studio dell'Università Cattolica. Mentre quindi abbiamo una quota di studenti che possono accedere alle residenze universitarie, che comunque presentano spesso problemi relativi alla distanza dagli atenei, circa il 10% dei fuorisede riesce ad acquistare una casa di proprietà, spesso bilocali destinati poi ad un ulteriore subaffitto.

Quasi l'80% della quota dei fuorisede si deve rivolgere al mercato degli affitti. Secondo alcune stime del 2010 dell'Unione Inquilini, il 90% degli studenti è in affitto senza un regolare contratto, questione che, al di là delle conseguenze sociali ed economiche (precarietà abitativa, evasione fiscale), non permette di fare eccessivo affidamento sulle stime presenti nei database. Possiamo avere sia affitti in nero, con tutta la quota versata informalmente, sia contratti che invece presentano una quota dichiarata, ed una quota in nero. Chiaramente questo problema incide notevolmente sull'affidabilità delle fonti disponibili. A seconda, infatti, che si utilizzino banche dati correnti (Osservatorio sul Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate, Scenari Immobiliari) o fonti meno affidabili, come i siti di annunci, le quotazioni possono variare anche notevolmente.

La struttura dei tre atenei, inoltre, condiziona fortemente la scelta dell'alloggio, per cui abbiamo una tendenza accentuata ad accedere alle residenze universitarie presso Tor Vergata dove, la presenza del Campus X, con i suoi 1500 posti letto, costituisce un forte elemento di attrazione, costituendo da solo una larga fetta della quota dei fuorisede di quell'ateneo (ed in realtà dell'intera città), mentre Sapienza e Roma Tre, invece, vista la loro integrazione all'interno del tessuto urbano, e vista la cronica carenza dei servizi di residenza, portano gli studenti ad accedere al mercato degli affitti, che nelle immediate vicinanze delle sedi condiziona fortemente gli assetti sociali di quartiere.

Sapienza – Università di Roma

Sapienza - Università di Roma, con i suoi quasi 100mila iscritti, quasi il 6% del totale degli studenti universitari in Italia (MIUR, 2016) costituisce un fondamentale punto di riferimento nella Città di Roma. I Bilanci Sociali, che Sapienza ha stilato dall'anno 2010 all'anno 2015, suddividono il patrimonio immobiliare di Sapienza in Direttrici, mentre lo sviluppo è normato dall'accordo con il Comune di Roma, denominato Piano di Assetto Generale per lo sviluppo territoriale ed edilizio dell'Università La Sapienza nel Comune di Roma (PaG), recepito poi dal Comune di Roma nel PRG del 2008. A partire dal 1999, infatti, Sapienza, perseguendo la strada del "decongestionamento" delle sedi centrali, ha portato avanti una politica edilizia fortemente espansiva lungo le direttrici Nord (Flaminia, Cassia), Est (Sistema Direzionale Orientale di Pietralata) e Centrale (Città Universitaria, San Lorenzo), prevedendo nel PaG, a partire dalla fine degli anni '90, interventi edilizi per un totale di quasi 390mila metri quadri di nuove costruzioni, che si aggiungono ai quasi 500mila esistenti. Il valore del patrimonio di Sapienza, stimato nel 2011, raggiunge i quasi tre miliardi di euro (Scenari Immobiliari, 2012).

Tutto ciò costituisce un peso non da poco per il territorio circostante, attorno al quale gravitano quotidianamente decine di migliaia di persone che, per vari motivi, frequentano gli spazi di Sapienza. In particolare, storicamente, i quartieri di San Lorenzo, Piazza Bologna e Prenestino-Labicano-Pigneto, sono sempre stati i quartieri nei quali la gran parte degli studenti, fuorisede e non, cercava e trovava casa. Tali quartieri, anche se con storie diverse, presentano un comune profilo demografico, potendoli associare al concetto di "città consolidata": la popolazione è prevalentemente anziana, le famiglie poco numerose.

Università degli Studi di Roma Tor Vergata

Costruita tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80, e fondata nel 1982, ha di fatto trasformato il senso e lo spazio stesso di tutto il quadrante sud-est di Roma. L'Ateneo di Tor Vergata nasce ispirato ai grandi Campus anglosassoni: enormi territori alla periferia della metropoli, spazi verdi per lo sport e la socialità, forte dotazione di servizi nonostante il grado di isolamento immaginato nel progetto. Quello che è mancato a Tor Vergata è stata però la costruzione di infrastrutture residenziali per quegli stessi studenti, con la presenza di un singolo studentato, privato (il Campus X), capace di ospitare solo poco più di 1500 studenti (a fronte degli oltre 30mila iscritti dell'Ateneo), e di un altro studentato (Boccone del Povero), iniziato e mai concluso. Il grosso della popolazione studentesca quindi frequenta e vive Tor Vergata come una qualsiasi altra università, con una presenza massiccia di studenti provenienti dall'area dei Castelli Romani (che ogni giorno si muovono dalle città di origine lungo le consolari, non essendo presente un

collegamento su rotaia efficace da e per l'ateneo), e i pochi fuorisede che si distribuiscono, a seconda delle proprie possibilità economiche, tra i quartieri circostanti della periferia est e l'asse della linea A della metropolitana. L'Ateneo dispone, secondo gli accordi preliminari circa i suoi sviluppi, di un'area di 600 ettari, sui quali sono in corso grandi progetti di sviluppo. In totale, l'Università dispone di un patrimonio immobiliare di circa 840 milioni di euro (Scenari Immobiliari, 2012).

Il quadrante su cui l'Università insiste è sicuramente quello che presenta il più alto profilo di fragilità socio-economica (MappaRoma, 2017). Sono zone che presentano i tassi di mortalità per tutte le cause maggiore di tutta la metropoli (DEP, 2010), ma anche una quota piuttosto alta di case di proprietà, e complessivamente un profilo demografico caratterizzato da famiglie giovani, con un alto tasso di crescita dei residenti.

L'Università degli Studi Roma Tre

L'ateneo di Roma Tre anche è stato capace di innescare delle profonde trasformazioni. Nato con l'idea, diametralmente opposta a quella della seconda università di Roma, di diffondere e integrare l'Ateneo con il quartiere, questa Università si sviluppa lungo quasi i primi 3 Km dell'asse della Consolare Via Ostiense, dal quartiere Testaccio, con il Dipartimento di Architettura, fino all'incrocio con Viale Marconi, con il Dipartimento di Lettere. L'Università, istituita nel 1992, dispone oggi di un patrimonio immobiliare di circa 870 milioni di euro. (Scenari Immobiliari, 2012).

Non è possibile definire con precisione quanto di quello che sta succedendo in quel quadrante di città, con una perdita netta di abitanti, aumento dei prezzi immobiliari, trasformazione del tessuto produttivo (da artigianale a terziario e servizi), da Garbatella a San Paolo, sia da imputare alla presenza dell'Università.

Risultati e discussione

A partire quindi dai flussi correnti (Anagrafe Comune di Roma 2006/2016; Scenari Immobiliari 2012), sono stati analizzati i trend temporali delle 12 ZU prese in esame rispetto tre variabili: popolazione residente, prezzi locazione immobile, prezzi vendita immobile.

Rispetto alle ZU relative a Sapienza, possiamo vedere come, mentre i prezzi relativi alle vendite seguono un andamento ciclico fino al 2013, troviamo una flessione positiva nei due quartieri universitari-caso rispetto ai due quartieri non universitari-controllo. Questi ultimi, infatti, presentano, a partire dal 2013, primo anno di ripresa del mercato immobiliare italiano (Scenari Immobiliari, 2014), un aumento considerevole del prezzo di vendita, pur mantenendo una flessione costante nel numero dei residenti (Figure 1, 2, 3). In questo senso, la ZU 3B-San Lorenzo, presenta un andamento relativamente stabile, spiegabile probabilmente con il profilo universitario che il quartiere oramai ha da lungo tempo, come testimoniano anche le interviste effettuate. Inoltre, l'ultima parte del trend dei prezzi delle locazioni relative a San Lorenzo, risulta temporalmente collegato proprio all'andamento del numero degli iscritti di Sapienza, passati dai quasi 120mila dell'AA 2010-11, ai poco più di 100mila dell'AA 2014-15.

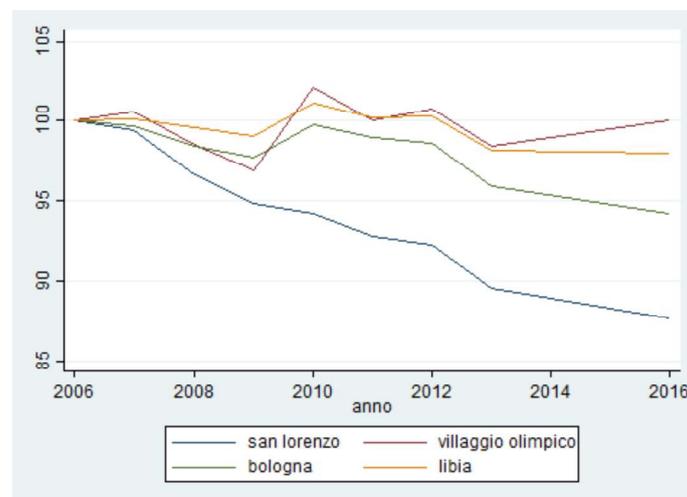


Figura 1 | Andamento delle variazioni della popolazione residente nelle zone urbanistiche 3A-Nomentano/Piazza Bologna, 3B-San Lorenzo, e dei confronti, 2E-Trieste/Libia e 2A-Villaggio Olimpico. Fonte, elaborazione propria su dati Comune di Roma.

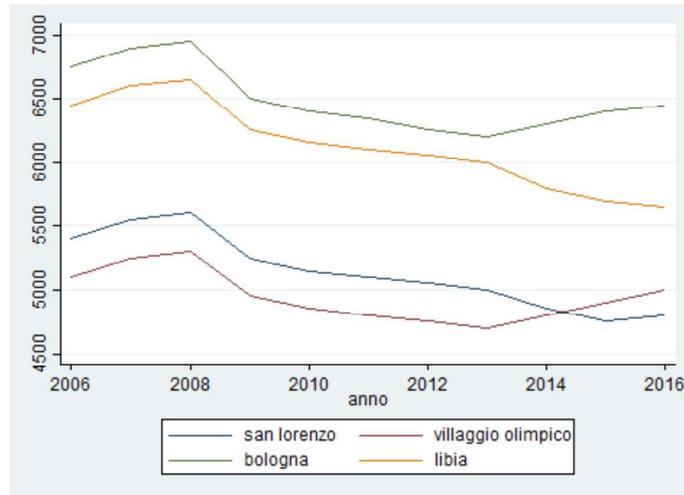


Figura 2 | Andamento dei prezzi di vendita delle abitazioni (€/mq) nelle zone urbanistiche 3A-Nomentano/Piazza Bologna, 3B-San Lorenzo, e dei confronti, 2E-Trieste/Libia e 2A-Villaggio Olimpico. Fonte, elaborazione propria su dati Scenari Immobiliari.

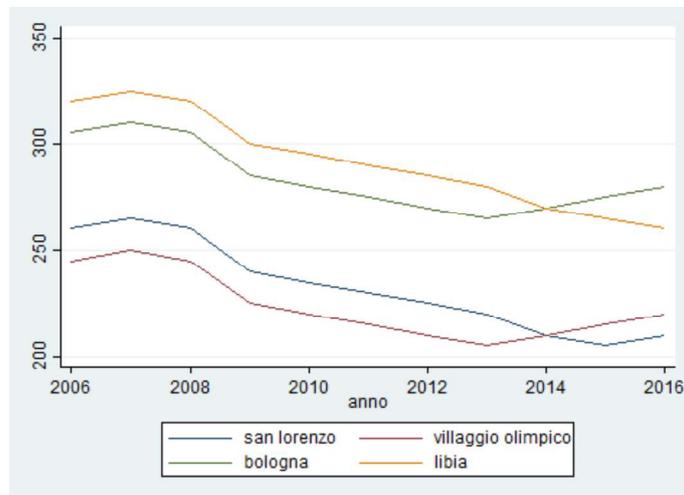


Figura 3 | Andamento dei prezzi di locazione (€/mq/annuo) nelle zone urbanistiche 3A-Nomentano/Piazza Bologna, 3B-San Lorenzo, e dei confronti, 2E-Trieste/Libia e 2A-Villaggio Olimpico. Fonte, elaborazione propria su dati Scenari Immobiliari.

I quartieri circostanti l'Ateneo di Tor Vergata, invece, presentano dei profili demografici ed economici abbastanza peculiari (Figure 4, 5 e 6), che sembrano essere indipendenti dallo sviluppo dell'Ateneo. In particolare, per quanto riguarda la ZU Giardinetti-Tor Vergata, abbiamo un andamento più associabile a quello dei quartieri fuori-GRA, con una forte crescita demografica ed un andamento pressoché costante nel valore degli immobili, che mantiene i livelli di una zona suburbana di Roma. Ciò in parte è spiegabile perché l'Ateneo presenta un numero stimato piuttosto ridotto di studenti fuori sede, che inoltre si disperdono tra il Campus X e lungo la Linea A della metropolitana. Il quartiere di Don Bosco, infatti, risulta del tutto paragonabile al quartiere controllo di Monte Sacro Alto, tranne che per quanto riguarda l'andamento demografico, che presenta un lieve calo. In ogni caso, visto l'altissimo numero di residenti nelle ZU prese in esame, gli studenti non sembrano determinare cambiamenti nei profili presi in esame.

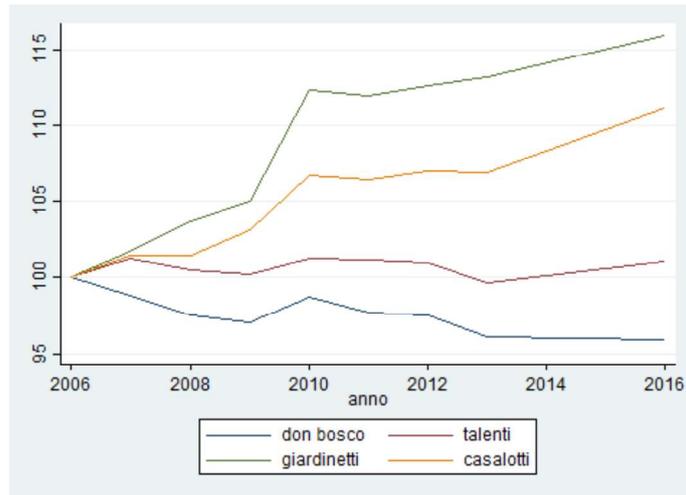


Figura 4 | Andamento delle variazioni della popolazione residente nelle zone urbanistiche 10A-Don Bosco, 8C-Giardinetti-Tor Vergata, e nelle ZU controllo 4C-Monte Sacro Alto/Talenti e 18E-Casalotti di Boccea. Fonte, elaborazione propria su dati Comune di Roma.

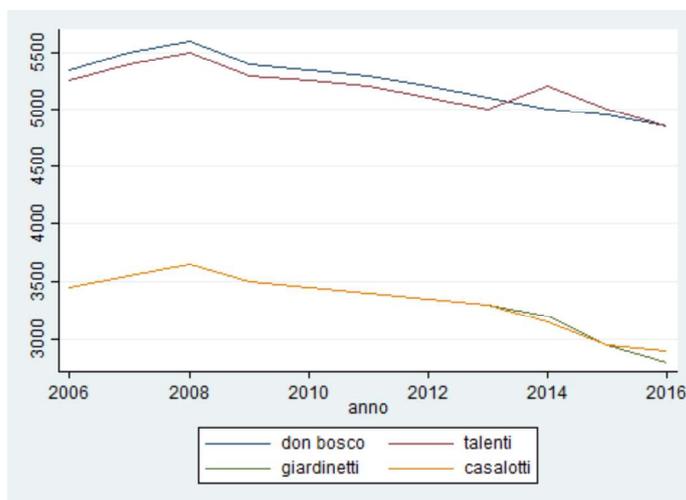


Figura 5 | Andamento dei prezzi di vendita (€/mq) delle abitazioni nelle zone urbanistiche 10A-Don Bosco, 8C-Giardinetti-Tor Vergata, e nelle ZU controllo 4C-Monte Sacro Alto/Talenti e 18E-Casalotti di Boccea. Fonte, elaborazione propria su dati Scenari Immobiliari.

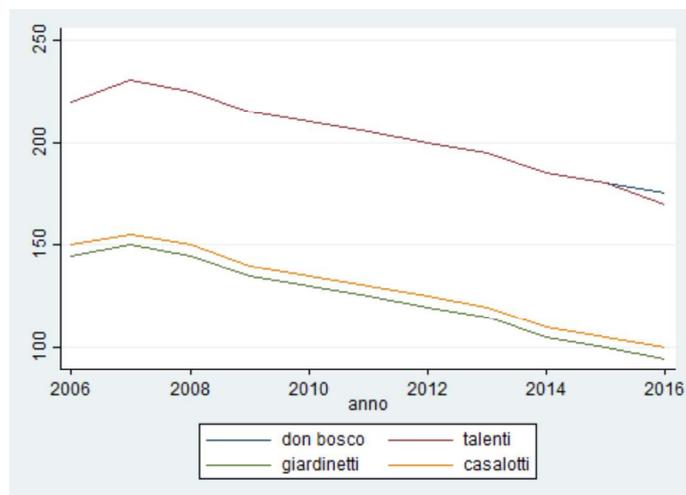


Figura 6 | Andamento dei prezzi di locazione (€/mq/anno) nelle zone urbanistiche 10A-Don Bosco, 8C-Giardinetti-Tor Vergata, e nelle ZU controllo 4C-Monte Sacro Alto/Talenti e 18E-Casalotti di Boccea. Fonte, elaborazione propria su dati Scenari Immobiliari.

Per quanto riguarda invece Roma Tre, anche in forza di una storia più breve dell'Ateneo, e di una effettiva concentrazione urbana delle sue strutture, abbiamo un maggior livello di evidenza circa le trasformazioni dei quartieri circostanti, in particolare per quanto riguarda Valco San Paolo, che presenta un trend in diminuzione del numero dei residenti, specie se confrontato con il quartiere-controllo di Val Cannuta/Boccea, ed un forte aumento del prezzo delle locazioni, che aumenta in maniera netta in tutti gli intervalli presi in esame, superando anche il valore della vicina Garbatella (Figure 7, 8 e 9). In ogni caso, come verificato anche rispetto ai quartieri limitrofi Sapienza, dal 2013/14 i due quartieri assumono lo stesso andamento, con un leggero rialzo in controtendenza rispetto ai quartieri controllo, sia per quanto riguarda il valore degli affitti che quello di vendita.

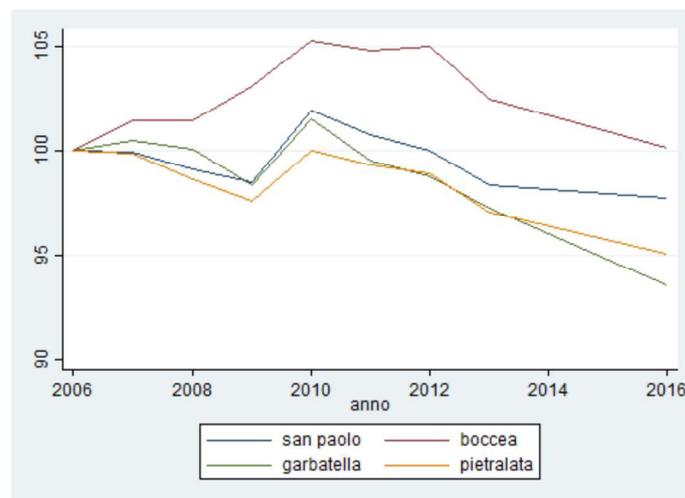


Figura 7 | Andamento delle variazioni della popolazione residente nelle zone urbanistiche 11B-Valco San Paolo, 11C-Garbatella, e nelle ZU controllo 18B-Val Cannuta/Boccea e 5G-Pietralata. Fonte, elaborazione propria su dati Comune di Roma.

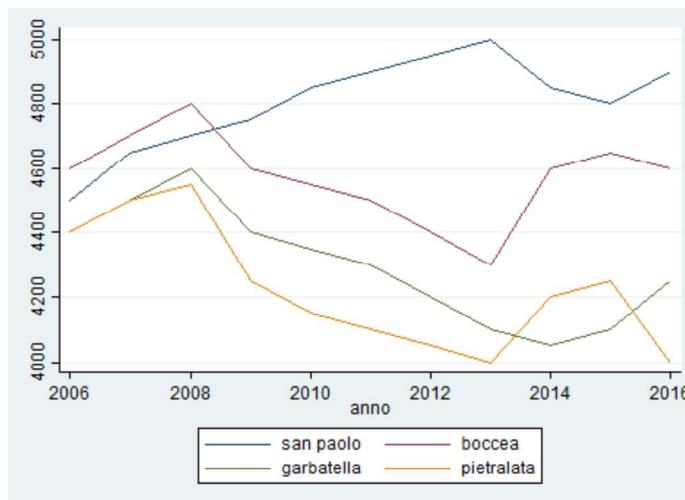


Figura 8 | Andamento dei prezzi di vendita delle abitazioni (€/mq) nelle zone urbanistiche 11B-Valco San Paolo, 11C-Garbatella, e nelle ZU controllo 18B-Val Cannuta/Boccea e 5G-Pietralata. Fonte, elaborazione propria su dati Scenari Immobiliari.

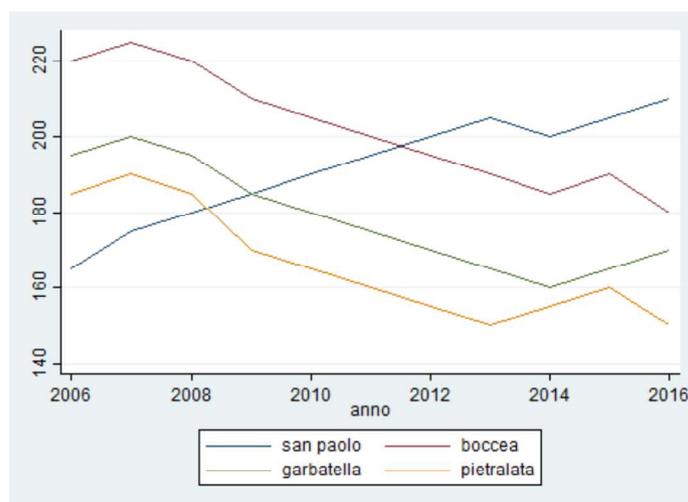


Figura 8 | Andamento dei prezzi di locazione delle abitazioni (€/mq/anno) nelle zone urbanistiche 11B-Valco San Paolo, 11C-Garbatella, e nelle ZU controllo 18B-Val Cannuta/Boccea e 5G-Pietralata. Fonte, elaborazione propria su dati Scenari Immobiliari.

Il principale limite di questo studio è sicuramente la mancanza di dati specifici relativi agli aspetti trattati: in Italia non sono disponibili valori comunali o subcomunali del numero degli studenti fuorisede, non è presente una banca dati unitaria che indichi la quota di studenti fuorisede per ciascun ateneo, ed il fenomeno del sommerso impedisce ovviamente ogni georeferenziazione. Tale modello sembra comunque dimostrare una certa affidabilità nel leggere i processi presi in esame, chiaramente senza pretese di predittività.

Conclusioni

Con le trasformazioni del modello produttivo, a partire dalla fine degli anni '70, assistiamo ad una molteplicità di trasformazioni urbane. Le città, storicamente luoghi di produzione, consumo e potere, cambiano in forza dei mutati rapporti di produzione, che si riverberano sul territorio determinando a loro volta profondi cambiamenti sociali. La trasformazione post-fordista delle città europee e nordamericane ha portato all'emersione di nuovi attori intermedi urbani, capaci di autonoma pianificazione strategica, ma forse di scarsa consapevolezza, ancora, del proprio ruolo. Troppo poco, infatti, gli Atenei sono capaci di studiare e programmare azioni all'interno e con i quartieri limitrofi, che ancora spesso si gioca su un piano di mero interesse edificatorio, con pochissime occasioni di dialogo con il tessuto sociale ed urbano del quartiere e senza riuscire a capire come poi redistribuire l'eventuale plusvalore di conoscenza e formazione che l'Università produce. In contesti profondamente complessi come quello romano, dove la coesistenza di molteplici città ed una storia differente tra le sue parti configura un livello di complessità ulteriore, lo studio dei determinanti delle trasformazioni urbane e degli attori in campo diviene una stringente necessità. Un ulteriore livello invece è quello determinato da tutta una serie di fattori che oggi si tendono ad inserire nella cosiddetta terza missione delle università. Oltre infatti a ricerca e didattica, gli atenei si ritrovano nelle condizioni, visto l'ampio margine di indipendenza di cui godono, di determinare, attraverso la produzione di conoscenze, l'economia, e quindi la società, enormi cambiamenti nel territorio. Ad oggi la Terza Missione, in particolare nelle intenzioni dell'ANVUR, viene valutata prevalentemente in termini economicistici, a partire ad esempio da indicatori quali il numero dei brevetti o delle imprese spin-off, ma chiaramente la posta in gioco è molto più alta, ed il crescente interesse rispetto alle capacità di policy-making e public engagement degli atenei, individuano chiaramente il trend per il prossimo futuro. Lo sviluppo di strumenti valutativi di questi processi diviene quindi necessario, specie per restituire alla pianificazione urbana quegli strumenti di comprensione dei processi, ad oggi estremamente difficili da cogliere, vista anche la carenza di fonti affidabili di dati.

Riferimenti bibliografici

Baron, Mira G.; Kaplan, Sigal (2010): 'The impact of 'studentification' on the rental housing market, 50th Congress of the European Regional Science Association: "Sustainable Regional Growth and Development in the Creative Knowledge Economy", 19-23 August 2010, Jönköping, Sweden.

- Bender, T. (1988). *The university and the city: From medieval origins to the present*. Oxford University Press on Demand.
- Berdahl, R. M., Cohon, J. L., Simmons, R. J., Leslie, W., Berlowitz, C., & Sexton, J. (2011). *The University and the City, 1997*, 1–18.
- Bier, T. (2001). *Moving Up, Filtering Down: Metropolitan Housing Dynamics and Public Policy*, (September), 1–21.
- Boersma, K., Langen, H., & Smets, P. (2013). Paradoxes of Studentification: Social Mix versus Gentrification in a Disadvantaged Neighborhood in Amsterdam East. *Open Urban Studies Journal*, 6, 40–49.
- Cantoni, D., & Yuchtman, N. (2014). Medieval universities, legal institutions, and the commercial revolution. *The Quarterly Journal of Economics*, 129(2), 823–887.
- Etzkowitz, H., Ranga, M., & Dzisah, J. (2012). Whither the university? The Novum Trivium and the transition from industrial to knowledge society. *Social Science Information*, 51(2), 143–164.
- Glass, R. L. (1964). *London: aspects of change* (Vol. 3). MacGibbon & Kee.
- Harvey, D. (2003). *Paris, capital of modernity*. Psychology Press.
- Hubbard, P. (2008). Regulating the social impacts of studentification: A Loughborough case study. *Environment and Planning A*, 40(2), 323–341.
- Insolera, I. (2011). *Roma moderna: da Napoleone I al XXI secolo*. P. Berdini (Ed.). G. Einaudi.
- Le Goff, J. (1957). *Les intellectuels au Moyen Age* (Paris: Éditions du Seuil).
- Lelo, K. (2007). *Suburbs and Fragmentation Patterns: The Case of Rome*.
- Med, C., & Med, C. D. (2016). *Suburbs and Fragmentation Patterns: The Case of Rome Suburbs and Fragmentation Patterns: The Case of Rome*, (October).
- Ratcliff, R. U. (1945). Filtering Down and the Elimination of Substandard Housing. *The Journal of Land & Public Utility Economics*, 21(4), 322–330.
- Roars, B. R., Cantoni, D., & Yuchtman, N. (2016). How universities helped transform the medieval world, 1–6.
- Ruegge, W. (1991). *A history of the university in Europe: Volume 1, Universities in the Middle Ages* (Vol. 1). Cambridge University Press.
- Sage, J. L. (2010). The micro-geographies of Studentification in Brighton and Hove, 1–343. Retrieved from [http://eprints.brighton.ac.uk/12144/1/SAGE thesis CORRECTED_static_Redacted.pdf](http://eprints.brighton.ac.uk/12144/1/SAGE%20thesis%20CORRECTED_static_Redacted.pdf)
- Sage, J., Smith, D., & Hubbard, P. (2012). The rapidity of studentification and population change: There goes the (Student)hood. *Population, Space and Place*, 18(5), 597–613.
- Smith, D. P., & Hubbard, P. (2014). The segregation of educated youth and dynamic geographies of studentification. *Area*, 46(1), 92–100.
- Tomassi, F. (2013). Disuguaglianze, beni relazionali ed elezioni nelle periferie di Roma. *Rivista di Politica Economica*, (1), 403–450.

Sitografia

- ANVUR, Manuale Valutazione Terza Missione,
<http://www.anvur.org/attachments/article/26/M~.pdf>.
- Comune di Roma, Archivio Popolazione Iscritta in Anagrafe,
https://www.comune.roma.it/pcr/it/rag_gen_pop_iscritta.page.
- CRUI, Università e città Il ruolo dell'università nello sviluppo dell'economia culturale delle città,
https://www.crui.it/images/allegati/pubblicazioni/2015/crui_universita_citta_digital.pdf.
- Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario Regione Lazio, LA SALUTE DELLA POPOLAZIONE A ROMA E NEL LAZIO 2010-2012,
http://95.110.213.190/statosal_10-12/index.php.
- Mapparoma,
mapparoma.blogspot.it.
- MIUR, Anagrafe Nazionale Studenti,
<http://anagrafe.miur.it/index.php>.
- Sapienza – Università di Roma, Bilancio Sociale 2010 – 2015,
<http://www.uniroma1.it/ateneo/governo/normativa-e-documenti/bilancio-sociale>.
- Scenari Immobiliari, Censimento Atenei e Residenze Universitarie 2012,
<http://www.scenari-immobiliari.it/ITPublic/fset0a.aspx>.
- Scenari Immobiliari, Osservatorio annuale del mercato immobiliare romano, 2016,
<http://www.scenari-immobiliari.it/ITPublic/fset0a.aspx>.